

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第981號

抗 告 人 彭誠宏

上列抗告人因與相對人蔡鎮陽（原名蔡登洲）間強制執行聲明異議事件，對於中華民國111年6月28日臺灣桃園地方法院111年度執事聲字第41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、本件抗告人於民國101年11月21日經原法院101年度執字第12305號（下稱第12305號）強制執程序，拍定相對人所有坐落桃園市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分6分之1（下稱系爭拍定處分），惟因第三人徐發平依耕地三七五減租條例第15條規定以承租人身分行使優先承買權，抗告人對徐發平提起確認優先承買權不存在之訴（下稱系爭確認訴訟），原法院民事執行處（下稱執行法院）尚未通知抗告人繳納尾款，亦未核發權利移轉證明予抗告人；又於系爭確認訴訟審理期間，系爭土地經法院另案判決應予變價分割，並經原法院以107年度司執字第17841號（下稱第17841號）為強制執行，由第三人蔡江謝美惠於104年3月11日拍定，並已核發權利移轉證書予蔡江謝美惠；執行法院即以此為由，於111年1月27日撤銷系爭拍定處分（下稱原處分）。抗告人對原處分聲明異議，經原裁定駁回其異議，抗告人不服，提起本件抗告，略以：伊經系爭確認訴訟判決勝訴，為系爭土地應有部分6分之1之真正權利人，已提出尾款、聲請執行法院發給拍定證明書，縱系爭土地經第17841號拍定予蔡江謝美惠，伊就該應有部分之權利已轉化為對於第17841號拍賣分配款之債權，執行法院撤銷系爭拍定處分，侵害伊對於分配款之權利，使伊進行系爭確認訴訟徒勞無功，受有多年利息損失，原處分及原裁定均有違誤，應予

01 廢棄等語。

02 二、按不動產之拍賣程序，依強制執行法第97條、第98條規定，
03 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
04 取得該不動產所有權，始屬終結。又按拍定之不動產有無優
05 先承購權，係屬實體上之問題，就此倘有爭執，即應另行提
06 起確認優先承購權存否之訴，要非聲明異議所得解決（最高
07 法院49年度台抗字第83號、77年度台抗字第10號裁定、76年
08 度台上字第294號判決意旨參照）。執行法院既將他人就拍
09 賣標的有優先承買權之情形，於拍賣公告上載明，自己遵守
10 強制執行之程序規定，拍定人對於優先承買權人之優先承買
11 權既有爭執，並已提起確認優先承買權不存在之訴，何人為
12 買受人尚屬未定。若執行法院仍通知其繳款，並核發權利移
13 轉證書，倘嗣後判決確認結果不同，縱勝訴之原拍定人得另
14 行訴訟請求救濟，惟恐造成原拍定人之權利無從實現，難以
15 回復原狀，此亦屬繼續執行顯非適當之特別情事，故執行法
16 院得俟該確認之訴判決確定後，再通知勝訴之一方繳納價
17 金，並核發權利移轉證書（司法院95年第2期民事業務研究
18 會強制執行專題第14則、本院暨所屬法院99年法律座談會民
19 執類提案第22號研討結果參照）。又拍定之不動產應有部分
20 所有權尚未移轉前，該不動產已因另案執行事件拍定不動產
21 全部且已核發不動產移轉權利證書，債務人對該應有部分之
22 所有權因而喪失，自不得再對該應有部分為強制執行，該查
23 封效力亦轉為另案執行事件所應分得之價金，故執行法院應
24 撤銷對於不動產應有部分之拍賣及拍定程序，改依其他財產
25 權之執行方式續為執行（本院暨所屬法院110年法律座談會
26 民執類提案第16號研討結果參照）。

27 三、經查，第12305號係債權人和昭實業股份有限公司（下稱和
28 昭公司）聲請對相對人之財產為強制執行，經執行法院將相
29 對人所有同段861、860地號土地應有部分各6分之1列為甲
30 標、將系爭土地應有部分6分之1列為乙標分別進行拍賣，乙
31 標拍賣公告明載使用情形：「二、據債權人查報稱第858地

01 號土地……分別由375租約承租人徐發平及徐清旺占有使用
02 用……」，備註亦記載：「四、本件標的物甲、乙標分別拍
03 賣……若其中一標賣得價金足以清償強制執行之債權、土地
04 增值稅、房屋稅、地價稅及債務人應負擔之費用時，其餘各
05 標雖達底價，亦不為拍定，縱為拍定，亦得撤銷……」、「
06 「八、本件第858地號土地上有三七五租約，承租人有優先
07 承買權」、「十、據債權人陳稱：本件標的物經共有人提起
08 分割共有物之訴，現由本院101年桃簡字第195號審理中，請
09 應買人注意」（見第12305號卷一第200-201頁），堪認抗告
10 人於應買時，已同意拍賣公告所載上開拍賣條件——縱甲、乙
11 標分別拍定，若其中一標賣得價金已足清償執行債權及費用
12 時，其餘各標所為拍定仍得撤銷，又系爭土地有三七五租約
13 存在，承租人得行使優先承買權，及系爭土地另有分割共有
14 物訴訟審理中等情。執行法院既已將優先承買權之情形載明
15 於拍賣公告，即已遵守強制執行程序規定，則抗告人雖就系
16 爭土地拍定，然徐發平行使優先承買權（見第12305號卷一
17 第378-379頁），優先承買權之存否係屬實體上問題，抗告
18 人與徐發平就此問題有爭執，抗告人已提起確認優先承買權
19 不存在之訴，此際雖無強制執行法第18條規定之停止執行原
20 因，然因執行法院無權就實體上認定優先承買權是否存在，
21 故於系爭確認訴訟判決確定前，何人為系爭土地應有部分6
22 分之1之買受人，尚屬未定，依上開說明，執行法院無從為
23 繳納價金之通知，第12305號执行程序不能繼續執行而尚未
24 終結。又系爭土地應有部分6分之1之買受人尚屬未定之際，
25 系爭土地另經蔡江謝美惠拍定並移轉為蔡江謝美惠所有，則
26 系爭土地應有部分6分之1已非相對人之責任財產，嗣抗告人
27 經系爭確認訴訟判決勝訴確定時，執行法院已無從代相對人
28 為出賣該應有部分之意思表示。且第12305號對於系爭土地
29 應有部分所為查封之效力，已轉存在於第17841號變價價
30 金，亦無從續行不動產之強制执行程序，故執行法院撤銷就
31 系爭土地應有部分之拍賣及拍定程序，改依其他財產權之執

01 行程序續行，核無不合。抗告人雖主張執行法院遲於111年
02 間始撤銷系爭拍定處分，侵害伊已拍定之權利，且受有多年
03 訴訟及利息之損失云云，惟執行法院已將優先承買權及分割
04 共有物訴訟等情形載明於拍賣公告，抗告人得自行評估衡量
05 優先承買權人行使權利及系爭土地經另案判決分割對於本件
06 拍賣程序之影響。抗告人執上開事由指摘原處分及原裁定不
07 當，聲明廢棄，為無理由。

08 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日
10 民事第二十五庭

11 審判長法 官 謝碧莉

12 法 官 楊惠如

13 法 官 林晏如

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

18 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日

19 書記官 簡維萍