

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第336號

抗 告 人 宏偉保全股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 曾清華

上列抗告人因就相對人即債務人陳柏州與相對人即債權人第一商業銀行股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件聲明異議，對於中華民國110年2月20日臺灣新北地方法院109年度執事聲字第89號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人異議及抗告意旨略以：原法院民事執行處（下稱執行法院）疏未於105年度司執字第106846號拍賣抵押物事件（下稱系爭執行事件）拍賣公告中，載明如原裁定附表所示之建物（下稱系爭建物）係由次級木石磚、鋼鐵所建成，而此結構得以一般目視辨別，執行法院卻稱拍賣公告未揭露係因鑑定報告中就系爭建物實際結構及式樣並無記載，顯然便宜行事。再者，系爭建物有漏水、壁癌、龜裂，甚且牆壁崩塌之情，執行法院卻稱「債務人配偶筆錄中稱無嚴重漏水」。又執行法院依鑑定報告核定最低拍賣價格並無所據，且該報告係於民國106年所製，距今已達4年之久，而系爭建物必有耗損及折舊，故執行法院以之核定拍賣價格顯有不實。此外，伊不知原法院107年度重簡字第8號第三人異議之訴事件繫屬中，且業經原法院107年度重聲字第3號裁定供擔保後，系爭建物拍賣程序停止執行等情（下稱系爭情節），乃認此屬於一般「全部點交」之拍賣條件，而以新臺幣（下同）2,118萬9,999元拍定系爭建物，惟系爭情節使該建物拖延移轉，應認實質上僅屬「部分點交」，依執行法院過往拍

賣不動產行情，部分點交條件下之每坪行情至多僅約略為25萬元，然今伊卻須以每坪35餘萬元拍定系爭建物，且於拍定後始知系爭情節，執行法院未載明足以影響交易之特殊情形及其應記明之事項，於法自有未合，應將上揭差額268萬9,999元退還予伊，執行法院司法事務官以105度司執字第106846號裁定駁回伊之聲明（下稱原處分），伊提出異議，復經原裁定駁回，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執执行程序終結前，為聲請或聲明異議，強制執行法第12條第1項前段定有明文。此項聲明異議，係於執程序中向將來排除違法執行處分之手段，並非於執程序終結後溯及排除違法執行之效果，故撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執执行程序開始後、終結前始得為之，若強制執执行程序一經終結，即不許執行法院撤銷或更正原處分或程序。不動產之拍賣程序，依強制執行法第97條、第98條規定，係以拍定人繳足價金，領得執行法院所發給權利移轉證書而取得該不動產所有權為終結，縱有瑕疵，仍無再許當事人或利害關係人就該不動產拍賣執执行程序聲明異議之餘地，執行法院亦不得更以裁定撤銷已終結之拍賣執执行程序，即使予以撤銷，該撤銷裁定亦屬無從執行（最高法院109年度台抗字第1362號裁定意旨參照）。

三、查抗告人拍得系爭建物，業於109年9月10日取得權利移轉證書（見系爭強制執行事件卷二所附送達回證，及原審卷第27頁所附執行法院109年9月7日不動產權利移轉證書），揆諸前揭說明，系爭執行事件之執执行程序即告終結，當事人或利害關係人均不得再聲請或聲明異議，執行法院亦無從撤銷或更正已終結之執执行程序，是抗告人遲至同年10月19日始具狀聲明異議，請求退還因前揭一、所述情事而生之拍賣差額268萬9,999元，乃強制執执行程序終結後所為之異議，於法已有

01 未合。

02 四、次按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄；拍賣不動產，  
03 應由執行法院先期公告；查封筆錄及拍賣公告應載明不動產  
04 之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海  
05 砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有  
06 非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事  
07 項，強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第  
08 1款規定甚明。又強制執行法上之拍賣仍應解為買賣之一  
09 種，並以拍定人為買受人，以拍賣機關代債務人為出賣人。  
10 而拍賣物買受人依強制執行法第69條、第113條規定，就物  
11 之瑕疵無擔保請求權，故就上開足以影響應買人承買意願之  
12 重大資訊，執行法院應依同法第77條之1規定詳為調查不動  
13 產現況，於拍賣公告上為詳實之記載，充分揭露資訊使應買  
14 人知悉、注意，以利其決定是否應買或願出之價額，俾維債  
15 權人、債務人之權益，確保拍賣之正當性及實效性。是拍賣  
16 之不動產究否存有前述嚴重漏水等瑕疵，執行法院應詳為調  
17 查，不得僅憑空泛之傳聞而逕予記載於查封筆錄或拍賣公  
18 告。如執行法院於現況調查之際，疏未依通常調查之方法為  
19 調查，或於調查後未於拍賣公告中載明，致拍賣公告之記載  
20 與不動產現況不符，拍定人於領得執行法院發給之權利移轉  
21 證書後，應自行負擔瑕疵存在之危險，仍不得以拍定不動產  
22 存在此物之瑕疵，聲請撤銷拍賣執行程序或請求退還拍定價  
23 額。是原裁定以抗告人已領得權利移轉證書，系爭執行事件  
24 之拍賣程序已終結為由，駁回抗告人之異議，經核於法並無  
25 違誤。抗告人仍執前詞，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有  
26 理由。

27 五、從而，原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，並無違誤。  
28 抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁  
29 回。

30 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

民事第二十二庭

審判長法官 張靜女

法官 葉珊谷

法官 范明達

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

書記官 余姿慧