

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第849號

抗 告 人 林隆鑫

上列抗告人因債權人中租迪和股份有限公司與債務人何泳葳即端
俞綜合工程延攬行等間清償票款強制執行聲明異議事件，對於中
華民國113年4月15日臺灣新北地方法院113年度執事聲字第12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、抗告人於原法院異議及抗告意旨略以：原法院111年度司執
字第183310號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）
之債權人中租迪和股份有限公司聲請強制執行債務人何泳葳
即端俞綜合工程延攬行（下稱何泳葳）所有如附表所示不動
產（下稱系爭不動產），經抗告人於民國113年1月4日以新
臺幣（下同）1,923萬520元拍定，詎原法院司法事務官竟因
第三人內政部國土管理署（於112年9月20日改制前為內政部
營建署，下稱國土管理署）於113年1月22日主張對系爭不動
產行使優先買回權，未通知抗告人繳款並核發權利移轉證書
予抗告人，經抗告人聲請原法院通知抗告人繳交系爭不動產
尾款，並准予核發權利移轉證書，原法院司法事務官於113
年3月8日以111年度司執字第183310號裁定（下稱原處分）
駁回抗告人之聲請及聲明異議，抗告人對原處分不服提出異
議，原法院竟於113年4月15日以原裁定駁回抗告人之異議，
原裁定顯有未洽，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、按實施強制執行時，如有特別情事繼續執行顯非適當者，執
行法院得變更或延展執行期日，強制執行法第10條第3項定
有明文。考其規定意旨，係為避免對債務人之苛酷執行，執

01 行法院得將執行期日變更或延展，以保障債務人。惟是否有
02 此規定之特別情事，應由執行法院就具體個案判斷之。執行
03 法院依上開規定而變更或延展執行期日者，乃屬其職權，此
04 與強制執行法第18條第1項規定，強制執行程序開始後，除
05 法律另有規定外，不停止執行，及同法第12條第1項規定，
06 為聲請或聲明異議，但強制執行不因而停止之情形者，並不
07 相同。次按強制執行之法定要件是否具備、有無執行障礙事
08 由存在，均屬執行法院應依職權調查事項。前開事項若有未
09 明，驟然實施強制執行，將致不可回復之損害者，非不得認
10 係前開規定所稱繼續執行顯非適當之特別情事（最高法院11
11 1年度台抗字第476號、110年度台抗字第945號裁定意旨參
12 照）。再按對拍定之不動產有無優先承購權，係屬實體上之
13 問題，非執行法院所得審究，當事人既有爭執，即應通知主
14 張權利者提起訴訟解決（最高法院77年度台抗字第10號裁定
15 意旨參照）。而於未繳足價金前，已有提起確認優先權存在
16 或不存在之訴者，此際雖無強制執行法第18條規定之停止執
17 行原因，惟在該項確認優先承買權存否之訴判決確定前，何
18 人為拍賣不動產之買受人尚屬未定，執行法院自無從為繳納
19 價金之通知，僅能俟該確認之訴判決確定後，再通知勝訴之
20 一方繳納價金，並核發權利移轉證書（司法院(76)廳民二字第
21 2356號函、司法院95年第2期民事業務研究會強制執行專題
22 第14則研討結論、臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會
23 民執類提案第22號研討結果參照）。

24 三、經查：

25 (一)系爭不動產於113年1月4日經原法院進行第三次公開拍賣，
26 經抗告人以1,923萬520元得標拍定乙節，固有拍賣不動產筆
27 錄（第三次拍賣）、強制執行投標書附於系爭執行事件卷內
28 可稽，然系爭不動產第三次拍賣公告使用情形欄第三項記
29 載：「…又內政部營建署亦於112年3月31日以營署管字第11
30 20017529號來函表示就本件執行標的本署具有優先承買權且
31 買回價格694萬3,366元。故本件拍定後將通知內政部營建署

01 是否行使買回權利，嗣該署未於本院通知期限內行使買回權
02 利時，本件再通知拍定人繳交尾款並核發權利移轉證書。惟
03 就買回權利有所爭執時，非聲明異議程序所得審究，應尋訴
04 訟途徑以資解決。」，已載明拍定後，原法院將通知國土管
05 理署是否行使買回權利，且明白揭示須國土管理署未於通知
06 期限內行使買回權時，始通知拍定人繳交尾款並核發權利移
07 轉證書，並敘明如就該買回權利有爭執時，應循訴訟解決，
08 本為拍賣成立內容之條件之一，則原法院既已依強制執行法
09 第81條第2項第1款及辦理強制執行應行注意事項第43點第6
10 款規定，將他人主張就拍賣標的有優先承買權之情形於拍賣
11 公告上載明，抗告人明知上情，本應自行評估可能之風險，
12 如仍決定應買而參加投標，即應受上開拍賣公告所載內容之
13 拘束，不得再為相異之主張。本件抗告人於113年1月4日得
14 標拍定系爭不動產後，原法院即依上開拍賣公告內容，於同
15 日發函通知國土管理署於15日內聲明是否行使優先買回權，
16 國土管理署於同年月8日收受該函文，已於期限內之同年月2
17 2日具狀向原法院主張行使優先買回權利，而無拍賣公告所
18 載國土管理署未於通知期限內行使買回權之情事，則原法院
19 乃循拍賣公告所載內容，未再通知抗告人繳納尾款並核發權
20 利移轉證書，所踐行之程序核無違誤。

21 (二)抗告人雖主張國土管理署之預告登記僅具債權效力，並無類
22 似土地法第104條優先承買權之物權效力，無從暫緩強制執
23 行程序，又拍賣公告並未載明須待爭議確定時始核發權利移
24 轉證書，原法院應准許通知抗告人繳交系爭不動產尾款，並
25 准予核發權利移轉證書，且若訴訟長期懸而未決，顯有損及
26 抗告人及系爭執行事件債權人、債務人之利益，而應由國土
27 管理署透過假處分程序以確保另案確認訴訟判決結果之執
28 行，抗告人亦願將系爭不動產權狀交由原法院或第三人保
29 管，而可避免國土管理署權利難以實現之情況發生云云。本
30 件國土管理署已於通知期限內主張行使優先買回權利，原法
31 院即依拍賣公告所載內容，未再續行後續通知拍定人繳交尾

01 款及核發權利移轉證書之程序，並因抗告人對國土管理署之
02 優先承買權存否有爭執，國土管理署已於113年2月7日對何
03 泳葳就系爭不動產提起確認優先承買權存在訴訟，此有國土
04 管理署提出之民事起訴暨聲請告知訴訟狀附於系爭執行事件
05 卷內可參，系爭不動產係合宜住宅，為貫徹國家住宅政策，
06 國土管理署與買受人約定，自取得所有權登記之日起10年
07 內，不得出售、移轉，如有違反，願以承購價85%之價格移
08 轉國有，並已辦理系爭不動產之預告登記，以避免不法利用
09 法院拍賣轉售合宜住宅牟利，就此事關公益之特別情事，國
10 土管理署因而具狀主張有優先承買權，而優先承買權存在與
11 否，屬實體法上問題，非執行法院所得審究，已如前述，是
12 於前開確認優先承買權存在訴訟判決確定前，何人為系爭不
13 動產之買受人，尚屬未定，原法院無從為繳納價金之通知，
14 且若原法院仍通知抗告人繳交尾款並核發權利移轉證書，日
15 後國土管理署如獲勝訴確定判決，將造成國土管理署權利及
16 公益難以實現，則原法院審酌上開情事，認系爭執行事件
17 「有特別情事繼續執行顯非適當」之情形，而類推適用強制
18 執行法第10條第3項規定，於113年2月22日以113年2月17日
19 新北院楓111司執洪字第183310號函通知抗告人待訴訟確定
20 後依法續行，核屬有據。抗告人空言主張拍賣公告並未載明
21 須待爭議確定時始核發權利移轉證書，原法院應准許通知抗
22 告人繳交系爭不動產尾款，並准予核發權利移轉證書，乃係
23 錯誤解讀拍賣公告所致，抗告人既明知本件拍賣公告之內容
24 仍決意投標，本須自行承擔可能無法立即領得權利移轉證書
25 甚至無法取得系爭不動產所有權之不利益，則其徒以於暫緩
26 執行期間無法使用系爭不動產及受有保證金利息損失為由，
27 據此主張原法院應續行強制執程序，而為與拍賣公告相異
28 之主張，實有背於誠信，自無可採。至於抗告人所稱本件可
29 由國土管理署透過假處分程序以確保另案確認訴訟判決結果
30 之執行，抗告人亦願將系爭不動產權狀交由原法院或第三人
31 保管，而可避免國土管理署權利難以實現之情況發生乙節，

01 姑不論其主張是否可行，然執行法院依強制執行法第10條第
02 3項規定變更或延展執行期日者，乃屬其職權，本件既經原
03 法院就系爭執行事件當事人及利害關係人之權益審慎評估
04 後，判斷繼續執行顯非適當，不容抗告人任意指摘為違法。
05 從而，原處分駁回抗告人之聲請及聲明異議，原裁定並駁回
06 抗告人之異議，於法均無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，
07 求予廢棄，為無理由，應予駁回。

08 四、據上論斷，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

10 民事第十六庭

11 審判長法 官 朱耀平

12 法 官 羅立德

13 法 官 王唯怡

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 113 年 7 月 30 日

19 書記官 任正人

20 附表：

21

編 號	土 地 坐 落				面積（平 方公尺）	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	新北市	板橋區	力 行 段	408之13	26332.88	96/100000

22

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	建物面積（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	

(續上頁)

01

1	599	新北市○○區○○ 段000○○00地號 ----- 新北市○○區○○ 路00號23樓之2	鋼筋混凝土造23層 樓(集合住宅)	23層：91.98 合計：91.98	陽台：8.01 雨遮：4.05	全部
	備考	共有部分：力行段6832建號、面積43390.48平方公尺、權利範圍96/100000；共有部分：力行段6833建號、面積33215.27平方公尺，權利範圍1/1062(含停車位編號地下三層0494，權利範圍1/1062)				