臺灣高等法院臺中分院民事裁定

109年度抗字第353號

抗　告　人　亞洲時代股份有限公司

法定代理人　張書偉

上列抗告人因與相對人楊昆南、夏秋蘭、楊政育、楊禮鴻、楊瀞雅間聲明異議事件，對於中華民國109年7月22日臺灣臺中地方法院109年度執事聲字第26號所為裁定提起抗告，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、抗告人異議及抗告意旨略以：相對人前聲請執行抗告人所有臺中市○○區○○段○○○○號土地及其上2124建號等71棟建物（下稱系爭不動產），經原法院民事執行處（下稱執行法院）以108年度司執字第2號執行事件（下稱系爭執行事件）受理。系爭執行事件，未依強制執行法第113條準用同法第70條第2項規定，於執行法院訂底價前，應先行詢問債務人意見。系爭不動產經執行法院囑託登揚不動產估價師事務所（下稱登揚公司）估定價格為新台幣（下同）209,578,000元，已與歷次鑑定價格相差甚鉅，108年3月間經執行法院通知核定系爭不動產之最低拍賣價為上述價格：抗告人提出異議後，執行法院逕予核定第一次公開拍賣底價為229,500,000元，係底價之變更，依上開法條規定，應先通知抗告人，以利抗告人對底價表示意見。惟執行法院自行變更底價逕為第一次公開拍賣程序，執行程序侵害抗告人表示意見之權利，使抗告人受有損害，故第一次拍賣程序，未於核定底價時通知抗告人係有瑕疵。執行法院109年6月3日之拍賣價格124,848,000元，係以有程序瑕疵之第一次底價變更價位依序將前次拍賣價格按20%折價計算，此定拍條件顯然違法，應予廢棄。又抗告人一再陳報系爭不動產之停車位為專有共用停車位，執行法院委外之鑑定卻從未為作鑑價基礎，請求修正重新鑑價等語。本件強制執行事件，執行法院司法事務

官核定底價未依法定正當程序行之，系爭執行事件於109年6月3日已執行之公開拍賣程序難謂為無瑕疵，抗告人自得聲明異議，請求廢棄該次已執行之拍賣價格，並依照強制執行法應行注意事項第42點第2、5、7款規定，請求修正重新鑑價。執行法院司法事務官駁回抗告人之異議，於法不合，原裁定未予查明復駁回抗告人之異議，顯有違誤，爰聲明求為：(一)廢棄原裁定。(二)廢棄原處分。(三)系爭執行事件於109年6月3日上午10時已執行之拍賣價格有誤，應予廢棄。(四)系爭不動產應重新鑑價後再行拍賣。(五)註記系爭不動產地下二樓及三樓由抗告人所有之約定專有使用停車位數量外，並修正拍賣價格與市價相當。

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。但強制執行不因而停止，強制執行法第12條第1 項定有明文。又撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前始得為之，故聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自應駁回聲明異議（司法院院字第2776號解釋文第5點參照）。而所謂「強制執行程序終結」，究指強制執行進行至如何程度而言，應視聲請或聲明異議之內容，分別情形定之，特定標的物之執行程序有聲請或聲明異議，係以該標的物之拍賣程序終結，其執行程序即告終結，如執行標的物為不動產者，應以買受人領得執行法院發給之權利移轉證明書時，拍賣程序即終結，執行程序縱有瑕疵，當事人或利害關係人均不得再聲請或聲明異議，執行法院亦無權撤銷已終結之執行程序（最高法院99年度台抗字第164號、100年度台抗字第856號、103年度台抗字第553號、106年度台抗字第34號民事裁定意旨均同此見解）。

三、經查，系爭執行事件，執行法院於109年1月8日就系爭不動產進行第1次拍賣、同年2月26日第2次拍賣、同年3月25日第3次拍賣、均無人應買，復於同年3月25日公告3個月特別變賣，嗣仍無人應買，經相對人聲請於109年6月3日減價拍賣程序，由相對人拍定，執行法院復於同年9月22日核發權利移轉證書，相對人於同年月25日收受送達等情，有執行法院上開第1、2、3次拍賣公告、特別變賣公告、減價拍賣公告、權利移轉證書及送達證書等件在卷可稽。是系爭不動產之拍賣程序於相對人領得權利移轉證書時業已終結。抗告人對系爭執行命令之聲明異議雖在拍賣程序終結前，惟依前開說明，系爭不動產之拍賣強制執行程序既已終結，拍賣條件已無從變更，縱為撤銷或更正系爭執行命令之裁定，亦屬無從執行。應認抗告人對系爭執行命令聲明異議，為無理由。是原處分駁回抗告人之聲明異議，所執理由雖與前述不同，但結論則無二致，仍應予維持，原裁定據此駁回抗告人之異議，自無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　18　　日

民事第三庭　　審判長法　官　黃玉清

法　官　許旭聖

法　官　涂秀玲

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　康孝慈

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　18　　日