

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第3號

異 議 人 王明裕

代 理 人 劉韋廷律師
施瑋婷律師
陳禹齊律師

相 對 人 台新國際商業銀行股份有限公司

法定代理人 林淑真

上列當事人間拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於民國114年1月25日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字第119742號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之。本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條及法院組織法第17條之2第1項第2款定有明文。又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；前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之，亦為強制執行法第12條第1項本文、第2項所明定。次按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。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

01 事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為
02 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
03 由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回
04 之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2
05 項、第3項分別定有明文。上開規定，為強制執行程序所準
06 用，強制執行法第30條之1定有明文。查本院民事執行處司
07 法事務官於民國114年12月5日作成114年度司執字第119742
08 號裁定（下稱原裁定），異議人於原裁定送達後10日內具狀
09 聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經
10 核與上開規定相符，先予敘明。

11 二、本件異議意旨略以：

12 (一)緣第三人即債務人王明聖（下逕稱其姓名）向相對人成立消
13 費借貸法律關係（下稱系爭消費借貸），而異議人與王明聖
14 為附表所示之不動產（下稱系爭不動產）之共有人，而王明
15 聖除以其所有系爭不動產之應有部分，作為系爭消費借貸之
16 擔保外，另邀異議人以其所有系爭不動產之應有部分設定抵
17 押權予債權人；嗣後，相對人以王明聖未完全清償系爭消費
18 借貸為由，向本院聲請就系爭不動產為強制執行。

19 (二)然物上保證人與限定繼承人相同，均負物之有限責任，是執
20 行法院代抵押物所有人出賣共有地之「全部」時，就抵押物
21 所有人而言，亦屬出賣其應有部分，抵押物所有人應得比附
22 援引最高法院108年度台抗字第590號民事裁定意旨，主張優
23 先承買權，且本件並無臺灣高等法院所屬地方法院民事強制
24 執行事件併案及囑託執行要點第1條所定有併案辦理、合併
25 執行之情形，更無辦理第3項規定併案執行之程序，因此難
26 認本件屬於原裁定所指執行法院合併執行以「全部」為拍賣
27 標的之情形，是原裁定援引106年法律座談會民執類提案第1
28 8號之研討結果，限制異議人優先承買權，於法未合。

29 (三)本件異議人自結婚後即與配偶居住在系爭不動產內，並育有
30 2名未成年子女，已在系爭不動產內居住長達14年，於111年
31 至118年間將其中一個房間以每月新臺幣（下同）2,000元出

01 租供親戚使用。異議人全家人賴以生活之住家遭銀行拍賣，
02 已嚴重影響異議人及其配偶、未成年子女之居住生存權，若
03 准予異議人行使優先承購權，亦不影響債權人以最高價清償
04 債務之利益，此均應併同考量。

05 (五)原裁定侵害異議人之權利，過度確保執行效益及經濟利益，
06 未兼顧債權人、債務人及抵押物所有人之權益，違反強制執
07 行法第1條第2項公平合理原則及比例原則之規定。爰依法聲
08 明異議，請求1.廢棄原裁定。2.上開廢棄部分准異議人於第
09 三人拍定時就系爭不動產，得行使優先承買權等語。

10 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
11 單獨優先承購，土地法第34條之1第4項定有明文。其立法意
12 旨，在於藉應有部分之出賣，為第三人買受共有人之應有部
13 分時，承認其他共有人享有優先承買權，以減少共有人之人
14 數，簡化共有關係，促進不動產之有效利用。次按土地法第
15 34條之1第4項規定，他共有人得主張優先承買之情形，僅限
16 於部分共有人土地應有部分之出賣，「他」共有人始得主張
17 之，共有人全體共同出賣土地之「全部」時，因無簡化共有
18 關係之需求，原則上應不與之（臺灣高等法院暨所屬法院10
19 6年法律座談會民執類提案第18號研究結果參照）。又執行
20 法院就當事人主張之優先承買權是否確實存在，並無實體審
21 認之權，若無法從外觀形式上認定其權利存在時，該爭議即
22 屬實體上之問題，就此爭執，應另行提起確認優先承買權存
23 否之訴，要非聲明異議所得解決（最高法院103年度台抗字
24 第653號裁定意旨參照）。

25 四、經查，相對人前於114年7月16日執本院112年度司拍字第357
26 號拍賣抵押物裁定暨確定證明書為執行名義，對異議人及債
27 務人王明聖所有之系爭不動產聲請強制執行，經本院114年
28 度司執字第119742號拍賣抵押物強制執行事件受理（下稱系
29 爭執行事件），經本院民事執行處將系爭不動產合併拍賣，
30 於法並無違誤。異議人主張就系爭不動產有優先承買權云
31 云，惟本件債權人台新國際商業銀行股份有限公司就附表所

01 示不動產之「全部」聲請強制執行，核屬共有人全體即異議
02 人及債務人王明聖共同出賣系爭不動產全部，因無簡化共有
03 關係之需求，各共有人均無優先承買權規定之適用。

04 五、原告固舉最高法院108年度台抗字第590號民事裁定所稱「按
05 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
06 有人得以同一價格共同或單獨優先承購。此項優先承購權，
07 係法定形成權之性質，不容任意剝奪。上開規定，於強制執
08 行拍賣債務人應有部分時，亦有適用。又強制執行程序就被
09 繼承人所遺土地之全部為執行時，限定繼承人雖列為執行債
10 務人，惟其僅係就遺產負物的有限責任，與一般負無限責任
11 之債務人性質不同，如允許其應買以保有其財產，不生強制
12 執行法第70條第6項限制債務人不得應買之立法疑慮，對債
13 權人又無不利，自無禁止之必要，應准許限定繼承人得為應
14 買。準此，執行法院代全體限定繼承人立於出賣人地位，出
15 賣土地之全部於第三人，就各該限定繼承人（共有人）而
16 言，仍不失為出賣其應有部分。考量限定繼承人對該財產之
17 感情，或向來之使用狀況，如准其行使優先承購權，亦不影
18 響債權人以最高（拍定）價清償債務之利益，依相同之法
19 理，應認限定繼承人（共有人）仍得行使其優先承購權。」
20 等語，欲以同一法理於本案中加以援引適用；惟查，上開裁
21 定所涉事實為限定繼承人繼承遺產時，就被繼承人所遺土地
22 為強制執行時，是否得以行使優先承買權所為之解釋，然本
23 件所涉之事實為物上保證人是否得行使優先承買權之爭議，
24 法律適用及解釋本會因整體法律規劃之不同而有所差異，於
25 第三人提供不動產為擔保之情形，聲明異議人於設定抵押權
26 時，本即可預見如債權屆清償期而未受清償時，債權人得聲
27 請法院拍賣上開不動產，況物上保證人如為避免上開不動
28 產受強制執行，亦可依據民法第879條之規定代債務人清
29 償債務後，承受債權人對於債務人之債權，是以民法已衡量
30 債權人、債務人及物上保證人之權益後為相關機制之設計，
31 上開規定與限定繼承有顯著之不同，實難僅以物上保證人及

01 限定繼承均負物之有限責任，即遽認在物上保證人不動產受
02 拍賣之情形下，亦應賦予其優先承買之地位。

03 六、至於異議人提出房屋稅繳納證明書、信件寄送證明、出生證
04 明、照片等件，然自形式上觀察，上開證據至多僅足釋明異
05 議人有居住於系爭不動產之事實，異議人既未提出其他證明
06 文件供本院為形式上之審查，本院民事執行處駁回其優先購
07 買系爭不動產之聲明，即無不當。至異議人就系爭不動產究
08 有無優先承買權存在，核屬實體上爭執事項，應由異議人另
09 行提起訴訟解決，附此敘明。

10 七、綜上所述，異議人聲明異議為無理由，本院司法事務官駁回
11 異議人聲明異議，於法並無違誤。聲明異議意旨仍執前詞，
12 指摘原裁定係屬不當，求為廢棄云云，為無理由，應予駁
13 回，爰裁定如主文。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日

15 民事第二庭 法官 蘇子陽

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗
18 告費新臺幣1,500元。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日

20 書記官 余佳蓉

21 附表：

22

編 號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	所有權 人
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	新北市	三重區	忠孝		179	5887	20000分之21	王明聖
							20000分之21	A 0 1
	備考							
2	新北市	三重區	忠孝		179-4	3	20000分之21	王明聖
							20000分之21	A 0 1
	備考							
3	新北市	三重區	忠孝		206	305	20000分之21	王明聖
							20000分之21	A 0 1
	備考							

(續上頁)

01

	備考							
4	新北市	三重區	忠孝		207	250	20000分之21	王明聖
							20000分之21	A 0 1
	備考							

02

編號	建號	基地座落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	所有權 人
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	4223	新北市○○區 ○○段000地號	鋼骨鋼筋 混凝土造 17層樓	9層:76.86	陽台8.02	2分之1	王明聖
		合計:76.86		花台1.02	2分之1	A 0 1	
	備考	共有部分:忠孝段4564建號,面積989.33平方公尺,權利範圍10000分之191、忠孝段4568建號,面積1,103.16平方公尺,權利範圍10000分之25					