

最高法院民事裁定

115年度台抗字第384號

再 抗 告 人 賴麗琳

代 理 人 陳樹村律師

林家正律師

上列再抗告人因債權人全國農業金庫股份有限公司與債務人吳沛聰間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國115年3月26日臺灣高等法院高雄分院裁定（115年度抗字第40號），提起再抗告，本院於中華民國115年7月17日言詞辯論終結，裁定如下：

主 文

原裁定及臺灣屏東地方法院114年度執事聲字第26號裁定均廢棄。

債務人吳沛聰於臺灣屏東地方法院之異議駁回。

異議、抗告及再抗告程序費用均由債務人吳沛聰負擔。

理 由

一、債權人全國農業金庫股份有限公司（下稱農金公司）執臺灣屏東地方法院（下稱屏東地院）108年度司拍字第111號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請拍賣債務人吳沛聰所有原裁定附表（下稱附表）所示土地（下合稱系爭土地），經屏東地院109年度司執字第36715號（下稱36715號）拍賣抵押物強制執行事件（下稱執行事件）受理。執行法院以系爭土地上有吳沛聰種植之作物，539、540地號土地有吳沛聰如附表所示暫72、73建號之未辦理所有權第一次登記建物（下合稱暫編建號建物），而追加執行。再抗告人於民國112年3月21日第2次拍賣程序，以新臺幣（下同）2,590萬元拍定系爭土地、地上作物及暫編建號建物，尚未核發權利移轉證書。嗣於屏東地院113年度重訴字第44號事件履勘現場時，地政人員告知539、540地號土地有水泥磚造庫房建物、鐵皮棚架各一（下合稱庫房及鐵皮棚架），未經執行程序測量。吳沛聰遂以執行法院未將該庫房及鐵皮棚架列入拍賣標的鑑價，係

01 重要拍賣條件錯誤，程序瑕疵重大為由而異議，請求撤銷拍
02 定。執行法院司法事務官認暫編建號建物之底價，業考量庫
03 房及鐵皮棚架之價值，而以36715號裁定駁回異議。吳沛聰
04 聲明異議，經屏東地院114年度執事聲字第26號裁定（下稱2
05 6號裁定）廢棄該36715號裁定，再抗告人提起抗告。

06 二、原法院以：

07 (一)吳沛聰出具切結書載明：「本人提供擔保之不動產已建有未
08 經保存登記建物（含地面層或頂層加蓋部分為供押不動產之
09 從物），確為本人原始起造所有或具有使用權，願合併提供
10 為貴公司債權之共同擔保品，如遇貴公司實行前項抵押權
11 時，聽任貴公司一併拍賣以抵償債務」等語予農金公司；嗣
12 地政機關測量暫編建號建物，經鑑定系爭土地、地上作物及
13 暫編建號建物之價格，並參考該鑑價結果核定拍賣底價。至
14 庫房及鐵皮棚架，則因債權人於查封時表示：以鑑價方式進
15 行，而不予測量，故執行法院未囑託地政機關對之測量。

16 (二)依吳沛聰稱：伊購入土地時即存在庫房及鐵皮棚架，鐵皮棚
17 架作為擺放器具、或採收水果後免風吹日曬雨淋，磚造庫房
18 則供農務後休息及放置器具使用等語，並有執行筆錄及現場
19 照片可佐。綜合暫編建號建物、庫房及鐵皮棚架，均為坐落
20 系爭土地上之簡易地上物；揆其外觀，與吳沛聰所述用途，
21 及前揭切結書所載內容，堪信均屬吳沛聰所有，於設定抵押
22 權前即存在於系爭土地，為輔助農用之地上建物，屬系爭土
23 地之從物，為抵押權效力所及，則於實行抵押權時，應由執
24 行法院一併鑑價而後拍賣。

25 (三)從物如為不動產時，無論在抵押權登記時是否一併登記，均
26 為抵押權效力所及，故於實行抵押權時，自應將該從物列為
27 拍賣標的物，併予鑑價而後拍賣。執行法院未就庫房及鐵皮
28 棚架予以測量、鑑價一併拍賣，至其就暫編建號建物核定之
29 拍賣底價，雖較鑑定價格稍有提高，僅係取整數，不能認業
30 已考量庫房及鐵皮棚架之價值。是拍賣程序自有重大瑕疵，

01 應予撤銷，因而裁定駁回抗告。再抗告人不服，提起本件再
02 抗告。

03 三、本院判斷：

04 (一)強制執行應依公平合理之原則，兼顧債權人、債務人及其他
05 利害關係人權益，以適當之方法為之，不得逾達成執行目的
06 之必要限度；當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行
07 之命令，或執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方
08 法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得
09 於強制執执行程序終結前，為聲請或聲明異議；該聲請及聲明
10 異議，由執行法院裁定之，此觀強制執行法第1條第2項、第
11 12條第1項本文、第2項規定自明。由是而論，執行法院對聲
12 請及聲明異議為有無理由裁定時，除應依強制執行法及相關
13 法規，就具體事件所涉內容為認事用法外，並應衡酌債權人
14 實現執行名義利益、債務人有無受不可期待或歸責之附帶損
15 害、利害關係人權益保護等相關情事，考量強制執行目的、
16 執执行程序安定與運作效能、論理及經驗法則與誠信原則，綜
17 觀全盤情狀為適當評價，且檢視結果是否符合債權人、債務
18 人及利害關係人各方權利義務之公平合理，使得以適當方法
19 為之，不得逾必要限度，並符合比例原則。另法院於強制執
20 行事件之異議或抗告程序，亦應依上開標準為判斷基礎。

21 (二)主物之處分，及於從物；抵押權之效力，及於抵押物之從
22 物；拍賣不動產，應由執行法院先期公告；該公告，應載明
23 不動產之所在地、種類、實際狀況、拍賣最低價額、閱覽查
24 封筆錄之處所及日、時；拍賣期日距公告之日，不得少於14
25 日；拍賣之不動產無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣
26 最低價額，且其無人承受或依法不得承受者，執行法院應酌
27 減拍賣最低價額定期再行拍賣，觀諸民法第68條第2項、第8
28 62條第1項，強制執行法第81條第1項、第2項第1款至第4
29 款、第82條、第91條規定即明。且依強制執行法第113條準
30 用第70條第2項、第63條、第69條規定，執行法院定不動產
31 第一次拍賣底價時，應詢問債權人及債務人之意見；且應通

01 知債權人及債務人於拍賣期日到場；拍賣物買受人就物之瑕
02 疵無擔保請求權。

03 (三)庫房及鐵皮棚架均為坐落系爭土地之簡易地上物，屬吳沛聰
04 所有，為輔助農用之從物；執行事件查封時，因債權人提出
05 鑑價不測量之意見，故執行法院未囑託地政機關對之測量，
06 暫編建號建物核定之拍賣底價，確較鑑定價格為高等情，既
07 為原法院所認定。綜合審酌司法事務官於36715號裁定，表
08 明暫編建號建物之底價，業考量庫房及鐵皮棚架之價值；農
09 金公司之執行債權達3,600萬元，暫編建號建物第一拍之底
10 價僅25萬元，而本件執行標的於第二次拍賣程序拍定總價為
11 2,590萬元；執行事件歷經現場查封、鑑價、詢價、第一次
12 公開拍賣程序未拍定，而於112年3月21日拍定，吳沛聰就為
13 簡易地上物、且屬從物性質之庫房及鐵皮棚架，至114年間
14 始就未列入拍賣標的鑑價提出異議各節，參互以考，依上開
15 規定及說明意旨，可見吳沛聰縱因庫房及鐵皮棚架未經測量
16 後鑑價，可能受有不可期待或歸責之附帶損害，亦遠低於農
17 金公司債權遲延受償、再抗告人因撤銷拍定所受不利益，是
18 僅因執行法院未對庫房及鐵皮棚架實施測量鑑價，即認其拍
19 賣程序有重大瑕疵而應予撤銷，違反強制執行之公平合理、
20 適當與必要原則，且未兼顧再抗告人與債權人之權益。原法
21 院見未及此，遽以上揭理由為不利再抗告人之判斷，自屬適
22 用法規顯有錯誤。爰由本院廢棄原裁定及屏東地院26號裁
23 定，改諭知如主文第2項所示，以臻適法。再抗告論旨，指
24 摘原裁定不當，求予廢棄，非無理由。

25 四、據上論結，本件再抗告為有理由。依強制執行法第30條之
26 1，民事訴訟法第495條之1第2項、第477條第1項、第478條
27 第1項第1款，裁定如主文。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

29 最高法院民事第六庭

30 審判長法官 鍾 任 賜

31 法官 林 麗 玲

01		法官	黃	書	苑
02		法官	陶	亞	琴
03		法官	呂	淑	玲
04	本件正本證明與原本無異				
05		書記官	郭	金	勝
06	中華民國	115	年	8	月
					4
					日