臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第129號

抗　告　人　蔡秀蓮

000000000000000000

　　陳伯勳

　　周國華

000000000000000000

上列抗告人因與相對人華泰商業銀行股份有限公司間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國110年12月22日臺灣臺北地方法院110年度執事聲字第171號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、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，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議，但強制執行不因而停止，強制執行法第12條第1項定有明文。而強制執行法第12條第1項所謂強制執行程序終結，究指強制執行程序進行至如何程度而言，應視聲請或聲明異議之內容，分別情形定之。又撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前，始得為之。故聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自可以此為理由，予以駁回。拍賣物已經拍定為移轉所有權於買受人之行為時，拍賣程序即為終結，不得更以裁定撤銷查封拍賣等程序，即使予以撤銷，其裁定亦屬無從執行。於特定標的物之執行程序以該標的物之

拍賣程序終結，其執行程序即告終結，如執行標的物為不動產者，於執行法院發給不動產權利移轉證書時，拍賣程序即已終結，不得更以裁定撤銷查封拍賣等程序，即使予以撤銷，其裁定亦屬無從執行（司法院院字第2776號解釋文第5點、第7點、最高法院109年度台抗字第459號裁定要旨參照）。

二、抗告人蔡秀蓮、陳伯勳異議及抗告意旨略以：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍全部）及其上同段711、712、713、714、1503建號建物【即建物門牌臺北市○○區○○○路0段000號1至4樓房屋（含未登記部分），權利範圍全部，下與坐落土地合稱系爭不動產】雖登記於抗告人周國華名下，但實為伊等所有並占有使用中。抗告人周國華向相對人貸款之本息均按期繳納，相對人違反金融業紀律，刻意造成周國華延滯清償而濫行興訟，導致系爭不動產遭強制執行，致伊等受有重大損害。嗣周國華未依約將系爭不動產返還予伊等，且遭原法院民事執行處（下稱執行法院）查封而無法返還，蔡秀蓮因而對周國華有普通債權存在，執行法院民國110年7月15日北院忠107司執丁字第131047號第二次拍賣公告（下稱系爭二拍公告）漏未將蔡秀蓮列為周國華之債權人。再者，系爭不動產之未辦保存登記地下室（下稱系爭地下室）亦為陳伯勳所有，然執行法院未查明臺北市建築管理工程處（下稱建管處）及臺北市萬華地政事務所（按：應為「建成地政事務所」，下稱建成地政事務所）之違誤不法，逕認系爭地下室屬「120號、122號、124號全體共有人所有」顯有錯誤，系爭二拍公告上所載「…防空避難室為120號、122號、124號全體共有人所有，拍定後，該地下室如何通行、使用等相關法律權利義務關係，均由拍定人與其他建物之住戶自行處理」等語，與事實不符，亦與執行法院於88年度執字第7915號執行事件之認定矛盾。又系爭不動產於拍賣後需點交部分經本院於110年12月6日以110年度抗字第1259號裁定廢棄，由執行法院另為妥適之處理，系爭

二拍公告關於「……若於拍定前無人異議或異議經駁回確定則點交，否則不予點交……」等語之記載，亦屬有誤。且系爭不動產有占用市地之越界建築事實，執行法院未將此爭議記載於系爭二拍公告亦有違誤。執行法院於疫情三級警戒之際，定110年8月11日為拍賣期日對伊等至為不利，爰對於執行法院所定110年8月11日之拍賣期日及系爭二拍公告內容聲明異議，並聲請停止110年8月11日之拍賣程序。又系爭不動產雖已於110年8月11日拍定並核發權利移轉證書，但伊等仍受有金錢損害。原法院司法事務官以110年8月10日107年度司執字第131047號裁定（下稱原處分）駁回伊之聲請及聲明異議，原裁定予以維持，均有違誤，爰請求廢棄原裁定、原處分，並另為適法之處理等語。

周國華異議及抗告意旨略以：伊並未支付買賣價金即登記為系爭不動產之所有人，系爭不動產實為陳伯勳所有，伊無權過問陳伯勳如何使用系爭不動產。伊對相對人之貸款本息，亦由陳伯勳、蔡秀蓮按時代為繳納，係因相對人擅自填寫借據之到期日，致伊貸款有遲延繳納之紀錄，相對人進而濫訴，導致伊及陳伯勳、蔡秀蓮受有重大損害。又系爭地下室屬系爭不動產之附屬建物，為陳伯勳所有，其他住戶就此亦無異見，執行法院未就建管處、建成地政事務所之違誤調查，亦未就陳伯勳於會勘時關於此部分之陳述記載於執行筆錄。又執行法院將系爭不動產拍定後須點交之錯誤執行命令內容登載於系爭二拍公告，亦有違誤。原處分駁回伊之聲請及聲明異議，原裁定予以維持，均有違誤，為此提起抗告等語。

三、經查：相對人前以原法院107年度司拍字第259號拍賣抵押物確定裁定為執行名義，聲請強制執行系爭不動產，經原法院以107年度司執字第131047號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理。執行法院以系爭二拍公告載明拍賣系爭不動產有關事項，嗣第三人毛怡婷於110年8月11日拍賣期日以新臺幣3,912萬9,990元得標並繳足價金，執行法院業

於110年8月18日發給權利移轉證書，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛，並有不動產拍賣筆錄、投標書、執行法院110年8月18日北院忠107司執丁字第131047號不動產權利移轉證書附於該執行事件卷宗可稽（原法院107年度司執字第131047號卷五、六）。依上開說明，系爭執行事件就系爭不動產之拍賣程序，已於110年8月18日執行法院發給毛怡婷權利移轉證書時終結，抗告人就系爭二拍公告所載內容及執行法院定110年8月11日為拍賣期日等執行程序聲明異議，並聲請停止110年8月11日之拍賣程序，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，自應駁回抗告人此部分聲明異議及聲請。至抗告人主張系爭地下室屬系爭不動產之附屬建物，系爭不動產實為陳伯勳、蔡秀蓮所有，執行法院就系爭不動產核發權利移轉證書予拍定人毛怡婷後，其等仍受有金錢損害云云，均屬實體爭執事項，非強制執行法第12條聲明異議或聲請程序所得審究，併予敘明。

四、綜上所述，系爭執行事件就系爭不動產拍賣之強制執行程序已終結，原法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲請及聲明異議，原裁定予以維持，均無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　3　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　陳婷玉

法　官　毛彥程

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　　111　　年　　8　　月　　3　　日

書記官　陳冠璇