最高法院民事裁定

114年度台抗字第846號

再 抗告 人　陳凱逸

代　理　人　林志雄律師

上列再抗告人因相對人黃妤庭即黃孟秋等間請求分割共有物強制執行事件，聲明異議，對於中華民國114年9月25日臺灣高等法院臺南分院裁定（114年度抗字第144號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理　由

□本件相對人黃妤庭即黃孟秋以次6人所有坐落臺南市○○區○○段245地號土地，及其上門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷136號建物（含增建部分，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），經黃妤庭即黃孟秋於民國112年1月間持臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）111年度訴字第859號請求分割共有物確定判決，向臺南地院民事執行處（下稱執行法院）聲請就系爭房地為強制執行（案列該院112年度司執字第6437號），再抗告人於113年6月26日第2次拍賣程序得標拍定領得權利移轉證書（下稱系爭證書）後，以系爭房屋曾發生非自然死亡事件，聲請撤銷拍定程序。執行法院司法事務官以裁定駁回其聲請（下稱原處分）後，再抗告人提出異議，臺南地院以裁定駁回其異議（下稱第一審裁定），再抗告人不服，提起抗告。

□原法院以：按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄；拍賣不動產，應由執行法院先期公告；查封筆錄及拍賣公告應載明不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、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，強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款分別定有明文。是執行法院於實施強制執行拍賣不動產時，

固應就拍賣標的物當時之客觀狀態、占有使用情形，依形式觀察或通常之調查方法所得知悉足以影響交易之特殊情事，加以記載於拍賣公告，惟逾此範圍或非通常調查方法所能得知之事實，而為執行法院所不知者，則不在執行法院應予公告之範圍。次按拍賣物應買人就物之瑕疵無擔保請求權，不動產之強制執行準用關於動產執行之規定，強制執行法第69條及第113條分別定有明文。其規範理由係因應買人於拍賣前，得閱覽拍賣公告知悉受執行標的物所在處，並預為查詢明確，已有機會發現拍賣物之瑕疵，法律為確保拍賣結果之安定性，乃排除物之瑕疵擔保責任，使應買人自行負擔瑕疵存在之危險。故執行法院拍賣不動產時，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，至若另有其他為執行法院所不知之情事，應由應買人於拍賣前自行查明，並自行負擔瑕疵存在之危險，尚不得以意思表示錯誤為由，主張撤銷買賣之意思表示。復按當事人或利害關係人，得在強制執行程序終結前，聲請法院撤銷或更正強制執行之處分或程序，強制執行法第12條第1項固定有明文。而所謂強制執行程序終結，應視聲請或聲明異議之內容，依強制執行程序進行程度分別定之。如係不動產之拍賣程序，則以拍定人依強制執行法第97條、第98條規定繳足價金，領得執行法院所發給權利移轉證書而取得該不動產所有權，拍賣程序便告終結，此後即無許當事人或利害關係人就拍賣程序聲明異議，執行法院亦不得撤銷已終結之執行程序，縱予撤銷，仍屬無從執行。查臺灣臺南地方檢察署於114年2月14日雖函覆稱：黃良吉（即黃永忠、黃世武、黃世郎之被繼承人）於112年7月1日在系爭房屋上吊自殺死亡等語，然執行法院於同年3月16日在系爭房地現場執行查封時，在（到）場人之人載有黃良吉，且臺南市政府警察局第三分局於113年9月30日函附之房屋現況調查表，亦勾選系爭房屋未曾有非自然死亡等特殊情事，顯見執行法院已依通常調查之方法，查明系爭房地有無非自然死亡情事，逾此通常調查方法所能得知之事實，則不在執行法院應

予公告之範圍，故其拍賣公告內容雖未記載前開非自然死亡情事，亦無違反強制執行法第81條第2項第1款規定。且再抗告人已繳足價金，並於113年8月28日領得執行法院核發之系爭證書取得系爭房地所有權，系爭房地之拍賣程序即告終結，當事人或利害關係人均不得再聲明異議，再抗告人聲請撤銷拍定程序，為無理由，因而維持原處分及第一審裁定，駁回再抗告人之抗告，經核於法並無違誤。再抗告意旨仍執陳詞，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。

□據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　26　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　國　增

法官　周　群　翔

法官　陳　婷　玉

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日