

臺灣嘉義地方法院民事裁定

113年度執事聲字第23號

異 議 人 陳彥凱

上列異議人就債權人京城商業銀行股份有限公司等與債務人劉瑞耀間債務執行強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年10月25日所為之112年度司執字第20485號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、本件異議意旨略以：

原裁定意旨以本件係將8地號土地及31棟次建物合併拍賣，並於拍賣公告之使用情形欄位載明「九、標的為合併拍賣者，優先承買權人主張優先承買時，須就其得優先承買之標的一併成買，不得僅就部分標的主張優先承買權，且有優先承買權人行使優先承買權時應依拍賣條件連同無優先承買權之標的一併行使承買權，不得僅就拍賣標的之部分行使優先承買權。」，並以最高法院98年度台上字第1285號民事判決為例，然原裁定應係誤解最高法院之意旨，申言之：

(一)優先承購權為形成權，效力極強，不得任意擴張其範圍：

按土地法第34條之1第4項規定：共有人出賣應有部分時他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。此項優先承購權，係法定形成權之性質，不容任意剝奪。上開規定，於強制執行拍賣債務人應有部分時，亦有適用，最高法院108年度台抗字第590號裁定闡述甚詳。又優先承購權之行使，須以行使時共有人與第三人間之買賣契約有效存在為前提（最高法院65年台上字第2113號、最高法院98年度台上字第734號、最高法院87年度台上字第2776號民事判決參照。換言之，當出賣不動產之共有人與第三人約定買賣條件後，其他共有人

只要行使優先承購權，即取得依相同條件買受之權利，從而剝奪第三人原本立於買受人之身分，使其喪失買賣該不動產之地位。而為保障共有人此項權利，實務見解向來均認為優先承購權為債權效力之法定形成權，當事人不得約定加以限制或排除，而他共有人一旦為優先承購權行使之表示者，於該表示之通知到達為處分之共有人時，即生效力由此可知，優先承購權之法律效力極強，當共有人主張之後立即顛覆原有之不動產買賣契約，使該共有土地或建物之買賣契約，變更於出賣之共有人與優先承購之共有人間成立。故在認定優先承購權之範圍時，自不得任意擴張，以免影響原有買受人之權利，而有失公允。

(二)最高法院多個裁判均認為執行法院合併拍賣時，共有人對不具共有關係之他筆不動產，並無優先承購權：

1、最高法院86年度台上字第2797號民事判決：

按法院就數宗不動產為合併拍賣者，係其所定拍賣條件之一種，此項拍賣條件，一般應買人固應遵守，但並無改變法律規定之效力。是耕地承租人對於拍賣承租耕地，並不因該耕地與其他非承租土地合併拍賣而喪失其優先承買權，對於原無優先承買權之其他土地，亦不因與承租耕地合併拍賣，而取得優先承買權。

2、最高法院97年度台抗字第602號民事裁定：

按土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，此乃共有人之法定優先承買權，為法律所明定，不得任意創設。執行法院雖將數執行標的合併拍賣，惟並無創設優先承買權之效力，自不得要求僅對部分標的有優先承買權之共有人承買全部標的，縱執行法院於拍賣公告載明「本件合併拍賣之部分標的之共有人主張優先承買權時，應連同合併拍賣其他標的一併購買」之條件，亦不得拘束該合併拍賣之部分標的有優先承買權之共有人，而駁回其僅對該共有部分標的行使優先承買權。

01 3、最高法院101年度台抗字第337號民事裁定：

02 按法定優先承買權，為法律所明定，不得任意創設。執行法
03 院雖將數執行標的合併拍賣，惟並無創設優先承買權之效
04 力，則板橋地院將系爭土地及系爭建物合併拍賣之執行方法
05 並無創設優先承買權之效力，而再抗告人既非系爭三四八之
06 一、三四九之一、三七七之一、三五五之五、三五五之四地
07 號等五筆土地及系爭建物之法定優先承買權人，即不因上開
08 合併拍賣之執行方法而擴及取得上開五筆土地及系爭建物之
09 優先承買權，自不影響原拍定人陳吉生就上開五筆土地及系
10 爭建物因拍定而取得之買受人地位。

11 4、最高法院106年度台上字第508、509號民事判決：

12 優先承買權乃法定權利，不得任意創設，執行法院將數執行
13 標的合併拍賣，並無創設優先承買權之效力。系爭執行事件
14 將附表一、二所示之不動產合併拍賣，無從使對系爭房地原
15 無優先承買權之上訴人，取得對系爭房地之優先承買權。

16 (三)執行法院合併拍賣不動產之彈性甚大，如隨意擴張優先承購
17 權之範圍，將有失拍賣之公平性：

18 按建築物及其基地同屬於債務人所有者，得併予查封、拍
19 賣；應拍賣之財產有動產及不動產者，執行法院得合併拍賣
20 之，強制執行法第75條第3項、第4項定有明文。上開規定乃
21 賦予執行法院得視情況需要合併拍賣債務人之數宗動產或不
22 動產，以極大化債務人之財產，而盡可能賣出而清償其債務
23 足認執行法院對於是否合併拍賣債務人之財產，以及進行方
24 式為何，具有很大彈性。因此，執行法院雖得將執行標的合
25 併拍賣，但因為優先承購權之法律效力極強，最高法院前述
26 裁判意旨才會一再重申執行法院並無創設優先承購權之權
27 限，否則豈不成為法院自行造法而成為立法者，顯然不當。
28 更何況倘若法院合併拍賣多筆不動產，其中僅一筆不動產有
29 共有人，則依本案拍賣公告所載與原裁定見解，該名共有人
30 在行使優先承購權時，將可一併連同無優先承購權之標的全
31 部買下，如此獨厚共有人，不但於法無據而違反公平合理原

則，亦嚴重損及拍定人之權益，原裁定之見解顯有未洽，自應予以廢棄。

(四)共有人能否對無優先承購權之標的行使承購權，應取決拍定人之意思：

事實上，本案執行法院在拍賣公告載明「優先承買人行使該權利時，應依拍賣條件連同無優先承買權之標的一併行使承買權」，其用意可能在避免共有人僅買下有優先承買之標的後，拍定人可能對剩餘拍賣標的棄標，導致合併拍賣之不動產無法順利全部售出，而有害於債權人之權利受償。然而如果拍定人就無優先承買之標的仍有購入意願，自無上開問題存在。申言之，拍定人如同意讓共有人以同一價格合併購買不具優先承買標的，自無不可。但在拍定人不同意時，共有人應僅得買入具優先承買標的，其餘部分仍由拍定人取得，此時因買賣條件完全相同，不但對售出不動產之債務人及獲得受償之債權人沒有任何影響，亦保障拍定人取得拍定物之利益，並維護共有人優先承買之權利，可謂兼顧眾人權益之最佳方式。假如共有人考量僅買受有優先承買權之標的，會有面積太小等不利因素而放棄，因合併拍賣之不動產早已由拍定人拍定，此時共有人不行使優先承買權，亦無礙於債務人標的之出售，對其藉由拍賣不動產而清償債務不生影響。因此，於此情形，自應尊重拍定人即聲明異議人之意思。原裁定完全忽略異議人之意思，無端擴張共有人優先承買權之範圍，使異議人之拍定權完全喪失，顯然不公，自有未合。

(五)本件31棟次建號建物由異議人拍定取得所有權，無礙土地法第34條之1立法意旨：

按土地法第34條之1之立法意旨，在兼顧共有人權益範圍內，不影響共有物整體之開發及利用，為簡化或消滅共有關係，故賦予其他共有人有優先承購權。而本件建物坐落之土地除合併拍賣之嘉義縣○○鄉○○段0地號土地「36分之2」債務人應有部分外，尚包括同地段9之1號土地及未登記土地等情，本件拍賣公告記載甚詳。由此可知，本件建物無論係

01 由異議人或共有人張材鑒所買受，其所坐落之系爭土地依然
02 是共有關係，並不會有基地與房屋所有權均合歸同一人所有
03 之簡化狀態，更不會消滅系爭土地之共有關係或占用同地段
04 9之1號土地及未登記土地之狀態。至於本件建物拍賣權利範
05 圍是全部，無論由何人取得，31棟次建物都不會有共有狀
06 態。是以，本件建物由嘉義縣○○鄉○○段0地號土地共有
07 人張材鑒購得，並不會達到前述土地法第34條之1所欲達成
08 之立法目的；如由異議人拍定取得所有權，也不會違反該條
09 立法意旨。由此更加凸顯本件拍定程序，執行法院最終讓共
10 有人張材鑒取得本件建物所有權，非但於法無據，更無實益
11 。

12 (六)綜上所述，最高法院98年度台上字第1285號民事判決所指，
13 執行法院於本件拍賣公告上，任意擴張優先承購權人承買標
14 的之範圍，使共有人張材鑒購得不具優先承買權之本件建
15 物，此不但無端創設優先承買權，一方面獨厚本件共有人，
16 他方面則排除剝奪本件異議人即拍定人原已拍定取得之權
17 利，容有未洽，至為不公，顯非事理之平。最高法院前揭諸
18 多裁判意旨已一再指摘上開見解不當，請求廢棄原裁定。並
19 聲明：(1)原裁定廢棄。(2)臺灣嘉義地方法院民事執行處112
20 年度司執字第20485號強制執行事件，於民國113年10月15日
21 就張材鑒優先承買坐落於嘉義縣○○鄉○○段0地號土地上
22 之31棟次建號建物之拍定程序，應予撤銷。

23 二、經查，本院民事執行處112年度司執字第20485號債權人京城
24 商業銀行股份有限公司等與債務人劉瑞耀間債務執行事件，
25 經本院實施第二次公告拍賣債務人之不動產，公告定於民國
26 113年7月31日在本院民事執行處投標室就債務人劉瑞耀所有
27 坐落嘉義縣○○鄉○○段0地號、權利範圍36分之2的土地；
28 與其上未辦理保存登記編號31棟次的建物，合併拍賣，拍賣
29 最低金額合計新臺幣(下同)218,000元。上述債務人劉瑞耀
30 所有之不動產拍賣，經投標結果，由異議人陳彥凱得標，惟
31 嗣後經土地之其他共有人聲明優先承買上述土地及建物。而

01 異議人認為聲明優先承買之土地共有人僅有土地的權利範圍
02 36分之2，建物係債務人劉瑞耀單獨所有，故建物部分土地
03 共有人並無優先承買權，應由異議人得標，為此而聲明異議
04 云云。

05 三、次查，本件債權人京城商業銀行股份有限公司是持臺灣雲林
06 地方法院93年度執字第11017號債權憑證，聲請執行債務人
07 劉瑞耀所有位於嘉義縣○○鄉○○段0地號土地及其上31棟
08 次建物。本院民事執行處定於113年7月31日進行第二次拍賣
09 程序，合併拍賣8地號土地及31棟次建物，由異議人陳彥凱
10 以231,168元得標（其中8地號土地為144,168元；31棟次建
11 物為87,000元）。嗣後經本院民事執行處通知8地號土地之
12 共有人優先承買，共有人張材鑒乃於113年8月12日聲明優先
13 承買8地號土地及31棟次建物。因無其他的共有人聲明優先
14 承買，故本院民事執行處乃於113年10月15日准許由共有人
15 張材鑒優先承買並通知繳納價金。然異議人陳彥凱認為土地
16 共有人對於建物部分無優先承買權，故建物部分應由異議人
17 得標，乃於113年10月21日提出民事聲明異議狀而具狀聲明
18 異議。

19 四、按強制執行法第12條第1項前段規定：「當事人或利害關係
20 人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記
21 官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程
22 序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為
23 聲請或聲明異議」。其中所謂「強制執行程序終結」，究指
24 強制執行程序實施至如何程度而言，應視聲請或聲明異議之
25 內容，分別情形定之。如果聲請或聲明異議之內容，是針對
26 拍賣公告所記載內容，而且可能或實際發生之效果而為之，
27 則聲請或聲明異議之時間點應在該次公告之拍賣程序終結前
28 為之，該次的拍賣程序如果無人投標應買或已經決標拍定，
29 則均應認為該次的拍賣程序已終結，當事人或利害關係人均
30 不得再對於執行法院拍賣公告所記載之內容，為聲請或聲明
31 異議。

01 五、本件異議人雖然援引最高法院86年度台上字第2797號、97年
02 度台抗字第602號、101年度台抗字第337號、106年度台上字
03 第508、509號等民事裁判意旨，主張本院民事執行處於本件
04 拍賣公告上，任意擴張優先承購權人承買標的之範圍，使共
05 有人張材鑒購得不具優先承買權之建物，不但無端創設優先
06 承買權，一方面獨厚本件共有人，他方面則排除剝奪異議人
07 即拍定人原已拍定取得之權利，至為不公，非事理之平云云
08 ；進而請求廢棄原裁定，並撤銷拍定程序。惟按，拍賣公告
09 之記載內容，亦為強制執行時應遵守之程序，執行法院如果
10 在公告內容記載有不當，在拍賣程序終結前，當事人或利害
11 關係人得對之聲請或聲明異議，執行法院於發現有瑕疵事由
12 存在時，可將記載不當的內容更正之。而查，本件異議人於
13 拍賣程序終結前，並無對於拍賣公告所記載之內容主張有何
14 不當之處，異議人在於投標拍定前，從未曾對拍賣公告記載
15 內容為聲請更正或聲明異議，遲至拍賣程序終結後，共有人
16 張材鑒行使優先承買權，並依拍賣公告第九點就土地及建物
17 一併承買時，此後異議人才主張本院民事執行處在拍賣公告
18 上面，任意擴張優先承購權人承買標的物之範圍，使共有人
19 購得不具優先承買權之建物，剝奪伊原已經拍定取得之權利
20 云云，而具狀聲明異議。此際，已逾強制執行法第12條規定
21 得「於強制執行程序終結前」為聲請或聲明異議之時間點，
22 因此，本件異議之聲明為不合法。

23 六、復查，本院第二次公告拍賣債務人之不動產，公告就債務人
24 劉瑞耀所有嘉義縣○○鄉○○段0地號、權利範圍36分之2的
25 土地，與其上未辦理保存登記編號31棟次的建物合併拍賣，
26 拍賣最低金額合計218,000元。既然本院民事執行處公告將
27 土地及建物合併拍賣，並於拍賣公告之使用情形欄位第九點
28 載明「標的為合併拍賣者，優先承買權人主張優先承買時，
29 須就其得優先承買之標的一併承買，不得僅就部分標的主張
30 優先承買權，且有優先承買權人行使優先承買權時應依拍賣
31 條件連同無優先承買權之標的一併行使承買權，不得僅就拍

賣標的之部分行使優先承買權」。顯見，本院是考量不動產使用情形及占有權源等因素後，認為應以同一人購買為宜，並已經在公告中明白記載有優先承買權人行使優先承買權時，應依拍賣條件連同無優先承買權之標的一併行使承買權，不得僅就拍賣標的之部分行使優先承買權。則拍賣公告的內容已成為應買之重要條件，不論投標人或優先承買權人均應該要遵守。依拍賣公告的內容，上述不動產於拍定後，行使優先承買權之共有人既必須就土地與建物均全部買受，不可以將建物部分割裂，而僅承買土地部分；則異議人主張該共有人僅得優先承買土地部分，至於31棟次建物部分應由異議人買受云云，而欲將建物與土地部分予以割裂，分別由不相同的人買受，不但是將來會引發糾紛，而且也違反本院拍賣公告第九點記載的拍賣條件內容。因此，異議人所為之要求內容及聲明異議，顯然無理由，不應准許。

七、綜據上述，本件異議人聲明異議的時間，已經逾強制執行法第12條所規定得為聲請或聲明異議之時間點，因此，異議之聲明為不合法。而且異議人所為之要求及聲明異議，在請求內容方面，也違反拍賣公告所記載的拍賣條件，為無理由，也不應該准許。因此，原審於113年10月25日以112年度司執字第20485號裁定駁回異議人之聲明異議，於法並無違誤。異議人提出異議，請求將原裁定予以廢棄改判，為無理由，不應准許，應予駁回之。

八、據上論斷，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
民事第一庭法 官 呂仲玉

以上為正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，須於裁定送達後於10日內向本院提出抗告狀（須按對造人數提出繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

