

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

108年度重抗字第1號

抗 告 人 華南金資產管理股份有限公司

法定代理人 劉天焱

上列抗告人因與相對人南源建設股份有限公司間給付借款強制執行聲明異議事件，對於中華民國107年11月1日臺灣臺南地方法院所為裁定（107年度執事聲字第64號）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：原法院並未針對相對人在拍定前，究否業已知悉原裁定附表所示土地（下稱系爭土地）為綠地，而仍為買受乙節予以調查，且系爭土地之拍賣價格，係經估價師以綠地之價格進行估價，所估價格與公告現值相差無幾，足見相對人係以與市價相當之價格買受系爭土地，並無以顯不相當之價格為應買之情事，自無撤銷拍賣程序之正當理由。為此請求廢棄原裁定等語。

二、按拍賣不動產，應由執行法院先期公告。前項公告，應載明不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形…或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。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。強制執行法第81條第1項、第2項第1款及辦理強制執行事件應行注意事項第43點第6款分別定有明文。所謂「應記明之事項」，除上開辦理強制執行事件應行注意事項規定之應記載事項外，其他依社會通念，於交易上認為重要，足以影響應買人意願者亦屬之。為使應買人事先知悉參與應買，以提高拍賣實效，並確保應買者之權益及機會均等，舉凡就足以影響應買人應買意願或其應買價格高低之事項，均應為上開條文所示拍賣公告應記明之事項。又上開規定，核其立法目的既係為使一般投標

人預先明瞭執行標的物不動產之內容，從容決定投標之條件，使投標結果臻於公平，倘該拍賣公告就其應記明之事項漏未記載（如未記載債務人之權利受有限制等），使應買人對執行標的之性質認定錯誤，而與債務人、拍定人或承受人之權益息息相關，足以影響一般人參與應買之意願及不動產拍賣價格以及債務人之責任，自當屬重要之買賣條件發生錯誤，原所進行之拍賣程序即不得謂無重大瑕疵。次按都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。都市計畫法第42條第1項第1款、第48條、第50條第1、2項亦分別定有明文。準此，拍賣之不動產是否係經依都市計畫法設置為公共設施用地，致使該不動產所有權人之權利受有上開法條所載之限制，自屬強制執行法第81條第2項第1款所指拍賣公告上「應記明之事項」。若不動產之拍賣公告上，關於不動產係屬公共設施用地乙節未予記載，即不得謂非關於拍賣程序之嚴重瑕疵，應許為利害關係人之拍定人或債務人、債權人（承受人）對之聲明異議，以維權益。

三、經查：

(一) 抗告人前執原法院94年度執字第1860號債權憑證為執行名義，向執行法院聲請對債務人黃慶杉、黃慶華之繼承人為強制執行，經該院以106年度司執字第116271號給付借款執行事件（下稱系爭執行事件），查封黃慶杉、黃慶華之限定繼承人所共有之系爭土地後，定於民國107年7月3日10時30分實施第一次公開拍賣，當日由相對人以新臺幣（下同）20,118

01 ,000元拍定。相對人嗣於同年月5日具狀聲明異議，陳明因
02 拍賣公告未載明系爭土地之使用分區係屬都市計畫內「綠地
03 」，而「綠地」所有權人之權利係受限制，此足以影響應買
04 人之投標意願，請求廢標並退還已繳納之保證金；經原法院
05 司法事務官以拍賣公告漏未載明系爭土地為「綠地」，致相
06 對人以上開金額高價應買有使用限制之土地而無法使用等情
07 為由，認相對人聲明異議核屬有據，而於107年7月25日以10
08 6年度司執字第116271號裁定（下稱原處分）撤銷該次拍賣
09 程序。抗告人不服，聲明異議。經原裁定認其異議無理由而
10 予駁回。抗告人不服原裁定，提起本件抗告等情，業經本院
11 調取系爭執行事件卷宗核閱無訛，應可肯認。

12 (二)查系爭土地業經94年8月17日變更新營都市計畫（第二次通
13 盤檢討）案列為「綠地」，有臺南市新營區公所核發之都市
14 計畫土地使用分區（或公用設施用地）證明書附於執行卷內
15 可稽，惟執行法院107年6月7日之第一次拍賣公告（定於107
16 年7月3日拍賣，下稱系爭拍賣公告），並未將此情形載明於
17 拍賣公告中，而揭諸前開都市計畫法之規定，系爭土地既屬
18 依都市計畫法指定之公共設施保留地，土地所有權人即債務
19 人之權利已受限制，事業機構亦得予徵收或購買，或由該管
20 政府或鄉、鎮、縣轄市公所依徵收、區段徵收、市地重劃方
21 式取得，在取得前雖得申請為臨時建築使用，然經地方政府
22 通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，即應自行無條件
23 拆除，不自行拆除者，得予以強制拆除。此一情形依社會通
24 念，將足以影響應買人之投標意願，為交易上之重要事項，
25 屬拍賣公告應載明之事項至明。系爭拍賣公告漏未將此事項
26 予以載明，揆諸前開說明，其拍賣公告之記載及所進行之拍
27 賣程序即有重大瑕疵。相對人於107年7月5日具狀主張因系
28 爭拍賣公告未載明系爭土地之使用分區為「綠地」，致其買
29 受後無法自行使用，拍賣程序有重大瑕疵，請求廢標，原法
30 院司法事務官據此以原處分撤銷系爭拍賣程序，經核於法尚
31 無不合。

01 (三) 抗告人主張相對人為經營土地買賣經驗豐富之建設公司，其
02 對土地之買受具相當專業知識及水平，斷無未詳加調查即投
03 標購買系爭土地之可能，且相對人係以與市價相當之價格買
04 受系爭土地，並無以顯不相當之價格為應買之情事云云；惟
05 查，本件應買人係一般自然人或從事土地買賣之建設公司、
06 系爭執行事件中不動產估價師就系爭土地估價時是否已將「
07 綠地」納入估價之基礎，以及相對人拍定之金額為何等情，
08 經核均與系爭拍賣程序因拍賣公告漏未載明系爭土地之使用
09 分區為「綠地」此一應記明事項，而有重大瑕疵之事實乙節
10 ，尚屬二事。抗告人依上開情事，主張相對人並無以顯不相
11 當之價格為應買之情事云云，自屬無據，要無可採。

12 (四) 抗告人另主張原裁定未調查相對人在拍定前，是否已知悉系
13 爭土地為綠地，而仍買受云云；惟查，依臺南市新營區公所
14 108年3月27日所工字第1080192574號函說明欄二記載：（一
15 ）有關本市轄下土地使用分區作業，目前僅提供跨區申請與
16 領件，使用分區之核發仍須透過土地所在地之區公所作業。
17 （二）本市土地使用分區之主管機關為臺南市政府都市發展
18 局，惟目前新營區之土地使用分區核發作業委由本所執行等
19 語（本院卷第83頁），堪認臺南市新營區之土地使用分區核
20 發均由臺南市新營區公所負責執行；又觀諸上函檢附之106
21 年12月12日至107年7月4日曾申請系爭土地使用分區之人員
22 資料（本院卷第85頁），相對人僅於107年7月3日提出申請
23 ，而於107年7月4日8時28分7秒許領取系爭土地使用分區證
24 明，此與執行卷內所附相對人提出之臺南市新營區公所107
25 年7月4日107新營01055號使用分區證明書核屬相符。相對人
26 或其法定代理人在拍定前未曾申請系爭土地使用分區證明，
27 應可認定。因此，依上開調查結果，尚無從認定相對人在拍
28 定前有已知悉系爭土地為綠地而仍買受之情形。抗告人此部
29 分之主張，亦無可採。

30 四、綜上所述，系爭執行事件所為系爭拍賣公告之記載及所進行
31 之拍賣程序，既有上開重大瑕疵，相對人於拍定後聲明異議

，請求撤銷系爭拍賣程序，揆諸前揭說明，即屬有據，應予准許。從而，原裁定維持原法院司法事務官之處分，進而駁回抗告人之異議，核無違誤。抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

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

中 華 民 國 108 年 5 月 14 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 翁 金 緞
法 官 黃 義 成
法 官 張 家 瑛

上為正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），並繳納再抗告費新台幣一千元。

提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 108 年 5 月 15 日
書 記 官 鄭 信 邦

【附註】

民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規定：

- (1) 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- (2) 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

