

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第228號

抗 告 人 廖秋娟
代 理 人 吳旭洲律師
楊捷欣律師

上列抗告人就債權人上海商業儲蓄銀行股份有限公司與債務人吳賜福間拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議，對於中華民國112年12月19日臺灣新北地方法院112年度執事聲字第53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、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，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議，強制執行法第12條第1項前段定有明文。此項聲明異議，係於執行程序中向將來排除違法執行處分之手段，並非於執行程序終結後溯及排除違法執行之效果，故撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序開始後、終結前始得為之，若強制執行程序一經終結，即不許執行法院撤銷或更正原處分或程序。

二、經查：

(一)、本件債權人前執原法院簡易庭111年度司拍字第132號民事裁定（下稱系爭拍賣抵押物裁定），聲請拍賣該裁定附表所示債務人之不動產（下稱系爭不動產），經原法院民事執行處（下稱執行法院）以111年度司執字第73111號事件（下稱系爭執行事件）受理；抗告人於民國111年12月28日向執行法院應買，並於112年1月19日繳清價款，執行法院於同年2月10日核發權利移轉證書，並於同年月17日完成送達。抗告人嗣以系爭不動產曾發生

01 非自然死亡事件，聲明異議，請求撤銷系爭執行事件拍
02 定程序或減少價金；經執行法院司法事務官以系爭執行
03 事件之拍賣程序於發給權利移轉證書時即已終結，無從
04 再為撤銷，且於拍賣程序前，業經以形式觀察或通常調
05 查方法確認系爭不動產狀況，逾此範圍事實難為法院所
06 知，本不在應予公告之列為由，駁回抗告人聲請。抗告
07 人不服，聲明異議；復經原法院以本件執行法院已依通
08 常調查方法查詢，並將所得資料記載於拍賣公告，又執
09 行法院拍賣執行標的物與一般買賣不同，拍定人本不得
10 主張物之瑕疵擔保請求權，況系爭執行事件既因系爭不
11 動產經予核發權利移轉證書，並辦畢送達終結在案，抗
12 告人請求撤銷拍定程序或減少相當價金，應屬無據為
13 由，駁回其異議，於法核無不當。

14 (二)、抗告意旨雖略以：伊於接獲執行法院司法事務官裁定
15 後，始知執行法院曾就系爭不動產有無他人於其內因非
16 自然因素死亡乙情，向新北市政府警察局海山分局等機
17 關為函詢，然回覆內容未經執行法院交付閱覽；且原裁
18 定未審酌系爭不動產確屬凶宅，執行法院復未作適當告
19 知，損及伊利益，應予廢棄云云。然查：

20 1.、按特定標的物之執行程序以該標的物之拍賣程序終
21 結，其執行程序即告終結，如執行標的物為不動產
22 者，於執行法院發給不動產權利移轉證書時，拍賣
23 程序即已終結（最高法院112年度台抗字第593號民
24 事裁定意旨參照）。是不動產之拍賣程序，依強制
25 執行法第97條、第98條規定，於拍定人繳足價金，
26 並領得執行法院所發給權利移轉證書而取得所有權
27 之際便告終結，此後即無許當事人或利害關係人就
28 拍賣程序聲明異議，執行法院亦不得撤銷已終結之
29 執行程序，縱予撤銷，仍屬無從執行。

30 2.、查，本件債權人前執系爭拍賣抵押物裁定，聲請拍
31 賣系爭不動產，經執行法院以系爭執行事件受理

01 後，委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理拍
02 賣；抗告人於111年12月28日拍賣程序表示願為應
03 買，並於112年1月19日繳清價款，執行法院遂於同
04 年2月10日發給權利移轉證書，而於同年月17日送
05 達抗告人等情，為抗告人所不否認，足認系爭執行
06 事件之拍賣程序，自其領得系爭不動產權利移轉證
07 書時即已終結，而就業經終結之拍賣程序，無論有
08 否瑕疵，均不得再事爭執，執行法院亦無從撤銷其
09 拍定程序。是以，抗告人於系爭不動產之拍賣程序
10 終結後之112年6月5日始具狀聲明異議（見原法院
11 司執卷附聲明異議狀收狀戳章所載日期），自非法
12 之所許。

13 3.、又按強制執行法上之拍賣固應解為買賣之一種，並
14 以拍定人為買受人，以拍賣機關代債務人為出賣
15 人，惟拍賣物之買受人依強制執行法第69條、第11
16 3條規定，就物之瑕疵並無擔保請求權。準此，執
17 行法院就足以影響應買人承買意願之重大資訊，縱
18 有義務依該法第77條之1規定就拍賣不動產現況為
19 必要調查，並於公告上為適足記載，用以充分揭露
20 相關資訊，使應買人得於事前知悉注意；然若執行
21 法院疏未查悉或漏作說明，致拍賣公告之記載與不
22 動產現況不符，拍定人仍應自負瑕疵存在之交易危
23 險，無從另為瑕疵擔保之權利請求。故於本件無論
24 執行法院就系爭不動產現況為為拍賣公告之揭露
25 前，有無盡調查義務，釐清其內曾否有人非自然死
26 亡，依上說明，抗告人仍無權請求減少價金自
27 明。

28 (三)、從而，原法院以抗告人已領得系爭不動產權利移轉證
29 書，系爭執行事件之拍賣程序業經終結，抗告人無從請
30 求撤銷拍定程序；且無論執行法院有無疏未調查系爭不
31 動產現況情事，抗告人就其所指物之瑕疵，依法亦無請

01 求減少價金之權利為由，裁定駁回抗告人之異議，於法
02 核無違誤。抗告意旨仍執詞指摘原裁定不當，求予廢
03 棄，為無理由，應駁回其抗告。

04 三、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 113 年 3 月 12 日
06 民事第九庭

07 審判長法官 楊絮雲

08 法官 郭顏毓

09 法官 盧軍傑

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

14 中 華 民 國 113 年 3 月 12 日
15 書記官 李佳姿