

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

109年度抗字第135號

抗 告 人 緯定科技有限公司

法定代理人 張瑞斌

相 對 人 莊家卉

上列抗告人因與相對人間聲明異議事件，對於中華民國109年2月15日臺灣苗栗地方法院109年度執事聲字第1號裁定，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、抗告意旨略以：

(一)抗告人所有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）於民國108年10月1日進行特別拍賣程序，經相對人聲明應買並繳清價金，原法院執行處發給權利移轉證書後，相對人於108年12月13日完成所有權移轉登記。依系爭土地之土地登記謄本內土地標示部所載，依據苗栗縣政府104年5月15日府商工字第1040099139號函，於104年5月18日辦理「本標的出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件」等文字註記，相對人於108年10月23日應買時，依公示原則應已知悉上開註記事項，不能推諉他人或執行法院，主張拍賣公告未載明上開事項，請求執行法院撤銷應買之拍定程序。

(二)又原裁定依苗栗縣政府106年7月21日府商工字第1060130502號函（下稱苗栗縣政府函）及經濟部106年8月14日工地字第10600737500號函（下稱經濟部函）意旨，因認系爭土地不得作為拍賣之標的，原法院執行處逕予拍賣應屬無效，不能發生所有權移轉之效力云云。惟上開苗栗縣政府函及經濟部函認系爭土地應無償移轉登記予該開發之產業園區管理機構乙節，核與前開土地登記謄本所載內容不符，亦與抗告人取得系爭土地係因支付價金有償登記取得之事實不同，原裁定

逕認應無償移轉予相關單位，不得以拍賣方式由第三人取得，顯無理由。況抗告人已因買賣之原因事實登記取得所有權，更可證明原拍賣不存在無效之原因，並該強制執行程序業已終結，原裁定誤認拍賣無效，因而撤銷已發給拍定人權利移轉證書，應非適法。

(二)為此提出抗告，請求廢棄原裁定，並駁回相對人之請求等語。

二、按拍賣不動產，執行法院得因債權人或債務人之聲請或依職權，以投標之方法行之，強制執行法第85條定有明文。是執行法院認定投標是否有效時，應依投標人之投標書各項記載之外，為整體與綜合之考量，且於開標時須執行法官對於是否得標，除法律規定外（如共有人之優先承買權，須經其他共有人行使後才能認定），得以立即判斷，又因「依強制執行法第88條規定開標應由執行法官當眾開示，並朗讀之。拍賣程序係在利害關係尖銳對立之不特定多數人助勢下公開行之，其執行程序事項具有立即性，須立即決斷之必要，以期其程序明確，公開拍賣行為之瑕疵如許事後補正，勢必妨害拍賣程序之進行及安定，滋生紛擾。故應買人應即時提出符合應買資格之證明，如未提出，其投標無效，且該瑕疵亦不許於事後補正，以避免因未補正，致案件之進行繫於投標人之意思，實有違強制執行法之立法本旨，且整個案件將久懸不決影響當事人權益甚鉅。而實務上為緩和立即決斷性之嚴格性，在不損害當事人權益，且依地方法院民事執行處不動產投標參考要點第18點規定，對於應認為投標無效者，如對資格或條件部分，於投標時未將相關許可或證明文件附於投標書等，而於執行法官、司法事務官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，仍屬有效，因於上開當眾開示朗讀投標書前補正，尚不足以發生上揭所示之投機情形，故認為得於補正，從而如於當眾開示朗讀投標書後，即不得再准補正。再按公民營事業開發之產業園區，其公共設施用地及公共建築物與設施之所有權，應無償移轉登記予各該管理機構

，產業創新條例第51條第2項定有明文。

三、經查：

- (1) 蔡淑珊持臺灣高等法院105年度上易字第773號民事判決及確定證明書，向法院執行處聲請強制執行，經原法院執行處於108年10月1日起進行特別拍賣程序之應買公告，相對人莊家卉於同年月23日聲明應買，原法院執行處於同年11月15日准予相對人應買，莊家卉於同年月22日繳納價金，原法院於同年月26日核發不動產權利移轉證書予莊家卉，此經本院依職權調取原法院108年度司執字第4211號執行卷核閱無誤。
- (2) 惟系爭土地為民營事業開發報編之產業園區，依土地使用計畫內容為綠地，係公共設施用地使用性質，有移轉登記限制管制，依前開產業創新條例之規定，應無償登記予該開發之產業園區管理機構，此有苗栗縣政府106年7月21日府商工字第1060130502號函及經濟部106年8月14日工地字第10600737500號函附於原審卷可憑（見原審108年度司執字第4211號執行卷202頁至第203頁），是就系爭土地依法應無償移轉登記予該開發之產業園區管理機構，而為系爭土地投標條件之限制，然原法院疏未調閱系爭土地之前執行案件，仍就系爭土地不得拍賣之標的予以拍賣，並由無資格之莊家卉投標拍定，其拍賣程序即有瑕疵，且該瑕疵無從補正，揭諸前開說明，莊家卉就系爭土地所為之投標程序有瑕疵且無從補正，該投標及拍賣程序均屬無效，則原法院執行處以無效之拍賣程序所為核發權利移轉證書，並函請地政事務所辦理塗銷及所有權移轉登記，仍不生強制執行之效力，亦無強制執行程序終結之情形。抗告人辯稱強制執行程序業已終結，莊家卉不得在聲明異議云云，仍無足採。
- (3) 再者，依苗栗縣政府104年5月15日府商工字第1040099139號函所示：辦理系爭土地出售、設定負擔或為其他處分時，應取得工業主管機關核准之證明文件，此有土地登記第1類謄本附於執行卷可稽（見同前執行卷第64頁），足認系爭土地之應買人，應取得工業主管機關核准之證明，始有應買之資

01 格，惟莊家卉聲請應買時並未提出經工業主管機關核准之證
02 明，其應買資格即有瑕疵，依前開說明，該瑕疵亦不許於事
03 後補正，是以莊家卉之應買程序即屬無效，且因原法院執行
04 處就應買資格條件並未載明於拍賣公告，造成原法院執行處
05 於特別拍賣程序無法立即判斷應買人之應買資格有無，該強
06 制執行程序欠缺立即決斷性，而無從終結；又該強制執行程
07 序因欠缺立即決斷性而無效，與應買人是否知悉該應買資格
08 有無，核屬二事。抗告人所辯莊家卉應已查悉該應買條件，
09 且执行程序已終結，原法院不得撤銷原拍賣程序云云，仍無
10 足採。

- 11 (4) 綜上所述，原法院執行處所為拍賣程序無效，且該強制執行
12 程序並未終結，原法院並註銷所核發之權利移轉證書，原裁
13 定駁回抗告人之抗告，於法並無不合，抗告意旨仍執前詞指
14 摘原裁定不當，求予廢棄原裁定，為無理由，應駁回其抗告
15 。

16 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

17 中 華 民 國 109 年 5 月 27 日
18 民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 盧 江 陽
19 法 官 楊 熾 光
20 法 官 戴 博 誠

21 正本係照原本作成。
22 不得再抗告。

23 書 記 官 江 玉 萍
24 中 華 民 國 109 年 5 月 28 日