

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

109年度抗字第371號

抗 告 人 華 燁 資 產 開 發 有 限 公 司

法 定 代 理 人 葉 長 鳴

上列抗告人因和潤企業股份有限公司與宋泓樟間給付票款強制執行事件（臺灣臺中地方法院109年度司執字第10588號），對於中華民國109年8月21日臺灣臺中地方法院109年度執事聲字第33號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，應由臺灣臺中地方法院更為裁定。

理 由

一、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。又強制執行之拍賣程序，應以拍賣標的物業經拍定，且拍定人已繳納全部價金，而由執行法院核發權利移轉證書後，始為終結（最高法院86年度台抗字第606號裁定參照）。查債權人和潤企業股份有限公司持臺灣臺中地方法院（下稱原法院）109年度司執字第2148號權憑證（執行名義名稱：臺灣臺北地方法院108年度司票字第18638號民事裁定及確定證明書），聲請就債務人宋泓樟所有如附表所示之建物（下稱系爭建物）強制執行，原法院以109年度司執字第10588號給付票款強制執行事件受理（下稱系爭執行事件），於民國109年4月6日公告（下系爭公告）定期於同年5月8日第一次拍賣系爭建物，由抗告人於該次拍賣期日拍定（下稱系爭拍賣程序），惟抗告人尚未繳納全部價金，且原法院亦未核發權利移轉證書，其拍賣程序即尚未終結等情，經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無誤，是抗告人以系爭公告具有瑕疵，據以聲請撤銷系爭拍賣程序，程序上並無不合，合先敘明。

二、抗告人在原法院聲明異議及抗告意旨略以：宋泓樟於106年

3 月 20 日起向第三人莊○○承租土地搭蓋系爭建物，簽立土地租賃契約書（下稱系爭租約），租期 9 年，約定租約終止宋泓樟須將系爭建物移轉登記予莊○○，且依土地法第 104 條，莊○○對系爭建物有優先承買權。原法院於 109 年 4 月 23 日已知悉系爭租約存在，卻未另行公告補充說明系爭建物有上述情形，或重新公告重定拍定日期，以致公告之拍賣條件與實情不符，影響伊對系爭建物之價值判斷。伊依強制執行法第 12 條、第 81 條第 2 項第 1 款，辦理強制執行事件應行注意事項第 43 條第 6 項之規定聲明異議，經原法院司法事務官於 109 年 6 月 15 日裁定駁回異議（下稱原處分），伊再提出異議，請求廢棄原處分並撤銷系爭拍賣程序，仍經原法院裁定駁回（下稱原裁定），爰依法提出抗告，並聲明：原裁定廢棄，發回原法院更為適法之裁定。

三、按拍賣不動產，應由執行法院先期公告，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 81 條第 2 項第 1 款定有明文。辦理強制執行事件應行注意事項第 43 條第 6 項亦據以明定：「拍賣之不動產已有負擔，或債務人之權利受有限制，或他人對之有優先承買權利等情形，亦應於拍賣公告載明」。據此，拍賣之不動產有足以影響交易之特殊情事，應載明於拍賣公告，俾使應買人知悉，以利其決定是否應買或願出之價額，如拍賣公告漏載事項足以影響應買人之應買意願或願出之價額，拍賣公告即有瑕疵，拍賣程序即應予撤銷。

四、經查：

(一)系爭公告除記載系爭建物之所在、種類，僅於備註記載「建物假扣押查封時，據債務人之朋友在現場表示房屋出租予第三人經營寵物店，應買人請自行查證，拍定後不點交」，莊○○於系爭公告後之 109 年 4 月 21 日向原法院提出系爭租約，系爭執行事件於 109 年 5 月 8 日就系爭建物進行第一次拍

賣程序，拍賣底價新臺幣（下同）1,500萬元，經抗告人以3,000萬元投標拍定等情，業據本院調取系爭執行事件卷宗核閱屬實。

(二) 莊○○於系爭公告後之109年4月21日向原法院提出系爭租約，尚在同年5月8日拍賣期日前，如系爭租約形式上成立要件無欠缺，原法院即應就系爭租約內容形式審查是否有足以影響交易之特殊情事。依莊○○提出之系爭租約影本，其上有莊○○、宋泓樟及見證人陳○○律師用印，形式上成立要件並無欠缺，而系爭租約約定租期至115年3月19日止，並於第6條第1項後段約定：「租賃關係消滅時，由乙方（即宋泓樟）將建築物所有權無條件移轉給甲方（即莊○○）」；顯見系爭建物與其基地之所有權人不同，惟系爭租約租期僅至115年3月19日，亦即超過此租期如未能續租，系爭建物即屬無權占有基地，恐有遭起訴拆除之風險，實為影響系爭建物交易價格之重要訊息；又系爭租約6條第1項後段約定是否僅具債權效力，不能拘束抗告人，或有民法第426條之1所定「基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在」之適用，屬系爭租約6條第1項後段約定效力所及之實體上爭執，執行法院無從代為認定僅具債權相對效力，此約定屬債務人宋泓樟負有移轉系爭建物所有權之期限，日後恐有訴訟糾紛，當會影響投標人應買意願及出價。是以，依強制執行法第81條第2項第1款及辦理強制執行事件應行注意事項第43條第6項之規定，原法院本應停拍並重為公告系爭租約租期及系爭租約第6條第1項後段約定，俾使應買人知悉，以利其決定是否應買或願出之價額，惟原法院未為之，系爭公告顯有瑕疵，抗告人據此聲明異議，當有理由。從而，司法事務官以原處分駁回抗告人之異議聲明，非無違誤，原裁定維持該處分，駁回抗告人之異議，亦有未合。抗告人指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄原裁定，由原法院更為適法之處理。

五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中華民國 109 年 10 月 7 日

民事第八庭

審判長法官 杭起鶴

法官 吳國聖

法官 黃裕仁

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由，不得再抗告。

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台幣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 王麗珍

中華民國 109 年 10 月 7 日

附表：

109年司執字010588號 財產所有人：宋泓樟						
編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		建物門牌		樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途	
1	5○○○	臺中市西屯區○○段140地號	一般零售場所、住宅、停車空間、鋼骨造2層	一層：286.14 二層：190.41 合計：476.55	陽台：20.35	全部
		臺中市西屯區市政南一路380號				