

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1426號

抗 告 人 李政憲 住新竹縣○○鄉○○區○○路000巷00號0  
樓F室

相 對 人 古玫真  
陳世斌

上列抗告人因債權人遠東國際商業銀行股份有限公司等人與債務人遠東國際商業銀行股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件，對於中華民國112年10月26日臺灣新竹地方法院112年度執事聲字第43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、債權人遠東國際商業銀行股份有限公司（下稱遠東銀行）以原法院108年度司拍字第195號裁定及確定證明書、原法院107年度司執字第31258號債權憑證為執行名義，聲請就債務人遠東銀行所有如附表所示不動產於新臺幣（下同）1億4,588萬1,503元本息暨違約金之範圍內為強制執行，經原法院民事執行處（下稱原執行法院）以111年度司執字第48228號事件（下稱系爭執行事件）受理。債務人所有如附表標別5、7、8、9所示之不動產（下稱系爭不動產），於民國112年9月19日經2次減價拍賣，仍未拍定，債權人亦未承受，原執行法院以112年9月19日新院玉111司執莊字第48228號函公告（下稱系爭公告），應買人得自112年9月27日起3個月內，依原定拍賣條件為應買系爭不動產之表示。嗣相對人、抗告人依序於112年9月27日零時3分、同日8時8分遞狀聲明應買附表標別9所示不動產（下稱標別9不動產），有遠東銀行111年11月7日民事強制執行聲請狀、112年9月19日不動產拍賣筆錄、系爭公告、相對人應買狀、抗告人聲請狀（聲明應買）等件（見系爭執行事件卷一、卷三）可稽。原執行法

01 院就標別9不動產，認定相對人為第一順位聲明應買，抗告  
02 人聲明應買在後，抗告人聲明異議，經原執行法院司法事務  
03 官（下稱司事官）於112年10月6日以111年度司執字第48228  
04 號裁定（下稱原處分）駁回聲明異議，抗告人提出異議，經  
05 原法院於112年10月26日以原裁定駁回其異議，抗告人不  
06 服，提起本件抗告。

07 二、抗告意旨略以：相對人於112年9月27日零時3分向法警室遞  
08 狀應買標別9不動產，不生聲明應買效力。原執行法院司事  
09 官、原法院不察上情，駁回伊之聲明異議及異議，於法未  
10 合，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

11 三、按經二次減價拍賣而未拍定之不動產，債權人不願承受或依  
12 法不得承受時，執行法院應於第二次減價拍賣期日終結後十  
13 日內公告願買受該不動產者，得於公告之日起三個月內依原  
14 定拍賣條件為應買之表示，執行法院得於詢問債權人及債務  
15 人意見後，許其買受；供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數  
16 宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔  
17 之費用時，其他部分應停止拍賣，強制執行法第95條第1項  
18 前段、第96條第1項分別定有明文。又開標前業已公告停止  
19 拍賣程序或由主持開標之法官或司法事務官宣告停止拍賣程  
20 序，應認為投標無效，地方法院民事執行處不動產投標參考  
21 要點第18點第2款定有明文。

22 四、經查，系爭不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，債權人亦未  
23 承受，原執行法院依強制執行法第95條第1項規定，以系爭  
24 公告公告應買人得自公告日（即112年9月27日）起3個月應  
25 買，系爭不動產備註欄均載明「分第1至11標，分別標價、  
26 拍賣，依序開標，如前順序賣得價金足以清償執行費、稅  
27 捐、執行債權時，後順序即停止拍賣，縱使拍定，於核發權  
28 利移轉證書前本院亦得撤銷」，有系爭公告（見系爭執行事  
29 件卷三）可憑。相對人、抗告人於112年9月27日均遞狀聲明  
30 應買標別9不動產後，因附表標別1、2、3、4、6、10、11所  
31 示不動產均經原執行法院核發不動產權利移轉證書（見系爭

執行卷二、三），由拍定人取得該不動產所有權，而附表標別5、7、8所示不動產拍得之價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用，是原執行法院依系爭公告備註欄所載拍賣條件，於112年11月15日以新院玉111司執莊字第48228號公告「因其他拍賣標別（即附表標別5、7、8）拍得價金已足額清償，原定112年9月27日起公告應買債務人所有不動產之程序停止」，併於同日以新院玉111司執莊字第48228號函通知抗告人、相對人：「本件前標次不動產之拍賣價金已足額，故就最末標標別9部分不同意應買」（見系爭執行事件卷三），相對人對前揭執行方法聲明異議（見系爭執行事件卷三），經原執行法院司事官於112年12月27日以111年度司執字第48228號裁定駁回，嗣因相對人未提出異議而告確定，有公務電話紀錄、送達證書（見本院卷第27、31頁），足見相對人已無從應買標別9不動產。抗告人再爭執相對人非第一順位聲明應買，顯然欠缺權利保護之必要。原裁定駁回抗告人之聲明異議，理由雖然不同，但結論並無二致，抗告意旨求予廢棄，應為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告應為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 林哲賢

法 官 廖珮伶

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 113 年 2 月 20 日

書記官 廖婷璇

01 附表：

02 (一)標別1

03

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-429 | 105.52 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

04

| 建物部分 |      |                                                               |                         |                                                                        |                      |      |
|------|------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|
| 編號   | 建號   | 基地座落                                                          | 建築式樣主要建築材料及房屋層數         | 建物面積(平方公尺)                                                             |                      | 權利範圍 |
|      |      | 建物門牌                                                          |                         | 樓層面積合計                                                                 | 附屬建物主要建築材料及用途        |      |
| 1    | 1040 | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 停車空間、儲藏室、住宅、鋼筋混凝土造、4層樓房 | 一層：41.42<br>二層：40.81<br>三層：40.81<br>四層：20.46<br>地下層：52.79<br>合計：196.29 | 陽台 22.09，<br>及一切附屬建物 | 全部   |

05 (二)標別2

06

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-432 | 101.98 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

07

| 建物部分 |      |                             |                     |                                              |                      |      |
|------|------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------------|----------------------|------|
| 編號   | 建號   | 基地座落                        | 建築式樣主要建築材料及房屋層數     | 建物面積(平方公尺)                                   |                      | 權利範圍 |
|      |      | 建物門牌                        |                     | 樓層面積合計                                       | 附屬建物主要建築材料及用途        |      |
| 1    | 1043 | 新竹縣○○鄉<br>○○○段<br>0000000地號 | 停車空間、住宅、鋼筋混凝土造、4層樓房 | 一層：41.42<br>二層：40.81<br>三層：40.81<br>四層：20.46 | 陽台 21.76，<br>及一切附屬建物 | 全部   |

(續上頁)

01

|  |  |                               |  |                        |  |  |
|--|--|-------------------------------|--|------------------------|--|--|
|  |  | -----新<br>竹縣○○鄉○<br>○○○○○○○○號 |  | 地下層：65.83<br>合計：209.33 |  |  |
|--|--|-------------------------------|--|------------------------|--|--|

02

03

## (三)標別3

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-435 | 102.17 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

04

| 建物部分 |      |                                                               |                                 |                                                                        |                      |      |
|------|------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|
| 編號   | 建號   | 基地座落                                                          | 建築式樣主要建築材料<br>及房屋層數             | 建物面積(平方公尺)                                                             |                      | 權利範圍 |
|      |      | 建物門牌                                                          |                                 | 樓層面積<br>合計                                                             | 附屬建物主要<br>建築材料及用途    |      |
| 1    | 1046 | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 停車空間、工作室、<br>住宅、鋼筋混凝土<br>造、4層樓房 | 一層：41.42<br>二層：40.81<br>三層：40.81<br>四層：20.46<br>地下層：53.49<br>合計：196.99 | 陽台 22.09，<br>及一切附屬建物 | 全部   |

05

06

## (四)標別4

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-436 | 178.22 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

07

| 建物部分 |      |        |                 |            |               |      |
|------|------|--------|-----------------|------------|---------------|------|
| 編號   | 建號   | 基地座落   | 建築式樣主要建築材料及房屋層數 | 建物面積(平方公尺) |               | 權利範圍 |
|      |      | 建物門牌   |                 | 樓層面積合計     | 附屬建物主要建築材料及用途 |      |
| 1    | 1047 | 新竹縣○○鄉 | 停車空間、工作室、       | 一層：54.02   | 陽台 26.56，     | 全部   |

(續上頁)

|    |  |                                                     |                    |                                                            |             |  |
|----|--|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-------------|--|
| 01 |  | ○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、鋼筋混凝土<br>造、4層樓房 | 二層：50.50<br>三層：50.50<br>四層：30.37<br>地下層：56.20<br>合計：241.59 | 及一切附屬建<br>物 |  |
|----|--|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-------------|--|

## (五)標別5

| 02 | 03   | 土地部分          |    |    |         |        |      |
|----|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號 | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|    | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1  | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-137 | 197.24 | 全部   |
|    | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

04

| 建物部分 |      |                                                               |                     |                                                                        |                      |      |
|------|------|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|
| 編號   | 建號   | 基地座落                                                          | 建築式樣主要建築材料及房屋層數     | 建物面積(平方公尺)                                                             |                      | 權利範圍 |
|      |      | 建物門牌                                                          |                     | 樓層面積合計                                                                 | 附屬建物主要建築材料及用途        |      |
| 1    | 1140 | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、停車空間、鋼筋混凝土造、4層樓房 | 一層：66.40<br>二層：64.55<br>三層：64.55<br>四層：47.80<br>地下層：71.45<br>合計：314.75 | 陽台 24.47，<br>及一切附屬建物 | 全部   |

## (六)標別6

| 05 | 06   | 土地部分          |    |    |         |        |      |
|----|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號 | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|    | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1  | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-154 | 120.80 | 全部   |
|    | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

07

| 建物部分 |    |      |                     |            |                  |      |
|------|----|------|---------------------|------------|------------------|------|
| 編號   | 建號 | 基地座落 | 建築式樣主要建築材料<br>及房屋層數 | 建物面積(平方公尺) |                  | 權利範圍 |
|      |    | 建物門牌 |                     | 樓層面積<br>合計 | 附屬建物主要<br>建築材料及用 |      |

(續上頁)

01

|   |      |                                                               |                             |                                                                        | 途                        |    |
|---|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| 1 | 1158 | 新竹縣○○鄉<br>○○○段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○○000○000號 | 住宅、停車空間、鋼<br>筋混凝土造、4層樓<br>房 | 一層：48.55<br>二層：47.93<br>三層：47.93<br>四層：25.12<br>地下層：75.21<br>合計：244.74 | 陽台 22.04，<br>及一切附屬建<br>物 | 全部 |

02

## (七)標別7

03

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-157 | 130.80 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

04

| 建物部分 |                  |                                                               |                     |                                                                        |                         |      |
|------|------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|
| 編號   | 建號               | 基地座落                                                          | 建築式樣主要建築材料及房屋層數     | 建物面積(平方公尺)                                                             |                         | 權利範圍 |
|      |                  | 建物門牌                                                          |                     | 樓層面積合計                                                                 | 附屬建物主要建築材料及用途           |      |
| 1    | 1167             | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、停車空間、鋼筋混凝土造、4層樓房 | 一層：52.57<br>二層：52.32<br>三層：52.32<br>四層：32.16<br>地下層：56.75<br>合計：246.12 | 陽台24.47，<br>及一切附屬<br>建物 | 全部   |
| 2    | 1552<br>(暫<br>編) | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、鋼筋混凝土造、4層樓房      | 一層：11.62<br>二層：11.62<br>三層：11.62<br>合計：34.86                           | 及一切附屬<br>建物             | 全部   |

05

## (八)標別8

06

| 土地部分 |      |      |   |    |    |      |      |
|------|------|------|---|----|----|------|------|
| 編號   | 土地坐落 |      |   |    |    | 面積   | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 平方公尺 |      |

(續上頁)

01

|   |     |               |    |  |         |        |    |
|---|-----|---------------|----|--|---------|--------|----|
| 1 | 新竹縣 | 新豐鄉           | 員興 |  | 617-158 | 130.64 | 全部 |
|   | 備考  | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |  |         |        |    |

02

| 建物部分 |              |                                                               |                     |                                                                        |                     |      |
|------|--------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|
| 編號   | 建號           | 基地座落                                                          | 建築式樣主要建築材料及房屋層數     | 建物面積(平方公尺)                                                             |                     | 權利範圍 |
|      |              | 建物門牌                                                          |                     | 樓層面積合計                                                                 | 附屬建物主要建築材料及用途       |      |
| 1    | 1168         | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、停車空間、鋼筋混凝土造、4層樓房 | 一層：52.57<br>二層：52.32<br>三層：52.32<br>四層：32.16<br>地下層：56.75<br>合計：246.12 | 陽台29.32，<br>及一切附屬建物 | 全部   |
| 2    | 1553<br>(暫編) | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、鋼筋混凝土造、4層樓房      | 一層：11.81<br>二層：11.81<br>三層：11.81<br>合計：35.43                           | 及一切附屬建物             | 全部   |

03

## (九)標別9

04

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-161 | 125.47 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

05

| 建物部分 |      |                                                 |                     |                                                           |                     |      |
|------|------|-------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|------|
| 編號   | 建號   | 基地座落                                            | 建築式樣主要建築材料及房屋層數     | 建物面積(平方公尺)                                                |                     | 權利範圍 |
|      |      | 建物門牌                                            |                     | 樓層面積合計                                                    | 附屬建物主要建築材料及用途       |      |
| 1    | 1169 | 新竹縣○○鄉<br>○○○段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○ | 住宅、停車空間、鋼筋混凝土造、4層樓房 | 一層：52.57<br>二層：52.32<br>三層：52.32<br>四層：32.16<br>地下層：81.04 | 陽台29.60，<br>及一切附屬建物 | 全部   |

(續上頁)

01

|   |              |                                                              |                    |                                              |             |    |
|---|--------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|-------------|----|
|   |              | ○000○000號                                                    |                    | 合計：270.41                                    |             |    |
| 2 | 1548<br>(暫編) | 新竹縣○○鄉<br>○○○段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、鋼筋混凝土<br>造、4層樓房 | 一層：10.36<br>二層：10.36<br>三層：10.36<br>合計：31.08 | 及一切附屬<br>建物 | 全部 |

02

## (十)標別10

03

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-162 | 125.32 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

04

| 建物部分 |      |                                                               |                             |                                                                        |                          |      |
|------|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------|
| 編號   | 建號   | 基地座落                                                          | 建築式樣主要建築材料<br>及房屋層數         | 建物面積(平方公尺)                                                             |                          | 權利範圍 |
|      |      | 建物門牌                                                          |                             | 樓層面積<br>合計                                                             | 附屬建物主要<br>建築材料及用途        |      |
| 1    | 1170 | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、停車空間、鋼<br>筋混凝土造、4層樓<br>房 | 一層：52.57<br>二層：52.32<br>三層：52.32<br>四層：32.16<br>地下層：81.04<br>合計：270.41 | 陽台 29.32，<br>及一切附屬建<br>物 | 全部   |

05

## (十一)標別11

06

| 土地部分 |      |               |    |    |         |        |      |
|------|------|---------------|----|----|---------|--------|------|
| 編號   | 土地坐落 |               |    |    |         | 面積     | 權利範圍 |
|      | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號      | 平方公尺   |      |
| 1    | 新竹縣  | 新豐鄉           | 員興 |    | 617-166 | 113.91 | 全部   |
|      | 備考   | 山坡地保育區、丙種建築用地 |    |    |         |        |      |

07

| 建物部分 |    |      |           |            |  |      |  |
|------|----|------|-----------|------------|--|------|--|
| 編    | 建號 | 基地座落 | 建築式樣主要建築材 | 建物面積(平方公尺) |  | 權利範圍 |  |

(續上頁)

01

| 號 |      | 建物門牌                                                          | 料及房屋層數                      | 樓層面積<br>合計                                                            | 附屬建物主要<br>建築材料及用<br>途    |    |
|---|------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| 1 | 1171 | 新竹縣○○鄉<br>○ ○ 段<br>0000000地號<br>-----新<br>竹縣○○鄉○<br>○000○000號 | 住宅、停車空間、鋼<br>筋混凝土造、4層樓<br>房 | 一層：52.57<br>二層：52.32<br>三層：52.32<br>四層：32.16<br>地下層：73.73<br>合計：263.1 | 陽台 29.60，<br>及一切附屬建<br>物 | 全部 |