

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1224號

抗 告 人 陳吉生

代 理 人 顏鳳君律師

劉又瑄律師

劉炳烽律師

相 對 人 致和新興業股份有限公司

法定代理人 林慶文

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國112年8月2日臺灣新北地方法院112年度執事聲字第13號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人聲明異議駁回。

聲明異議及抗告程序費用由相對人負擔。

理 由

一、債權人華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）於民國93年2月5日就相對人之如附表一、二所示不動產（下稱系爭房地）聲請強制執行，臺灣新北地方法院（下稱新北地院）以93年度執字第4927號受理（下稱系爭執行程序），於94年2月24日進行第二次拍賣，並由抗告人拍定（下稱系爭拍賣程序），惟相對人於96年10月15日對系爭拍賣程序瑕疵聲明異議（下稱96年10月15日聲明異議），經本院98年度抗更一字第58號裁定（下稱本院第58號裁定）認系爭拍賣程序難謂無瑕疵，將新北地院97年11月18日93年度執字第4927號裁定廢棄並發回新北地院，抗告人聲明不服提起再抗告，經最高

01 法院以99年度台抗字第663號裁定駁回再抗告確定。惟相對
02 人嗣於99年9月21日自行具狀撤回96年10月15日聲明異議。
03 又因訴外人吳明翰、陳正山（下稱吳明翰等2人）與抗告人
04 間存有確認優先承買權訴訟，歷經數審裁判始確定，抗告人
05 於前揭訴訟確定後，聲請核發不動產權利移轉證書及定期日
06 點交系爭房地。相對人復以111年4月25日民事陳報狀、111
07 年5月30日民事陳述意見狀、111年6月6日民事陳述意見續
08 狀、111年8月29日民事陳述意見續二狀，聲請撤銷關於附表
09 二編號1至4建物之拍賣程序，原法院司法事務官於112年1月
10 25日以93年度執字第4927號裁定（下稱原處分）駁回相對人
11 之聲請，相對人不服提出異議，原法院於112年8月2日以112
12 年度執事聲字第13號裁定（下稱原裁定）廢棄原處分。抗告
13 人不服，提起抗告。

14 二、抗告意旨略以：債權人華南銀行於93年2月5日持新北地院92
15 年11月4日所核發89年度民執地字第21934號債權憑證為執行
16 名義，聲請就相對人所有之系爭房地查封拍賣，並未就增建
17 部分即附表四編號1、2、3、4所示之增建物聲請執行，從而
18 執行法院未將上開增建物列入拍賣範圍，自無需合併鑑價及
19 合併拍賣，亦無程序違法問題。執行法院曾於99年3月15日
20 至現場勘驗附表四增建部分之實際使用情形，亦可知附表四
21 除編號2、3、4外之增建部分，應可認為係原建物之附屬物
22 而為抵押權效力所及，執行法院雖未將附表四編號2、3、4
23 之增建部分與系爭房地併為鑑價、拍賣，然其拍賣效力自及
24 於附表四除編號2、3、4外之增建部分，執行法院只需補就
25 附表四編號2、3、4之增建部分為鑑價，拍賣程序瑕疵即可
26 補正。另相對人係在本院第58號裁定確定後，始撤回96年10
27 月15日聲明異議，並於其後長達11年間，均無因執行法院未
28 依本院第58號裁定意旨另為處置而有異議，則相對人於長達
29 11年期間遲遲不行使權利，已足使伊正當信任其已不欲行使
30 權利，則其於111年間復以同一理由聲明異議，顯然已欠缺
31 權利保護必要，並有違禁反言原則及誠信原則，而使其權利

01 失效。又相對人於100年5月24日已明確同意伊取得增建部分
02 所有權，可認已主動拋棄就系爭拍賣程序瑕疵之救濟權利。
03 原裁定顯有違誤，爰提起抗告，聲明請求將原裁定廢棄，駁
04 回相對人之異議。

05 三、相對人異議及答辯意旨略以：系爭拍賣程序既有本院第58號
06 裁定所載執行程序上瑕疵，致拍賣底價短少，嚴重侵害伊之
07 權益，系爭拍賣程序自應予撤銷。原處分雖以伊曾於99年9
08 月21日撤回96年10月15日聲明異議，復於111年間多次具狀
09 聲明異議，違反禁反言原則而駁回伊之聲明異議。然此瑕疵
10 並不因伊撤回聲明異議而補正，且實務見解亦認非訟程序並
11 不適用一事不再理原則。況伊係因當時資力欠佳，系爭拍賣
12 程序若撤銷，將徒增執行費用負擔，伊才會於99年9月21日
13 表示撤回96年10月15日聲明異議，又因當時抗告人與吳明翰
14 等2人因確認優先承買權是否存在訴訟進行中，伊從未表示
15 該等民事爭訟確定後，不會再就系爭拍賣程序瑕疵為爭執。
16 亦未向抗告人為任何矛盾之行為。又抗告人並無取得附表四
17 所示增建物之合理期待，伊於撤回後再為本件聲明異議，顯
18 屬正當權利行使。抗告人無從依據存有重大瑕疵之系爭拍賣
19 程序，對不在拍賣範圍內之增建部分取得任何權利，且上開
20 增建部分斯時業經債權人彰化銀行聲請假扣押並查封在案，
21 已喪失處分權能。因此，伊於撤回96年10月15日聲明異議逾
22 10年後，始又就系爭拍賣程序之重大瑕疵再次聲明異議，尚
23 不足以使抗告人產生系爭拍賣程序並無瑕疵及其已取得系爭
24 增建部分之正當信賴，伊應無違反禁反言原則及誠信原則，
25 請求駁回抗告。

26 四、經查：

27 (一)系爭執行程序於94年2月24日就系爭房地進行第二次拍賣，
28 由抗告人拍定，有新北地院94年1月21日第二次拍賣公告及9
29 4年2月24日拍賣筆錄可稽（見系爭執行卷一第304至307、33
30 9頁、原處分卷第74-1至80頁）。相對人前於96年10月15日
31 聲明異議，以附表四所示增建物依附於附表二所示建物，無

01 獨立出入口，應合併鑑價及拍賣，系爭拍賣程序未併與鑑價
02 及拍賣而有瑕疵，應予撤銷等情（見系爭執行卷二第103至1
03 07頁）。本院第58號裁定，以附表四編號1所示增建物，與
04 附表二編號1所示建物因隔一通道，屬獨立建物，非抵押權
05 標的物範圍，故非抵押權效力所及外，附表四編號2、3、4
06 所示增建物應可認為原建物附屬物而為抵押權效力所及。惟
07 執行法院就附表四編號2、3、4所示增建物部分，未與系爭
08 房地併為鑑價、拍賣，系爭拍賣程序難謂無瑕疵等理由，就
09 新北地院97年11月18日93年度執字第4927號裁定廢棄發回，
10 抗告人提起再抗告，經最高法院裁定駁回確定，有裁定全文
11 可憑（見原處分卷第35至44頁、第49至50頁），然相對人於
12 99年9月21日具狀撤回96年10月15日聲明異議，有撤回狀可
13 佐（見系爭執行卷三第162頁、原處分卷第73頁）。

14 (二)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
15 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
16 8條定有明文。而行使權利是否以損害他人為主要目的，依
17 權利社會化之基本內涵，應就權利人因權利行使所能取得之
18 利益，與他人及國家社會所受之損失，比較衡量以定之。倘
19 其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之
20 損失甚大者，即得視為以損害他人為主要目的。準此，當事
21 人一方有無權利濫用情事，自應衡量其行使權利所得之利
22 益，與他方或國家社會因其行使權利所受之損害，兩相比
23 較，始得判斷。至所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義
24 務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方
25 犧牲他方利益以圖利自己，亦應以各方當事人利益為衡量依
26 據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。

27 (三)相對人於99年9月21日具狀撤回96年10月15日聲明異議時，
28 係以「因認為無聲明異議之必要，且重新拍賣將增加執行之
29 費用，徒增債務人之負擔」等理由而具狀撤回聲明異議，有
30 撤回聲明異議狀可稽（見系爭執行卷三第162頁、原處分卷
31 第73頁），且相對人於系爭執执行程序委任陳昆明律師為代理

人（見系爭執行卷二第107頁），於100年5月24日由代理人到庭，於司法事務官訊問期日表明：「債務人在99年9月21日已具狀撤回聲明異議，對於拍賣後全部異議部分認已造成本案執行延宕，所以撤回全部聲明異議」，司法事務官當庭說明「本院第58號裁定所示之附表四編號2、3、4增建部分未與系爭房地併為鑑價，且非獨立建物，若債務人不異議，則該增建部分經本件拍賣其所有權亦會歸屬於買受人」，並詢問有何意見，代理人表示「所有權歸屬拍定人所有，不會爭執」等情，有訊問筆錄可憑（見系爭執行卷三第303頁、原處分卷第83頁），足資顯示相對人已自行斟酌利弊得失而於99年9月21日具狀撤回96年10月15日聲明異議，執行法院亦已於訊問程序使相對人明瞭如不異議之利害關係，經相對人明示針對增建部分所有權歸屬拍定人所有一節不會爭執，堪認相對人於100年5月24日訊問期日已有明示放棄責問拍賣程序瑕疵之意思，並非如相對人於本次聲明異議時書狀所述僅係「暫先撤回」而已。況且，相對人於前述訊問期日後，仍持續參與系爭執执行程序，例如執行法院於101年7月4日就已無爭議部分製作分配表定於101年8月23日實行分配，相對人曾於101年8月20日具狀就分配表聲明異議，經執行法院於101年9月19日更正分配表改定於101年10月12日實行分配，相對人復於101年10月8日具狀就更正後分配表聲明異議（見系爭執行卷五），執行法院又於101年10月16日更正分配表改定於101年12月21日實行分配，相對人又於101年12月14日具狀就更正後分配表聲明異議（見系爭執行卷六），倘相對人就系爭拍賣程序瑕疵欲為爭執，豈會於99年9月21日具狀撤回96年10月15日聲明異議，並於100年5月24日訊問期日當庭表示上開意見，堪認相對人確有就前述拍賣程序瑕疵不再行使責問權之意思。

(四)況且，抗告人於94年2月24日拍定後，吳明翰等2人對抗告人就附表一所示土地提起確認優先承買權存在之訴，新北地院以94年度重訴字第220號判決駁回後，纏訟數年，吳明翰等2

01 人減縮上訴聲明，本院97年度重上更一字第133號判決確認
02 吳明翰、陳正山就原判決附表一編號1、5、12、14、17土地
03 有共同優先承買權；吳明翰就原判決附表一編號2、3、4、
04 7、11、13土地有優先承買權；陳正山就原判決附表一編號
05 6、8土地有優先承買權，抗告人提起上訴，最高法院於99年
06 1月21日以99年度台上字第151號裁定上訴駁回確定。吳明翰
07 等2人又對抗告人就附表一編號2、3、6、10、12之5筆土地
08 及附表二編號1至4之4棟建物訴請確認有優先承買權存在，
09 新北地院以102年度重訴字第51號事件部分判決駁回、部分
10 裁定駁回，其中裁定駁回部分復經本院103年度抗字第700號
11 裁定廢棄發回，新北地院另以103年度重訴更一字第7號判決
12 駁回，吳明翰等2人就前述二判決均提起上訴，本院以103年
13 度重上字第387號、104年度重上字第57號合併辯論判決上訴
14 駁回，吳明翰等2人提起再上訴，經最高法院於106年2月9日
15 以106年度台上字第508、509號裁定上訴駁回確定。吳明翰
16 等2人又以其等因本院97年度重上更一字第133號勝訴判決認
17 定就344地號土地有優先承買權，已於100年8月18日、同年8
18 月16日完成優先承買土地之所有權移轉登記，再對抗告人就
19 附表二編號1至4所示建物訴請確認有優先承買權存在，新北
20 地院以105年度重訴字第151號裁定認違反一事不再理而裁定
21 駁回，本院以105年度抗字第1263號裁定廢棄發回，經新北
22 地院106年度重訴更一字第2號判決駁回，吳明翰等2人提起
23 上訴，本院以106年度重上字第955號判決上訴駁回，吳明翰
24 等2人提起再上訴，經最高法院於109年11月25日以109年度
25 台上字第1277號判決上訴駁回確定。吳明翰等2人提起再審
26 之訴，最高法院以110年8月11日所為110年度台再字第25號
27 判決再審之訴駁回確定。吳明翰等2人另聲請提案予民事大
28 法庭裁判，最高法院亦於110年8月11日裁定駁回聲請。此經
29 本院查閱以上各事件之判決、裁定確認無誤，足徵抗告人於
30 94年2月24日拍定後，本於自己為系爭房地拍定人之認知，
31 自94年至110年間與吳明翰等2人纏訟長達16年，其中就附表

二編號1至4所示之4筆建物，新北地院106年度重訴更一字第2號判決、本院106年度重上字第955號判決、最高法院109年度台上字第1277號判決認定吳明翰等2人主張無理由之重要論述，均係：因附表二所示4筆建物於94年2月24日拍賣時係連同基地合併拍賣（編號1建物坐落344地號及355-4地號，編號2、3、4建物均坐落344地號），土地及建物均同屬執行債務人（即相對人）所有，不符土地法第106條第1項中段，吳明翰等2人係因租地興建之○○路0段0-0號、0-0號、0-0號建物有部分坐落於344地號土地上，始得依民法第426條之2、土地法第104條第1項前段規定對於344地號土地行使優先承買權，以本院97年度重上更一字第133號判決確定結果，於000年0月間登記為344地號土地所有權人。吳明翰等2人於94年2月24日拍定時非附表二所示建物坐落基地之所有人，雖嗣後因優先承買而取得344地號土地所有權，無溯及自94年2月24日取得所有權人地位之效力。附表二所示建物與344地號土地間雖因此而存在民法第425條之1第1項法定租賃權關係，惟此法定租賃權關係乃嗣後發生，無從回溯自94年2月24日發生效力，吳明翰等2人不得主張就附表二所示建物有優先承買權（詳參上開歷審判決）。倘若將94年2月24日關於附表二所示建物之拍賣程序予以撤銷，前述建物將進行重新拍賣，關於「附表二所示建物於94年2月24日由抗告人拍定」之事實即溯及自始不存在，抗告人與吳明翰等2人間以前述事實為基礎而進行之上開訴訟（新北地院106年度重訴更一字第2號、本院106年度重上字第955號、最高法院109年度台上字第1277號），雖歷經三個審級而判決確定，仍將完全白費。縱使抗告人於日後再為競標而得標拍定，吳明翰等2人更有以基地所有權人身分重新起訴主張就附表二所示建物有優先承買權之可能。

(五)綜參上情，相對人既係在本院第58號裁定確定後，始於99年9月21日具狀撤回96年10月15日聲明異議，於100年5月24日訊問期日復表明不會就增建部分所有權歸屬拍定人所有一節

01 為爭執，其就抗告人與吳明翰等2人間因系爭房地正在進行
02 確認優先承買權訴訟等事確實知情（此由相對人書狀所載即
03 足明瞭），並於其後長達11年間，均無因執行法院未依本院
04 第58號裁定意旨另為處置而有異議，抗告人與吳明翰等2人
05 間並以「附表二所示4筆建物於94年2月24日由抗告人拍定」
06 為基礎進行確認優先承買權存在之訴訟，基於有限司法資源
07 之合理分配、各當事人之程序利益及訴訟經濟之要求，以及
08 程序安定性之維護，暨誠實信用原則，堪認抗告人主張上開
09 情事已足使伊產生相對人不會再為爭執之正當信賴，確有所
10 本；相對人忽於111年間以與96年10月15日聲明異議時相同
11 理由再聲明異議，要求將附表二所示建物之拍賣程序撤銷，
12 所為權利之行使，即有自己所得利益極少而他人及國家社會
13 所受損失甚大而違反誠實信用原則之情，自不應准許。執行
14 法院於111年11月3日現場勘驗時，雖查見附表二編號4(建號
15 9)建物滅失，包覆於1532臨時建號增建物內，且與1532臨時
16 建號及建號10成為一建物而無從區隔，有執行筆錄可稽（見
17 系爭執行卷九、原處分卷第53頁），惟抗告人就附表二編號
18 4之建物，已於97年6月18日向執行法院表明仍願依拍定價格
19 繳交價金，並放棄主張權利瑕疵或物之瑕疵擔保請求權（見
20 系爭執行卷二第266頁，於抗告狀仍為相同陳述）。至附表
21 四編號2、3、4所示之增建物部分，非不能由執行法院就該
22 部分命為鑑價，再由抗告人補足價款，對相對人而言應不至
23 於發生額外損害。相對人以前述增建物部分未與附表二所示
24 建物併為鑑價及拍賣為由，請求將附表二所示建物拍賣程序
25 撤銷，將嚴重影響程序安定性，此等主張自無可採。

26 五、綜上，司法事務官以原處分駁回相對人之聲請，所持理由與
27 本院雖有不同，惟就結論而言尚無二致。相對人聲明異議，
28 原裁定將司法事務官所為原處分予以廢棄，即有未洽。抗告
29 意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為有理由，應由本院將原
30 裁定廢棄，駁回相對人之聲明異議。

31 六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中華民國 112 年 11 月 14 日
民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟

法官 郭佳瑛

法官 張婷妮

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 112 年 11 月 14 日

書記官 張英彥

附表一：

所有權人：致和新興業股份有限公司								
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號		平方公尺	
1	新北市	○○區	○○○	○○	000	建	2570	48分之21
2	新北市	○○區	○○○	○○	00000	旱	547	6分之1
3	新北市	○○區	○○○	○○	00000	池	567	全部
4	新北市	○○區	○○○	○○	000	建	9247	全部
5	新北市	○○區	○○○	○○	000	旱	446	2分之1
6	新北市	○○區	○○○	○○	00000	建	155	全部
7	新北市	○○區	○○○	○○	00000	旱	78	全部
8	新北市	○○區	○○○	○○	00000	旱	810	2分之1
9	新北市	○○區	○○○	○○	00000	旱	320	2分之1
10	新北市	○○區	○○○	○○	00000	建	48	全部
11	新北市	○○區	○○○	○○	00000	旱	693	全部
12	新北市	○○區	○○○	○○	00000	建	412	全部
13	新北市	○○區	○○○	○○	000	旱	999	全部
14	新北市	○○區	○○○	○○	000	池	417	全部

(續上頁)

15	新北市	○○區	○○○	○○	000000	建	7124	全部
16	新北市	○○區	○○○	○○	00000	建	121	全部
17	新北市	○○區	○○○	○○	00000	建	242	全部
18	新北市	○○區	○○○	○○	00000	建	272	全部

附表二：

所有權人：致和新興業股份有限公司						
編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建築面積（平方公尺）		權 利 範 圍
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	10	新北市○○區○ ○○段○○○段 000○00000地號 ----- 新北市○○區○ ○路0段0○0號	1 層 樓 房鐵架 磚造	第1樓層：2314.04 合 計：2314.04		全部
2	7	新北市○○區○ ○○段○○○段 000地號 ----- 新北市○○區○ ○路0段0號	2 層 樓 房加強 磚造	第2層樓：303.03 第1樓層：303.03 合 計：606.06		全部
3	8	新北市○○區○ ○○段○○○段 000地號 ----- 新北市○○區○ ○路0段0○0號	1 層 樓 房加強 磚造	第1樓層：329.9 合 計：329.9		全部
4	9	新北市○○區○ ○○段○○○段 000地號 ----- 新北市○○區○ ○路0段0○0號	1 層 樓 房鐵架 磚造	第1樓層：217.21 合 計：217.21		全部
合計：3476.21平方公尺 （1至3號建物共計3520平方公尺；2314.04+606.06+329.9=3520）						

01
02

附表三：異議人主張系爭房屋增建後面積（含原建物面積）

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築材料 及房屋層數	建築面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	10	新北市○○區○○段○○○段 000○00000地號 ----- 新北市○○區○○路0段0號之3	1層樓房鐵架磚造	第1樓層：3065.79 合計：3065.79		全部
2	7	新北市○○區○○段○○○段 000地號 ----- 新北市○○區○○路0段0號	3層樓房加強磚造	第3樓層：444.83 第2樓層：452.6 第1樓層：977.92 合計：1875.35		全部
3	8	新北市○○區○○段○○○段 000地號 ----- 新北市○○區○○路0段0號之1	2層樓房加強磚造	第2樓層：350.03 第1樓層：396.54 合計：746.57		全部
合計：5687.71平方公尺						
附註：新北市○○區○○路0段0號之2建物已拆除						

03
04

附表四：89年7月17日測繪成果圖所示系爭房屋增建位置、面積

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築材料 及房屋層數	建築面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	1533	新北市○○區○○段○○○段 00000○00000○ 00000地號 -----	略	第3層增建：129.36 第2層增建：129.36 第1層增建：467.12 合計：725.84		略

(續上頁)

01

		新北市○○區○ ○路0段0號之3				
2	1530	新北市○○區○ ○○段○○○段 000○00000地號 ----- 新北市○○區○ ○路0段0號	略	第3層增建：444.83 第2層增建：149.57 第1層增建：674.89 合計：1269.69		略
3	1531	新北市○○區○ ○○段○○○段 000地號 ----- 新北市○○區○ ○路0段0號之1	略	第2層增建：350.03 第1層增建：66.64 合計：416.67		略
4	1532	新北市○○區○ ○○段○○○段 000○00000地號 ----- 新北市○○區○ ○路0段0號之2	略	第1層增建：534.54 合計：534.54		略
合計：2946.34 (1269.29+416.67+534.54+725.84=2946.34)						