

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第950號

抗 告 人 謝黃柿(即謝啟清之繼承人)

謝明中(即謝啟清之繼承人)

謝慶鑫(即謝啟清之繼承人)

謝秀蓮(即謝啟清之繼承人)

相 對 人 莊曜瑜

莊秉鑫

共同代理人 莊傳雄

上列當事人間強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國111年6月28日臺灣臺北地方法院111年度執事聲更一字第1號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人連帶負擔。

理 由

一、本件抗告人之被繼承人謝啟清前持原法院108年度訴字第2688號確定判決為執行名義，聲請變賣其與第三人汪頌賢等共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地全部（下稱系爭土地），經原法院109年度司執字第7173號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，並於民國109年12月22日由相對人以新臺幣800萬元拍定（下稱系爭拍賣），嗣相對人以系爭執行事件於109年11月24日之拍賣公告（下稱系爭公告）未載明系爭土地上設有「故溫木添之墓」字樣墓碑（下稱系爭墓碑）之殯葬設施為由，聲請撤銷系爭拍賣，經原法院司法

01 事務官裁定准予撤銷（下稱事務官處分），抗告人聲明承受
02 訴訟後對事務官處分聲明異議，經原法院以111年度執事聲
03 更一字第1號裁定駁回其異議（下稱原裁定），抗告人不
04 服，提起本件抗告。抗告意旨略以：系爭土地上雖有系爭墓
05 碑存在，但所占面積比例甚微，系爭公告已揭示有不明人士
06 占用而不予點交，並記載土地位置供現場勘查，相對人可知
07 悉系爭土地有遭他人占用事實，且系爭墓碑得以物理之方式
08 除去之，難謂對於土地之價值及效用有何不利而影響應買意
09 願，又系爭土地屬於保護區範圍，土地利用受有限制，縱有
10 系爭墓碑存在，亦不影響其保護區之利用，況拍定人無物之
11 瑕疵擔保請求權，相對人無從據此撤銷系爭拍賣，故系爭公
12 告漏未記載非屬重大瑕疵，爰請求將原裁定及事務官處分廢
13 棄，並駁回相對人之異議等語。

14 二、按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄；拍賣不動產，應
15 由執行法院先期公告；查封筆錄及拍賣公告應載明不動產之
16 所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂
17 屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非
18 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
19 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
20 1款規定甚明。上開規定之目的，係使一般投標人預先明瞭
21 查封之內容，從容決定投標之條件，庶投標結果臻於公平。
22 又強制執行法上之拍賣仍應解為買賣之一種，並以拍定人為
23 買受人，以拍賣機關代債務人為出賣人，而拍賣物買受人依
24 強制執行法第69條、第113條規定，就物之瑕疵無擔保請求
25 權，故就上開足以影響應買人承買意願之重大資訊，執行法
26 院應依同法第77條之1規定詳為調查不動產現況，於拍賣公
27 告上為詳實之記載，充分揭露資訊使應買人知悉、注意，以
28 利其決定是否應買或願出之價額，俾維債權人、債務人之權
29 益，確保拍賣之正當性及實效性（最高法院99年度台抗字第
30 61號、109年度台抗字第1362號裁定意旨參照）。倘拍賣公
31 告就前述應記載事項漏未記載，則拍賣程序即有重大瑕疵，

01 於拍定人尚未領得執行法院所發給權利移轉證書而取得該不
02 動產所有權前，執行法院自得依法撤銷拍賣。

03 三、經查：

04 (一)依一般社會交易習慣及民俗信仰，多認為土地上設有殯葬設
05 施會影響買受人承買之意願，故此類「福地」之價格多會低
06 於市場行情，客觀上應可認係足以影響交易之特殊情事，依
07 前揭說明，應於拍賣公告上為詳實之記載，充分揭露資訊使
08 應買人知悉。

09 (二)系爭墓碑在系爭土地之地面上面積不大，且周圍多為雜林難
10 以發覺，有系爭墓碑及周遭土地照片在卷可參（附於原法院
11 執事聲106卷內未編頁），執行法院於現場查封時難以即時
12 知悉系爭墓碑之存在，且遍查系爭土地之鑑價報告，亦未將
13 系爭墓碑列入估價考量之因素，此有第一太平戴維斯不動產
14 估價師事務所製作之鑑價報告在卷可憑（見系爭執行事件卷
15 第64頁以下）。系爭拍賣後，原法院會同新北市新店地政事
16 務所分別於110年1月18日及同年3月31日至現場勘驗及鑑
17 界，始查得系爭土地上有系爭墓碑存在之事實，有執行筆錄
18 附卷可稽（見系爭執行事件卷第281、282、298、299頁），
19 而上開資訊並未揭露在系爭公告上（見系爭執行事件卷第21
20 0、211頁），亦為兩造所不爭。系爭公告既未揭露系爭墓碑
21 存在之資訊，則執行法院參考前述鑑價報告之金額所核定系
22 爭土地之拍賣底價，亦有缺漏，故相對人主張系爭公告就上
23 開足以影響其承買意願之重大資訊，漏未記載，拍賣程序有
24 重大瑕疵而聲請撤銷系爭拍賣，自屬有據。

25 (三)抗告人下述主張，不足為採：

26 1.抗告人雖主張相對人可自行查詢系爭土地現況，其從國土測
27 量繪圖資服務雲網站（下稱系爭網站）查得之資料，系爭土
28 地並未顯示為「殯葬設施」，且系爭公告已載明系爭土地遭
29 他人占用而不點交云云。然系爭墓碑存在於系爭土地上，系
30 爭公告與鑑價報告均未予以揭露並作為鑑價時之考量，且系
31 爭墓碑客觀上確實較為隱蔽而難以調查知悉等情，均詳如前

01 述說明，相對人需依系爭公告內容所揭露之資訊判斷其是否
02 應買，自難苛求其於應買前可自行查得系爭墓碑存在之事
03 實，而系爭網站之資料是否顯示系爭土地為「殯葬設施」，
04 並不影響系爭公告漏未揭露系爭墓碑存在之事實，又系爭公
05 告係載明系爭土地部分遭搭他人建棚架及種植農作物之占用
06 情形，核與系爭墓碑無關，故抗告人前述主張，不足為採。
07 至抗告人援引他案事件中鑑價報告已就骨骸存在乙節予以考
08 量，與本件鑑價報告自始未將系爭墓碑存在列為鑑價之因素
09 之一，尚有不同，附此敘明。

10 2. 抗告人另主張系爭土地為保護區，其利用本應受限制，不因
11 系爭墓碑而影響作為保護區之利用云云，並提出新北市政府
12 108年7月9日新北府城測字第1081274454號函（見本院卷第2
13 7頁）。惟前述鑑定報告中載明系爭土地之使用分區為保護
14 區，已將其作為評估系爭土地價值之考量因素（見系爭執行
15 事件卷第73、75、85頁），且保護區之使用管制與系爭報告
16 未揭露系爭墓碑存在乙事無涉，是抗告人此部分主張，亦無
17 從為有利於抗告人之認定。

18 3. 抗告人又主張系爭土地上有系爭墓碑，應屬物之瑕疵，依強
19 制執行法第113條準用第69條規定，相對人無瑕疵擔保請求
20 權，不得請求撤銷系爭拍賣云云。惟本件相對人係以系爭公
21 告未依強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項
22 第1款規定，將足以影響交易之特殊情事即系爭墓碑存在之
23 事項予以揭露為由，而聲請撤銷系爭拍賣，並非主張民法上
24 有關買賣標的物於「交付相對人而危險移轉」時，構成物之
25 瑕疵擔保責任而為相關權利之行使，是抗告人此部分主張，
26 亦無可採。

27 四、綜上所述，原裁定駁回抗告人對事務官處分之異議，並無不
28 合，抗告論旨指摘原裁定不當，求予廢棄，並無理由，應予
29 駁回。

30 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 111 年 8 月 11 日

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

民事第二十五庭

審判長法官 謝碧莉

法官 林晏如

法官 林俊廷

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 11 日

書記官 葉國乾