

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1412號

抗 告 人 鈺尚營造股份有限公司

法定代理人 江圓玉

上列抗告人因與相對人融德資產管理股份有限公司等間聲明異議事件，對於中華民國111年9月12日臺灣新北地方法院111年度執事聲字第63號所為裁定提起抗告，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、本件抗告人異議及抗告意旨略以：相對人江圓玉（下逕稱其名）名下門牌號碼新北市○○區○○○路00號11樓之4房屋（新北市○○區○○段0000○號，權利範圍全部，下稱系爭房屋）與鄰房即同號11樓之5房屋間之隔間牆曾有異動，出入門口亦有更動，故面積有變，定拍前應重新測量；又系爭房屋所坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍58/10000，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）乃多人共有之土地，並分割出同段366-2、366-3地號土地（下分稱366-2、366-3地號土地），該2土地為法定空地，惟原法院民事執行處（下稱執行法院）拍賣系爭房地時未併列法定空地；另伊為系爭土地之共有人，應有優先購買權，執行法院卻未通知伊，原裁定駁回伊之異議，顯有違誤，應予廢棄等語。

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

01 行程序終結前，為聲請或聲明異議，強制執行法第12條第1
02 項前段定有明文。又撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟
03 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
04 程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程
05 序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無
06 從執行，執行法院或抗告法院自應駁回聲明異議（最高法院
07 107年度台抗字第53號民事裁定意旨參照）。另不動產之拍
08 賣程序，依強制執行法第97條、第98條規定，係以拍定人繳
09 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
10 所有權而終結。

11 三、經查：

12 (一)相對人融德資產管理股份有限公司（下稱融德公司）及劉幼
13 麟（下逕稱其名）前聲請就系爭房地為強制執行，經執行法
14 院以109年度司執助字第7044號（下稱系爭強制執行事件）
15 受理在案，並分別於民國110年12月15日、111年5月18日進
16 行第一、二次拍買，然均無人應買，另定期日減價續行拍
17 賣，復於111年6月15日進行第三次拍賣，由第三人許成瑋以
18 新臺幣1,488萬3,399元拍定，於111年6月23日繳清全部價
19 金，執行法院於111年6月28日發給權利移轉證書予許成瑋等
20 情，業經本院查閱系爭強制執行事件影卷審認無訛。是以，
21 許成瑋業已取得系爭房地之所有權，揆諸前揭說明，系爭執
22 行事件之执行程序即告終結，抗告人雖在強制执行程序終結
23 前之111年6月15日（即第三次拍賣期日）聲明異議，然執行
24 法院或抗告法院為裁判時，执行程序已終結者，已無從撤銷
25 或更正已終結之执行程序，其聲明異議，應予以駁回。

26 (二)又按「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條
27 件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件
28 優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權
29 人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放
30 棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約
31 者，其契約不得對抗優先購買權人。」土地法第104條第1項

01 前段及第2項固分別定有明文。抗告人雖異議其有優先購買
02 權，出賣人未予通知，買賣契約不得對抗其云云（見系爭強
03 制執行事件影卷第310-311頁），並未陳明願以同一買賣條
04 件優先承購之意思，則抗告人之真意為何，即有不明。又強
05 制執行法上之拍賣，雖解釋為買賣之一種，故基地出賣人依
06 上開規定所應踐行之程序，固無妨由執行法院為之，但此究
07 非強制執行法第12條所謂執行時應遵守之程序，縱令執行法
08 院未經踐行或踐行不當，足以影響於優先購買權人之權益，
09 其亦祇能以訴請求救濟，要不能引用該條規定為聲請或聲明
10 異議（最高法院103年度台抗字第53、54號裁定要旨參
11 照）。是抗告人以執行法院未合法通知其行使優先購買權為
12 由，聲明異議，並非依強制執行法第12條規定所得解決，自
13 不應准許。

14 (三)抗告人雖主張系爭房屋與鄰房隔間牆有異動，應重新測量面
15 積；且未併付拍賣法定空地，與法有違云云。惟系爭房屋係
16 已辦理保存登記之建物，其面積自應以建物登記謄本所載為
17 準，隔間牆固有變更，亦僅屬事後是否回復原狀之問題，與
18 執行法院拍賣系爭房屋之面積範圍無涉。又新北市板橋地政
19 事務所（下稱板橋地政）已於110年9月22日函覆執行法院：
20 江圓玉僅有系爭房屋及系爭土地所有權，倘併付拍賣並未違
21 反公寓大廈管理條例第4條第2項規定等語，有板橋地政110
22 年9月22日新北板地登字第1105975678號函在卷可參（見系
23 爭強制執行事件影卷第41-43頁），顯見執行法院拍賣系爭
24 房地並無不當，抗告人前揭主張，洵非可採。

25 (四)綜上，原法院維持司法事務官所為駁回抗告人聲明異議之處
26 分，裁定駁回抗告人之異議，核無違誤。抗告意旨指摘原裁
27 定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

28 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

30 民事第二十二庭

31 審判長法官 張靜女

01

法 官 范明達

02

法 官 葉珊谷

03 正本係照原本作成。

04 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

05 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

06 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

07 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

08

書記官 陳玉敏