

臺灣橋頭地方法院民事裁定

114年度執事聲字第10號

異 議 人 黃元桂

上列異議人因債權人中國信託商業銀行股份有限公司等與債務人梁景傑間清償債務強制執行事件行使優先購買權一事，對於中華民國113年9月10日本院司法事務官所為112年司執字第64408號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用新臺幣壹仟元由異議人負擔。

理 由

一、按強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，強制執行法第30條之1定有明文。次按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。

查本院民事執行處（下稱執行法院）司法事務官於民國113年9月10日作成112年度司執字第64408號裁定（下稱原處分），異議人於同年10月29日提出異議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，經核與上開條文規定及意旨相符。

二、異議意旨略以：伊於113年7月10日或之前確未收到執行法院送達之優先承買通知，而係於同年8月6日委請代理人向執行法院致電詢問為何未見本件土地之應買公告，始知悉已有第

01 三人許世忠應買，經執行法院查明並於同日補寄優先購買通
02 知予伊，伊於113年8月7日已具狀聲明行使優先承買權，請
03 本院提示送達證明，查明實情，准伊聲明優先承買權等語。

04 三、按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或
05 單獨優先承購，土地法第34條之1第4項定有明文。次按土地
06 法第三十四條之一執行要點第13點第1項前段規定：「本法
07 條所定優先購買權，依下列規定辦理：(一)他共有人於接到出
08 賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」。
09 復按送達應於受送達人之住居所、事務所或營業所行之；送
10 達於住居所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達人者，得
11 將文書付與有辨別事理能力之同居人或受僱人，民事訴訟法
12 第136條第1項前段、第137條第1項分別定有明文。

13 四、經查：

14 (一)執行法院於本院112年度司執字第64408號清償債務強制執
15 行事件中就執行債務人梁景傑所有坐落高雄市○○區○○
16 ○段000地號土地(下稱系爭土地)之應有部分1/2(下稱系
17 爭應有部分)為應買公告，由許世忠於113年6月28日具狀
18 以新臺幣384,000元應買拍定(見本院112年度司執字第64
19 408號強制執行事件卷，下稱執行卷，第231至233、257
20 頁)；執行法院以113年7月1日橋院雲112司執英字第6440
21 8號函(下稱系爭通知函)，對系爭土地之其他共有人即異
22 議人、陳日耀為優先承買通知，並載明：「主旨：請於文
23 到15日內，聲明願否依同樣條件優先承買如附表不動產
24 (即系爭應有部分)，請查照。說明：……三、臺端如對旨
25 揭不動產有優先承買權，得以聲明應買同一價格、條件優
26 先承買：亦得放棄優先承買權，不予購買。……六、逾旨
27 揭期限未聲明優先承買，或聲明優先承賣後，經本院通知
28 限期繳交價金，逾期未繳足者，視為放棄，由原應買人承
29 買。……」等語(執行卷第284至285頁)，業經本院核閱
30 執行卷無誤。可知主張優先承買權之他共有人即異議人應
31 於執行法院於系爭通知函所定期限內，向執行法院表示願

01 以拍定同樣條件優先承買系爭應有部分之意思表示，如未
02 於限期內行使優先承購權，即生失權之效果。

03 (二)查執行法院對異議人郵寄之系爭通知函於113年7月10日送
04 達異議人位於高雄市○○區○○街0號之住所，因未獲會
05 晤異議人，由同居人即黃銘庚簽收等情，有送達證書、異
06 議人及黃銘庚之個人戶籍資料分別附於執行卷及本院卷可
07 稽（執行卷第125、309頁及附於本院卷證物存置袋）。本
08 諸前開規定，郵務機關將系爭通知函交付予異議人之同居
09 人黃銘庚簽收時，即生補充送達之效力，不因代收人黃銘
10 庚收受送達後有無告知或轉交異議人而受影響，亦不因代
11 收人未即時轉交而延後發生送達效力。是異議人主張其於
12 113年7月10日或之前未收到執行法院送達之系爭通知函等
13 語，為不可採。準此，系爭通知函於113年7月10日發生送
14 達效力，應自113年7月11日開始起算異議人行使優先承買
15 權之15日期間，迄同年月25日午後12時即屆滿15日，異議
16 人未於前開期限聲明行使優先承買權，即生失權之效果，
17 是異議人遲至同年8月7日始具狀向執行法院聲明願優先承
18 買系爭應有部分（執行卷第331頁），自難認合法，不應
19 准許。

20 (三)異議人雖主張其於113年8月6日委請代理人向執行法院致
21 電詢問為何未見系爭應有部分之應買公告，始知悉許世忠
22 應買，經執行法院查明並於同日補寄優先購買通知予異議
23 人等語，惟如前述，執行法院對異議人之優先承買通知已
24 於113年7月10日以補充送達方式送達異議人，已生合法送
25 達之效力，自113年7月11日起算15日期間，並非以異議人
26 所陳稱於113年8月6日委請他人致電詢問執行法院之時點
27 作為其行使優先承買權之起算始期。另執行法院雖於113
28 年8月間再次對異議人位於高雄市○○區○○街0號之住所
29 送達系爭通知函，而於113年8月8日送達（執行卷第329
30 頁），惟此次送達不影響系爭通知函早已於113年7月10日
31 發生送達之效力。另異議人於113年8月7日具狀主張行使

01 優先承買權等語，該書狀所載通訊處「高雄市○○區○○
02 ○路00○00號」地址，依異議人向本院寄送狀載日期113
03 年12月25日民事補正狀所使用之信封袋正面(信封袋附於
04 本院卷第24至25頁之間)之記載，該址乃「台塑房屋事業
05 部總部」之營業地，應非異議人之住所，附此敘明。

06 五、綜上所述，執行法院以異議人逾期行使優先承買權為由，駁
07 回異議人優先承買之聲明，於法並無違誤。異議意旨指摘原
08 處分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

09 六、據上論結，異議人之異議為無理由，依強制執行法第30條之
10 1、民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條第1項、第78
11 條，裁定如主文。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
13 民事第二庭法官 許慧如

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
16 納裁判費新臺幣1,500元。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
18 書記官 林榮志