

壹、案由：據訴，渠與被告黃○珠間因不動產強制執行事件涉訟，業經最高法院判決被告之優先承買權不存在，且臺中市中正地政事務所應塗銷所有權移轉登記；惟臺灣臺中地方法院民事執行處竟函囑該地政機關回復登記為被告所有，嚴重損及權益乙案。

貳、調查意見：

陳訴人陳訴：渠與被告黃○珠間因不動產強制執行事件涉訟，業經最高法院判決被告之優先承買權不存在，且臺中市中正地政事務所（下稱中正地政事務所）應塗銷所有權移轉登記；惟臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）民事執行處竟函囑該地政機關回復登記為被告所有，嚴重損及權益，涉有違失等情。本案經向臺中地院調取該院 93 年度執字第 8247 號及 94 年度重訴字第 376 號，賴○綦向該院標買土地，因地上權人而主張優先承買權，嗣經訴請確認優先承買權不存在，上開 2 事件之執行及審理全卷過院審閱。茲將本案調查意見臚列如下：

一、臺中地院 93 年度執字第 8247 號強制執行事件，陳訴人等認黃○珠並無優先承買權，及聲請將誤發權利移轉證書與相對人黃○○之執执行程序撤銷，並准由陳訴人等依原得標內容，繳足價金，取得系爭房地之所有權全部之聲明異議均遭駁回，執行法院之執执行程序及裁定尚無違誤。

（一）本件臺中地院 93 年度執字第 8247 號強制執行事件，係債權人合作金庫銀行股份有限公司聲請執行拍賣債務人賴陳○畫、賴○龍所有之坐落於臺中市北屯區平田段第 14*地號、第 14*地號土地（按：143 地號土地已於 94 年 12 月 20 日併入 142 地號土地內）及其上同段第 236 號建物全部（下稱系爭土地及

建物)。陳訴人及張○娥於 94 年 6 月 16 日為應買得標後，然由於系爭土地另有他項權利地上權，即由地上權人黃○珠於 94 年 6 月 30 日具狀提出他項權利證明書聲請優先承買前開房地，並依臺中地院執行處通知，於同年 7 月 12 日繳足價金，臺中地院執行處於同年 8 月 23 日核發前開房地之不動產權利移轉證書予黃○珠，黃○珠並於同年 9 月 12 日辦妥所有權移轉登記。

(二)陳訴人等認黃○珠並無優先承買權，於 94 年 6 月 20 日向臺中地院臺中地院聲明異議；復於 94 年 7 月 13 日再就相對人無優先承買權一事聲明異議，請臺中地院優先承買權存在與否前勿發給地上權人權利移轉證書，並於 94 年 7 月 26 日起訴請求確認相對人之優先承買權不存在。惟上開聲明異議經臺中地院 93 年度執字第 8247 號、臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）98 年度抗字第 148 號、最高法院 98 年度台抗字第 464 號裁定駁回其異議確定，理由略以：

- 1、按「當事人或利害關係人，對於臺中地院強制執行之命令，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。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。又聲明異議係於執程序向將來排除違法執行處分之手段，並非於執程序終結後溯及排除違法執行之效果，故須於執程序開始後，終結前為之。且聲明異議雖在強制執程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時強制執程序已終結者，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可以此為理由，予以駁回。至不動產之拍賣程序，以拍定人已依強制執行法第 97 條、第 98 條規定繳足價金，領得執行法院所發給權利移轉證書而取得該不動產所有權，謂為終結，此後再行聲明異議，請求撤銷程序，自有不合。（最高法院 91 年度台抗字第 690 號裁判、司法院院字第 2776 號解釋、最高法院 85 年度台抗字第 516 號、86 年度台抗字第 606 號裁判意旨參照）

2、而本件執行程序業於 94 年 8 月 23 日黃○珠繳足價金，獲核發權利移轉證書之際終結。陳訴人等於 97 年 8 月 15 日方提出撤銷「准由相對人黃○珠優先承買之執行程序」之異議，並無理由。陳訴人等顯係於拍賣執行程序終結後，始向原執行法院聲明異議，請求撤銷，自不應予准許。且渠等前曾主張黃○珠無優先承買權而向原審提出異議，亦經最高法院 96 台抗字第 352 號裁定以本件強制執行程序業已終結，而予以駁回確定在案。是即使認為本件聲明異議係於執行程序尚未終結之前，法院為裁判時，強制執行程序既已終結，則縱為撤銷原程序之裁定，亦屬無從執行，原執行法院亦難逕令系爭房地回復為拍定原狀。又陳訴人等雖無法依強制執行程序請求救濟，應得基於實體法上之法律規定，請求損害賠償。

(三)陳訴人等對黃○珠起訴請求確認優先承買權不存在及塗銷所有權移轉登記，經臺中地方法院 94 年度重訴字第 376 號、臺中高分院 96 年度重上字第 51 號及最高法院 96 年度台上字第 1200 號判決確定，確認黃○珠就上開土地及建物優先承買權不存在並應塗銷所有權移轉登記。陳訴人等遂據前開確定判

決，向臺中地院聲明異議，請求臺中地院將誤發權利移轉證書與相對人黃○○之執行情序撤銷，並准由陳訴人等依原得標內容，繳足價金，取得系爭房地之所有權全部，為臺中地院 98 年執事聲字第 69 號裁定駁回。陳訴人等提起抗告及再抗告，經臺中高分院 99 年度抗字第 55 號裁定駁回抗告，及最高法院 99 年度台抗字第 376 號裁定駁回再抗告，理由略以：

- 1、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，強制執行法第 12 條定有明文。次按撤銷或更正強制執行之處分或程序，須在強制執行程序終結前為之。故聲明異議雖在強制執行程序終結前，但臺中地院或抗告法院（臺中高分院）為裁判時強制執行程序業已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行。
- 2、陳訴人等取得確認相對人黃○珠優先承買權不存在之訴訟固經確定，核其訴訟性質係屬確認之訴，判決效力僅及於訴訟當事人間。然陳訴人等以上述確定判決為由主張原審應撤銷業已終結之執行情序，並重新核定由渠等拍定，要與確認訴訟之性質有違。查強制執行係以國家權力將債務人之財產拍賣取償之法律程序，我國司法實務及學者見解均認欲就強制執行程序予以停止、變更或撤銷者，必須提出具有形成力之形成判決，始足當之。強制執行法就此亦有第 12 條之聲明異議、第 14 條與第 15 條之債務人與第三人異議之

訴、第 18 條之停止執行及其他分配表異議等救濟途徑。除須提出具有變更強制執行程序之形成判決外，並須於「執行程序終結前」為之，蓋因藉由形成判決變更強制執行程序者，如該執行程序業已終結，亦無從變更強制執行程序，而應另循實體法律關係求償。

- (四) 依強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位(最高法院 47 年台上字第 152 號及 49 年台抗字第 83 號判例參照)。又依同法第 113 條準用該法第 69 條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，故執行法院及債務人並不擔保拍賣標的無瑕疵，拍定人自不得以拍賣標的有物之瑕疵，請求執行法院撤銷拍定，亦不得執此以意思表示錯誤為由，主張撤銷買賣之意思表示。即法院之拍賣，不同於私人間之買賣契約，出賣人並不擔保買賣標的物自交付時起，第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利(民法第 349 條)。況應買人於投標之前，即應自行調查系爭土地及建物所在及他項權利等事項，其未自行調查，其瑕疵縱屬存在，仍應由應買人自行承受，即強制執行法第 69 條規範理由乃係於拍賣前，應買人得閱覽拍賣公告知悉受執行標的物之相關事項，並預為查詢明確，已有機會發現拍賣物之瑕疵，以求執行程序之安定(臺灣高等法院 87 年抗字第 275 號民事裁定參照)。而本件臺中地院 93 年度執字第 8247 號強制執行事件拍賣公告記載「本件土地黃○珠雖設有地上權，惟該地上權業經本院命令除去，地上權於拍定後塗銷，拍定後地上權人有優先購買權，地上權人主張優先購買時應連同建物一併

承買」，已明確揭示系爭土地及建物之相關資訊，附帶說明之。

- (五)按執行法院所管轄者為非訟事件，於實體上之權利義務是否存在而有爭執者，非執行法院職權認定範圍。而強制執行法為求執执行程序之迅速順遂進行，故該法第 12 條規定為聲請或聲明異議，於強制執执行程序終結前為之，但強制執行不因而停止。且執行法院或抗告法院為裁判時強制執执行程序業已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行。臺中地院 93 年度執字第 8247 號強制執行事件，陳訴人等認黃○珠並無優先承買權聲明異議，經最高法院 98 年度台抗字第 464 號裁定駁回其異議確定；嗣經最高法院 96 年度台上字第 1200 號判決確定，確認黃○珠就上開土地及建物優先承買權不存在並應塗銷所有權移轉登記。陳訴人等遂據前開確定判決，向臺中地院聲明異議，請求臺中地院將誤發權利移轉證書與相對人黃○珠之執执行程序撤銷，並准由陳訴人等依原得標內容，繳足價金，取得系爭房地之所有權全部，為臺中地院 98 年執事聲字第 69 號裁定駁回，經臺中高分院 99 年度抗字第 55 號裁定駁回抗告，及最高法院 99 年度台抗字第 376 號裁定駁回再抗告。即本件執执行程序業於 94 年 8 月 23 日黃○珠繳足價金，獲核發權利移轉證書之際終結，陳訴人等於拍賣執执行程序終結後，始向原執行法院聲明異議，請求撤銷，自不應予准許。即使本件聲明異議係於執执行程序尚未終結之前，法院為裁判時，強制執执行程序既已終結，則縱為撤銷原程序之裁定，亦屬無從執行，原執行法院亦難逕令系爭房地回復為拍定原狀。又陳訴人等雖無法依強制執执行程序請求救濟，應得基於實體法上之法律規定

，請求損害賠償。綜上，臺中地院 93 年度執字第 8247 號強制執行事件，陳訴人等認黃○珠並無優先承買權，及聲請將誤發權利移轉證書與黃○珠之執行程序撤銷，並准由陳訴人等依原得標內容，繳足價金，取得系爭房地之所有權全部之聲明異議均遭駁回，執行法院之執行程序及裁定尚無違誤。

二、臺中地院 98 年 10 月 29 日將系爭土地及建物囑託回復登記為黃○珠所有，承辦司法事務官未於卷內查明既存事證，撤銷地政機關本於職權辦理之登記，於法雖無不合，惟仍有疏於依職權調查事實及必要證據之情事，徒增程序之浪費致生民怨，應促請注意改善。

(一)陳訴人等於 97 年 10 月 2 日，持前開對黃○○起訴請求確認優先承買權不存在及塗銷所有權移轉登記之最高法院 96 年度台上字第 1200 號確定判決，向中正地政事務所申請將黃○珠之所有權移轉登記塗銷，回復為賴陳○畫、賴○龍所有之拍賣前狀態。中正地政事務所依據土地登記規則第 30 條、第 69 條之規定，代位申請辦妥變更登記，嗣以 97 年 11 月 5 日中正地所一字第 0970014859 號函臺中地院。

(二)惟黃○珠分別於 98 年 9 月 3 日、98 年 10 月 27 日具狀向臺中地院陳報及聲明異議，以本件執行程序業已終結，陳訴人等顯係於拍賣執行程序終結後，始向原執行法院聲明異議，已無從撤銷執行程序，且上開聲明異議經臺中地院、臺中高分院及最高法院裁定駁回其異議確定在案。陳訴人等係以確認優先承買權不存在及塗銷所有權移轉登記之確定判決，自行向中正地政事務所申請將黃○珠之所有權移轉登記塗銷，核與法院之確定裁定有違，故聲請將系爭土地及建物之所有權，回復登記為黃○○所有。臺中地院遂依黃○珠之陳報及聲明異議，於 98

年 10 月 29 日以中院彥民執 93 執西字第 8247 號函中正地政事務所，將系爭土地及建物之所有權，回復登記為黃○珠所有。

(三)陳訴人等於 98 年 12 月 24 日具陳情書向本院陳情，經本院函請司法院參處查復，司法院民事廳以 99 年 1 月 19 日廳民四字第 0990000604 號書函臺中地院參處查復，由該院庭長張良華 99 年 2 月 9 日於該書函上簽註「移承辦股依異議處理」。臺中地院遂於 99 年 2 月 10 日以中院彥執 93 執西 8247 字函中正地政事務所，撤銷 98 年 10 月 29 日中院彥民執 93 執西字第 8247 號函，將系爭土地及建物之所有權回復登記為黃○珠所有之執行處分。理由係以經原拍定人（即陳訴人）異議，渠等係持最高法院民事判決及確定證明書等文件，向中正地政事務所申請回復為原土地所有權人賴○○等名義之登記，係依土地登記規則等相關規定，地政機關本於職權辦理登記，非臺中地院執行之處分，該院無權撤銷，故不應函請中正地政事務所塗銷。

(四)按執行法院所管轄者為非訟事件，於實體上之權利義務是否存在而有爭執者，非執行法院職權認定範圍。惟法院應依職權調查事實及必要之證據，司法事務官處理受移轉之非訟事件，得依職權調查事實及必要之證據，非訟事件法第 32 條及第 51 條定有明文。因本案係強制執行事件，承辦司法事務官於處理當事人間之聲請及聲明異議過程，非須經嚴格之證明程序，多依當事人所提出之事證形式上認定之，得用可使法院信其主張為真實之一切證據（民事訴訟法第 284 條）。查陳訴人等係持最高法院民事判決及確定證明書等文件，向中正地政事務所申請回復為原土地所有權人賴○○等名義之登記，係

依土地登記規則等相關規定，由地政機關本於職權辦理登記，非臺中地院執行之處分，中正地政事務所97年11月5日中正地所一字第0970014859號函臺中地院已敘明，即執行法院無權撤銷地政機關本於職權辦理之登記。至黃○珠於98年9月3日、98年10月27日具狀向臺中地院陳報及聲明異議，司法事務官未於卷內查明上開既存事證，而准黃○○之請求，於法雖無不合，惟仍有疏於依職權調查事實及必要證據之情事。待陳訴人向本院陳情，經函請司法院參處查復（依異議處理），司法事務官認陳訴人異議有理由，始將原處分撤銷。綜上，本案承辦司法事務官未於卷內查明既存事證，撤銷地政機關本於職權辦理之登記，有疏於依職權調查事實及必要證據之情事，徒增程序之浪費致生民怨，應促請注意改善。

參、處理辦法：

- 一、調查意見函復陳訴人。
- 二、調查意見二，函請司法院轉請臺灣臺中地方法院注意改善見復。