

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第105號

抗 告 人 張春珍

上列抗告人就債權人臺灣中小企業銀行股份有限公司與債務人林信貞兼張春雄之繼承人等清償債務強制執行聲明異議事件，對於中華民國114年3月24日臺灣屏東地方法院114年度執事聲字第4號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：抗告人早於民國113年8月27日向執行法院陳明優先承買114年1月8日原法院112年度司執字第51376號司法事務官裁定附表所示不動產（下稱系爭土地、房屋），而第三人張勝鄉遲至113年8月30日始陳明優先承買，因本件拍賣就系爭房屋部分，係拍賣房屋全部，非拍賣房屋之應有部分，自應由抗告人單獨優先承買。原法院司法事務官駁回抗告人就系爭房屋單獨優先承買之聲請，及原裁定駁回抗告人此部分之異議，均屬不法。爰提起抗告，請求廢棄原裁定（關於駁回抗告人就系爭房屋聲請單獨優先承買部分），准由抗告人單獨優先承買系爭房屋等語。

二、按土地或建築改良物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，土地法第34條之1第4項定有明文。次按113年1月1日修正施行前土地法第34條之1執行要點第11點第9款及法院辦理強制執行事件應行注意事項第44點第1款之規定，可知土地法第34條之1第4項所規定之優先購買權人，應指共有人出賣其應有部分時之他共有人，於土地或建築改良物經強制執行拍賣，應以拍定或承受時之他共有人為得受通知行使優先購買權之人。再按優先承買權競合而優先順位相同時，如權利性質相同而未能定其順序，亦無先後之分者，則由其等按權利比例共同承買之。倘有多數共

01 有人聲明願以拍定價格優先承購債務人之不動產時，應依應
02 有部分比例共同承購。

03 三、債權人臺灣中小企業銀行股份有限公司對債務人即被繼承人
04 張春雄所遺系爭土地、房屋聲請強制執行，經原法院以112
05 年度司執字第51376號清償債務強制執行事件（下稱系爭執
06 行事件）受理，本件係拍賣系爭土地之應有部分(92分之
07 1)，土地共有人有優先承買權，而所拍賣系爭房屋係未保存
08 登記之建物，係因與系爭土地合併拍賣，土地之優先承買人
09 主張優先承買權者，應連同建物一併承買，不得異議等情，
10 有拍賣公告可證。又系爭土地及房屋於113年8月14日以新台
11 幣33萬9,001元拍定後，原法院於同日發函通知各土地共有
12 人於文到15日內以同樣條件聲明優先承買，土地共有人之抗
13 告人及張勝鄉分別於期限內之113年8月27日、同年8月30日
14 聲明優先承買，經原法院以113年12月3日函通知抗告人及張
15 勝鄉，本件以聲明優先承買之土地共有人按其權利比例共同
16 承買。抗告人不服，於113年12月31日具狀聲明異議，主張
17 系爭土地、房屋應由聲明優先承買最先到院之抗告人承買，
18 而非由抗告人與嗣後始聲明優先承買之張勝鄉按權利比例共
19 同承買，嗣原法院司法事務官裁定駁回抗告人聲請單獨優先
20 承買及原裁定駁回抗告人之異議等情，業經本院核閱系爭執
21 行事件卷宗及原裁定卷宗屬實。

22 四、本件抗告人僅就關於「駁回抗告人就系爭房屋聲請單獨優先
23 承買部分」抗告。經查：

24 (一)本件拍賣係拍賣系爭土地應有部分(92分之1)，系爭土地之
25 共有人有優先承買權，至於拍賣之系爭房屋係「未保存登
26 記」之建物(位於系爭土地及鄰地上)，與系爭土地(應有部
27 分92分之1)雖合併拍賣，但系爭土地共有人對系爭房屋並無
28 單獨優先承買權，僅係因對系爭土地(應有部分92分之1)有
29 優先承買權，並依拍賣公告記載應於優先承買系爭土地時一
30 併承買系爭房屋。但土地共有人對系爭房屋並無單獨優先承
31 買權，其一併承買系爭房屋之權利及義務是源自有優先承買

01 系爭土地(應有部分)之權利，因此自應按其優先承買系爭土
02 地(應有部分92分之1)之權利範圍、次序定其一併承買系爭
03 房屋之權利範圍、次序。

04 (二)系爭土地既係拍賣其應有部分，原法院執行處於拍定後，通
05 知土地共有人於文到15日內以相同條件聲明優先承買，並經
06 抗告人及張勝鄉於期限內聲明優先承買，係屬多數土地共有
07 人主張優先承買之情形，抗告人對系爭房屋並無單獨優先承
08 買權，揆諸前揭二、之說明，抗告人自應與張勝鄉就系爭土
09 地(應有部分92分之1)、房屋，依其土地應有部分比例共同
10 承購。抗告人主張應由其單獨優先承買系爭房屋全部，顯屬
11 無據。

12 (三)從而，原法院司法事務官駁回抗告人就系爭房屋聲請單獨優
13 先承買部分，並無違誤，原裁定駁回抗告人就此部分之異
14 議，於法亦無不合。抗告人求予廢棄，為無理由，應予駁
15 回。

16 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

18 民事第一庭

19 審判長法 官 簡色嬌

20 法 官 劉傑民

21 法 官 劉定安

22 以上正本證明與原本無異。

23 本件不得再抗告。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

25 書記官 楊茱宜