臺灣高等法院高雄分院民事裁定

110年度抗字第32號

抗　告　人　林志郎
相　對　人　華開租賃股份有限公司
法定代理人　孟昭明
相　對　人　旭耀資產管理有限公司
法定代理人　林益如
相　對　人　元鈺投資顧問股份有限公司
法定代理人　張素琴
相　對　人　彰化商業銀行股份有限公司
法定代理人　凌忠嫄
相　對　人　潘正芬

上列當事人間聲請拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國110 年1 月8 日臺灣高雄地方法院109 年度執事聲字第78號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定及原法院司法事務官民國一〇九年十月六日所為一〇八年度司執字第一〇四七〇一號裁定均廢棄。

原法院一〇八年度司執字第一〇四七〇一號強制執行事件，就抗告人所有坐落高雄市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號土地，於民國一〇九年九月八日所為拍賣程序，應予撤銷。

抗告程序費用由相對人負擔。

理　由

一、抗告人意旨略以：原法院108 年度司執字第104701號強制執行事件（下稱系爭執行事件），強制執行伊所有坐落高雄市〇〇區〇〇段〇〇〇〇 〇〇〇〇〇 〇號土地（下稱系爭土地），執行法院於第2 次拍賣公告（下稱系爭拍賣公告），載明系爭土地拍定後「不點交」，並於民國109 年9 月8 日進行第2 次拍賣（下稱原拍定程序），經訴外人旭耀資產管理有限公司（下稱旭耀公司）以新臺幣（下同）792 萬元拍定，執行法院尚未核發權利移轉證書。又系爭土地於89年11月28日遭假扣押查封（下稱89年查封），當時其上雖有第三人搭蓋

之鐵皮修車廠及木造檳榔屋（下稱系爭地上物），然於108年及109年間，執行法院司法事務官前往系爭土地履勘時，均已不存在。至108年及109年間系爭土地固遭人劃設停車格、停放車輛，然停車格非伊所劃設，伊未將系爭土地出租他人停車，車輛係附近住戶貪圖方便臨時所停，不具占有之效力，不妨礙點交，且伊亦已排除他人臨時停車，何況遭人劃設停車格、停放車輛，顯係89年查封後始發生，依強制執行法第99條第1項規定，執行法院應解除第三人占有，點交於買受人或承受人，系爭土地於拍賣後自應點交。詎執行法院仍於系爭拍賣公告載明以不點交為拍賣條件，致影響投標人出價意願，自有不當，爰依強制執行法第12條規定聲明異議，請求撤銷原拍定程序。詎遭執行法院司法事務官駁回，伊對司法事務官所為處分異議，復經原法院裁定駁回。爰依法提起抗告等語。

二、按債務人應交出之不動產，現為債務人占有或查封後為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助，強制執行法第99條第1項定有明文。次按「拍賣不動產，應由執行法院先期公告。前項公告，應載明下列事項：一、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。」、「拍賣不動產公告記載本法第81條第2項第1款所列事項，如為土地，應載明其坐落地號、面積、地上物或其他使用情形。…拍賣之不動產於查封前一部或全部為第三人占有者，應載明債務人及第三人占有之實際狀況、第三人姓名、占有原因，占有如有正當權源者，其權利存續期間。…」、「查封之不動產，未查明該不動產之占有使用情形前，不宜率行拍賣。」、「拍賣之不動產，查封時為債務人或其占有輔助人占有者，應於拍賣公告載明拍定後可以點交。如查封時為第三人占有，依法不能點交者，則應詳載其占有之原因及依法不能點交之事由，不得記載『占有使用情形不明，拍定後不點交』之類似字樣」，

強制執行法第81條第1項、第2項第1款、辦理強制執行事件應行注意事項第43點第2、3、4項分別定有明文，足見不動產是否點交乃拍賣公告應載明之事項。而上開規定，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，而不動產應予點交誤載為不點交之情形，顯足以影響一般人參加應買之意願及拍賣價格，而與債務人、拍定人或承受人之權益息息相關，自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為無重大瑕疵，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：

㈠相對人即債權人華開租賃股份有限公司（下稱華開公司）持原法院91年度拍字第5840號准予拍賣抵押物裁定，聲請強制執行系爭土地，經原法院以系爭執行事件受理，嗣以系爭拍賣公告記載系爭土地拍定後不點交，並定於109年9月8日上午9時30分進行拍賣程序，由旭耀公司拍定，迄未核發系爭土地之權利移轉證書等情，有系爭執行事件卷可佐，堪認系爭土地之拍賣程序尚未終結。

㈡抗告人前因積欠債權人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企銀）債務，中小企銀聲請對抗告人之財產為假扣押，經原法院以89年度全字第8062號裁定准予供擔保後為假扣押。嗣中小企銀持上開裁定聲請假扣押系爭土地，另債權人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）、彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）聲請併案執行，執行法院於89年遂對系爭土地為查封，當時其上確有系爭地上物存在，事後中小企銀、第一銀行撤回執行，惟彰化銀行並未撤回執行，89年查封迄今仍未撤銷等情，有原法院89年度全字第6062號、90年度全字第299號、101年度司執全助字第223號卷足參，並有查封筆錄，指封切結、不動產標示、系爭土地登記謄本在卷可查（見原法院89年度全字第6062號卷第54至58頁、系爭執行事件卷一之1第29至30頁），應認屬實。

㈢嗣華開公司聲請強制執行系爭土地後，執行法院司法事務官先後於108年12月11日、109年7月16日，二度至現場履勘，確認系爭土地上已無系爭土地物存在，惟該土地遭不詳之人劃設停車格、停放車輛，而為不特定第三人占用等情，有執行筆錄（勘測）、指封切結（不動產）、現場照片在卷可憑（見系爭執行事件卷一之1第99至101頁，卷二第80至82頁、第104至107頁），足見系爭土地遭人劃設停車格、停放車輛等情，係於89年查封後始發生，依強制執行法第99條規定，執行法院應解除第三人此部分之占有。是以，系爭土地即無不能點交予拍定人或承受人之情事。承前說明，不動產點交與否，足以影響應買人意願及拍賣價格，應屬交易上認為重要之情事，是系爭拍賣公告記載系爭土地拍定後不點交，致原拍定程序以不點交為拍賣條件進行拍賣，顯有重大瑕疵。此外，抗告人於原拍定程序前之109年9月6日，即具狀向執行法院陳明已排除系爭土地遭他人停車占用之情事，請求停止原拍定程序，並變更拍賣條件為拍定後點交，以免影響其權利及拍定人出價意願等語（見系爭執行事件卷三第29至30頁），足見抗告人事前已就系爭拍賣公告不點交之記載，及以不點交為條件進行拍賣，有所爭執，益徵原拍定程序，確有重大瑕疵。

四、綜上所述，系爭拍賣公告之記載有誤，致原拍定程序以系爭土地不點交為條件進行拍賣，有重大瑕疵，則抗告人聲明異議，請求撤銷原拍定程序，揆諸前揭說明，即屬有據，應予准許。原法院司法事務官駁回抗告人聲明異議，原裁定予以維持，駁回抗告人之異議，均有未合。抗告人指摘原裁定及原法院司法事務官之裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰均予廢棄，諭知如主文第2項所示。

五、據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第492條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　14　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧
法　官　洪培睿
法　官　李育信

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000 元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　賴梅琴

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、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適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。