

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第224號

抗 告 人 鄧筑双

0000000000000000

李景美

上列抗告人因與相對人台北富邦商業銀行股份有限公司間請求拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議，對於中華民國114年12月26日臺灣臺北地方法院裁定（114年度執事聲字第542號）提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件相對人執原法院109年度司拍字第432號裁定暨其確定證明書為執行名義（下稱系爭執行名義），聲請拍賣如附表所示不動產（下稱系爭不動產），經原法院民事執行處（下稱原執行法院）以112年度司執字第13741號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。原執行法院於民國113年1月17日進行第1次拍賣，因無人應買，於114年7月16日進行第2次拍賣。抗告人認第2次拍賣程序有侵害其利益之情事，對之聲明異議，經原執行法院司法事務官於114年7月15日裁定駁回異議（下稱原處分），抗告人不服，仍以該次拍賣程序之拍賣公告係根據地政機關錯誤之測量結果，短少記載系爭不動產內違建面積，致影響系爭不動產鑑價結果及第2次拍賣之拍賣底價，應重新測量該違建實際面積為由，提起異議，經原法院於114年12月26日駁回抗告人之異議（下稱原裁定），抗告人對之提起抗告。

二、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。次按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄，載明不動產之所在地、種類、實際狀況、使用情形、現場調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項，此觀強制執行法第77條第1項第1項第2款規定自明。執行法官或書記官，為調查該等情事或其他權利義務關係，並得依同法第77條之1第1項規定行之。又依強制執行法第81條第1項、第2項第1款、第3款規定，拍賣不動產應由執行法院先期公告，並應載明前開足以影響交易之特殊情事及拍賣最低價額。參酌強制執行法第77條第1項第2款、第77條之1第1項及第81條第2項第1款之立法意旨，乃鑑於執行法院所為拍賣，係違反債務人意願為換價，與一般買賣不同。是除應保障拍定人權益外，尚需採取得以迅速滿足債權之調查方式，並兼顧債務人利益。其調查方式，自宜賦予執行法院裁量權限，拍賣公告所應載明事項，亦以法院調查所得者為限。是執行法院拍賣不動產時，應就拍賣標的物當時之客觀狀態、占用狀況，依形式觀察或通常之調查方法所得，併就當事人或利害關係人於拍賣實施前所陳報之事項加以記載於拍賣公告，倘已將依通常調查方法所得知悉足以影響交易之特殊情事，記載於拍賣公告，即合於強制執行時應遵守之程序，並無違法執行之可言。又執行法院核定不動產之價額，應如何認為相當，原屬執行法院職權裁量之範圍，亦非當事人所可任意指摘。法院核定拍賣最低價額，僅在限制投標人之出價不得少於此數額，就願出之最高價則不受限制。拍賣物果值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而無損於債權人或債務人之權益（最高法院112年度台抗字第222號、113年度台抗字第799號、114年度台抗字第846號裁定、本院暨所屬法院99年法律座談會民執類提案第20號參照均同此意旨）。

三、經查，原執行法院於112年3月27日會同臺北市○○地政事務所（下稱○○地政）、臺北市建築管理工程處至系爭不動產

測量該處之未辦保存登記建物面積並為查封登記，經○○地政於112年4月10日函覆已辦竣查封登記並檢送如附表所示0000、0000建號之建物測量成果圖，原執行法院據此連同先前已經另案查封之如附表所示0000建號、0000建號其餘部分送請鑑價以為核定拍賣底價之依據，並於鑑價完成後通知當事人得於112年7月21日到場或於此前以書狀就拍賣最低價額表示意見；詢價過程中抗告人鄧筑双曾具狀陳述意見，惟未見其表明原執行法院就系爭不動產內違建面積之記載有何錯誤之處，於112年7月21日復無任何當事人到場陳述意見，故核定拍賣最低價額為新臺幣（下同）6億2,040萬元，嗣於113年1月17日進行第1次拍賣，因無人應買，復於114年7月16日進行第2次拍賣，並將前開依職權查得之系爭不動產內違建面積，以及考量第1次拍賣無人應買而減價1成所核定之拍賣最低價額5億5,836萬元均記載於第2次拍賣公告等情，業有原執行法院112年2月20日北院忠112司執智字第13741號函（稿）、112年3月27日執行履勘測量筆錄暨所附○○地政111年11月22日○○土字第067900號複丈成果圖、112年3月28日北院忠112司執智字第13741號函（稿）、現場履勘照片、○○地政112年4月10日北市○地測字第1127004067號函暨所附建物登記公務用謄本（標示部）及建物測量成果圖、112年4月14日北院忠112司執智字第13741號函（稿）、陳思蓉建築師事務所112年5月12日112北智13741號函暨所檢附之鑑定報告、原執行法院112年5月29日北院忠112司執智字第13741號函（稿）、送達證書、112年6月26日北院忠112司執智字第13741號函（稿）、民事陳述意見狀、原執行法院執行筆錄（詢價）、陳思蓉建築師事務所112年8月18日陳報函、原執行法院112年12月14日北院忠112司執智字第13741號公告（第一次拍賣）（稿）、不動產拍賣筆錄（無人投標）、臺北市政府警察局○○分局（下稱○○分局）以114年5月22日北市警安分刑字第1143012605號函所檢送之房屋現況調查表、刑案現場勘查資訊管理系統截圖、114年5月6日北院信1

12司執智字第13741號函（稿）、原執行法院114年6月16日
北院信112司執智第13741號公告（第二次拍賣）（稿）附卷
可憑（見系爭執行事件卷宗卷一第51至53、77至83、89至9
0、105至125、129至133、153至193、223至225、231至23
5、269至271、287至321、327至347、355、359至361、479
至488、781頁、卷二第85至89、99至102、151至155頁）。
準此，堪認原執行法院已依通常調查方法詳予查明系爭不動
產內之違建面積，並依其現況調查所得記載於第2次拍賣公
告上，復給予當事人陳述意見之機會，此部分所為記載即係
原執行法院依據法定程序本於其調查權能所認定之結果，縱
與抗告人主觀意見不同，亦不能認有何違法執行而侵害抗告
人權益之情事，方可收妥速執行之效。又原執行法院於114
年5月6日囑託○○分局會同債權人至系爭不動產，僅在查明
實際占用情形，並非藉此確定前揭違建面積等情，復有同前
之房屋現況調查表、刑案現場勘查資訊管理系統截圖、原執
行法院114年5月6日北院信112司執智字第13741號函（稿）
可憑（見系爭執行事件卷二第85至89、99至102頁），抗告
人猶稱原執行法院係以該次查證結果作為認定系爭不動產內
增建面積之依據云云，亦有誤會。至抗告人雖再謂第2次程
序之拍賣最低價額係根據錯誤之違建面積認定，該次拍賣公
告之記載自屬有誤，應予重新調查及鑑價後核定云云。惟原
執行法院就違建面積之認定，於法並無不合，前已敘及，本
無重新調查及鑑價之必要，況執行法院核定不動產之價額，
應如何認為相當，原屬執行法院職權裁量之範圍，亦非當事
人所可任意指摘，遑論拍賣程序以競標方式購買並由最高價
者得標，未限制應買人應買之最高價格，拍賣標的若具有高
於拍賣低價之市價，應買人衡情自願出高價投資，復不會影
響債務人及債權人之權益。原執行法院既係就其依調查所得
認定之違建面積送請鑑價，復於核定拍賣最低價額前給予當
事人陳述意見之機會，並考量因第1次拍賣無人應買，而就
該次拍賣最低價額減價1成後核定第2次拍賣最低價額為5億

5,836萬元，於法當屬無違，抗告人仍恣意指摘原執行法院係違法執行而侵害其利益，並據此聲明異議云云，自無理由。

四、綜上所述，原執行法院係依通常調查方法認定系爭不動產內之違建面積後，據以鑑價及給予當事人陳述意見之機會而核定拍賣底價，並將該違建面積及拍賣最低價額登載於第2次拍賣公告，核無違誤。原執行法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明異議，原裁定維持原處分而駁回抗告人之異議，於法並無不合。抗告人未具抗告理由提起抗告，指摘原裁定不當，即為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

民事第二十三庭

審判長法 官 張松鈞

法 官 吳孟竹

法 官 許勻睿

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1500元。

中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

書記官 李昱蓁

附表

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	臺北市	○○區	○○	0	000	214	200,000分之23,818 (鄧筑双、李景美權)

01

							利範圍各為200,000分之11,909)
2	臺北市	○○區	○○	0	000-0	217	200,000分之23,818 (鄧筑双、李景美權利範圍各為200,000分之11,909)

02

編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要材料 建築及屋層數	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	0000	臺北市○○區○○區00段000、000-0地號	9層樓 鋼筋混凝土造	1樓層：170.59 騎樓：68.93 合計：239.52	平台：58.82	全部
		○○○路0段000號				
	備考	含共同使用部分0000建號之持分：鄧筑双、李景美權利範圍各為2分之1				
2	0000	臺北市○○區○○區00段000、000-0地號	9層樓 (主要建材空白)	第1層未登記部分：7.35 合計：7.35		全部
		○○○路0段000號未登記部分				
	備考	未登記部分建物：鄧筑双、李景美權利範圍各為2分之1				
3	0000	臺北市○○區○○區00段00000地號	9層樓 (主要建材空白)	第1層未登記部分：6.10 合計：6.10		全部
		○○○路0段000號未登記				

(續上頁)

01

		部分				
	備考	未登記部分建物：鄧筑双、李景美權利範圍各為2分之1				