

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第953號

抗 告 人 許 慧 娟

上列抗告人因與相對人合作金庫商業銀行股份有限公司間清償債務強制執行聲明異議事件，對於中華民國113年6月27日臺灣士林地方法院113年度執事聲字第21號所為裁定提起抗告，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、本件相對人執原法院108年度司拍字第532號裁定為執行名義（下稱系爭執行名義），向原法院民事執行處（下稱執行法院）就登記抗告人所有坐落臺北市○○區○○段○小段00地號土地（面積2,117平方公尺，權利範圍10000分之5015，下稱系爭土地），及其上同小段32772建號等47筆建物（含共有部分32850、32851建號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）聲請強制執行，經執行法院111年度司執字第27370號事件受理在案（下稱系爭執行事件）。系爭不動產於民國113年1月10日經特別拍賣程序，由訴外人陽明管理顧問股份有限公司拍定。嗣抗告人主張執行法院漏未就系爭不動產之未保存登記建物測量及鑑價，聲明異議，經執行法院司法事務官以系爭不動產無抗告人所稱增建情形，駁回其異議（下稱原處分）；抗告人不服，提出異議，經原法院以原裁定駁回異議。抗告人不服，提起抗告。

二、抗告意旨略以：第三人張綱維即系爭不動產之信託人表示系爭不動產之1、2樓有未辦保存登記建物（下稱系爭增建物），其委託建築師現場勘測亦可明顯看出，系爭增建物未經執行法院測量及鑑價，即列為拍賣之標的，應有疏漏。原裁定駁回伊之異議，顯有違誤，爰求予廢棄等語。

三、按不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行

01 之。查封時，書記官應作成查封筆錄，載明不動產之所在
02 地、種類、實際狀況、使用情形、現場調查所得之海砂屋、
03 輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然
04 死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項，強
05 制執行法第75條第1項、第77條第1項第2款定有明文。又查
06 封房屋之實際構造與登記簿記載不符時，仍應按實際構造情
07 形鑑定拍賣，為辦理強制執行事件應行注意事項第42條第2
08 款有所明定。執行法院對於已辦理登記土地上之未登記建築
09 改良物實施查封，應加註：「查封建物之確實標示，以本院
10 人員指定勘測結果為準」字樣，囑託地政機關辦理查封登
11 記，由執行法院派員定期會同地政機關測量人員勘測其現
12 狀，勘測完畢後，由法院指測人員於測量原圖上簽章，並於
13 「所有權部」辦理查封登記，亦有未登記建築改良物辦理查
14 封登記聯繫辦法（下稱聯繫辦法）第1條、第2條第1項、第3
15 條規定可參。是以查封債務人名下之不動產時，應注意不動
16 產之實際狀況，遇查封之建物有增建部分，因該增建之部分
17 未登載於登記謄本內，關於建物之構造、型式、層別、層數
18 及面積等事項，執行法院即應囑託地政機關至現場測量，並
19 通知地政機關依據聯繫辦法規定，辦理查封登記後，始能拍
20 賣。

21 四、抗告人主張系爭不動產有第三人出資增建之系爭增建物，未
22 經測量及鑑價，亦未登載於拍賣公告內，致系爭不動產價值
23 低估云云，並提出盧躍云建築師事務所113年1月25日函及說
24 明圖說，記載系爭建物取得使用執照後，於原建物1樓及2樓
25 半戶外走道以鋁門窗封閉增建為室內空間；並於基地地面層
26 通往最低樓層不計面積之戶外梯增建頂蓋，故本案建物存在
27 三處增建等語為據（見本院卷二第173至179頁）。惟查，執
28 行法院查封後於111年5月12日履勘現場，系爭建物無2樓通
29 往3樓之方式，經詢管理員，現場於當年施工時，將該樓梯
30 及地板拆除，現況看起來為2樓挑高的外觀，為系爭不動產
31 之實際狀況；抗告人於111年11月18日即以執行法院漏未測

01 量、鑑價系爭增建物，並註明於拍賣公告等情，聲明異議，
02 執行法院因而於112年2月7日、同年3月23日會同地政機關至
03 現場測量，地政人員當場以整棟建物之面積確認有無增建方
04 式測量，經測量結果系爭建物地下1層至3樓均無增建，亦無
05 未登記部分，有聲明異議暨聲請再為鑑價狀、執行命令、執
06 行筆錄及臺北市士林地政事務所112年3月24日北市土地測字
07 第1127004575號函可稽（見本院卷二第83至89、93至101、1
08 05至106、119至128、131至150、153至163頁），足見執行
09 法院已依前揭強制執行法等規定實施強制執行。況且，抗告
10 人經執行法院多次合法通知，均未曾於前述履勘、勘測時到
11 場，亦有上開執行筆錄及送達證書（見本院卷二第91、15
12 1、167頁）為憑，抗告人再爭執系爭不動產有系爭增建物存
13 在，難認可採。

14 五、綜上所述，原裁定維持原處分而駁回抗告人之異議，核無違
15 誤。抗告人指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁
16 回。

17 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日
19 民事第三庭

20 審判長法官 劉又菁
21 法官 林伊倫
22 法官 徐淑芬

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日
28 書記官 馮得弟