臺灣新北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第59號

異　議　人　想大投資股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳怡樺

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　陳錦洋

上列當事人間因分割共有物強制執行事件，異議人對於中華民國115年7月9日本院112年度司執字第94064號裁定聲明異議，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、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項及第3項分別定有明文，此為強制執行法第30條之1所準用。經查，本院民事執行處司法事務官於民國115年7月9日所為本院112年度司執字第94064號裁定（下稱原裁定），於115年7月16日送達異議人，有送達證書在卷可稽，異議人於115年7月16日具狀聲明異議，未逾上開規定10日之不變期間，合先敘明。

二、異議意旨略以：新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）於115年6月1日進行拍賣，由相對人以新臺幣（下同）971萬6,600元拍定，惟相對人當時已向執行拍賣人員表明其為共有人，而公同共有人行使優先承買權，應得全體公

同共有人同意，相對人未於投標時提出已得全體公同共有人同意之證明文件，亦未於司法事務官朗讀投標書前補正優先承買權應買資格之證明文件，相對人所為之投標應為無效。又倘相對人非以優先承買權人身分投標，執行法院即應依土地法第34條之1，通知其他共有人行使優先承買權，然相對人拍定迄今，執行法院仍未發函通知其他優先承買權人表示願否優先承買，拍賣程序顯有瑕疵，爰依法聲明異議等語。

三、按變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文。依此規定，於變賣共有物執行事件之買受人為共有人時，其餘共有人即不得主張優先承買權。次按，依強制執行法所為之拍賣，係私法上買賣之一種，故而不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執行法院應通知其於法定期限或法院所定期限內表示是否優先承買，惟此仍限於依相關法律規定有優先承買權者始有其適用。

四、經查：

㈠一如永續股份有限公司（即一如資產管理股份有限公司）持本院110年度重簡字第984號民事判決為執行名義，就系爭土地聲請強制執行，經本院以112年度司執字第94064號請求分割共有物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，本院民事執行處於115年6月1日就系爭土地進行公開拍賣，由相對人以971萬6,600元拍定，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛。

㈡異議人雖主張相對人未於投標時提出已得全體公同共有人同意之證明文件，投標應屬無效等語。惟相對人係參與系爭土地之公開拍賣程序並經拍定，而非於他人拍定後，再行使優先承買權。自無於投標時提出行使優先承買權資格證明文件之必要。異議人據此主張相對人之投標無效等語，尚屬無據。

㈢又依系爭土地登記第一類謄本所載，相對人為系爭土地共有

人，依民法第824條第7項規定，其餘共有人包含異議人在內，即不得主張優先承買權，執行法院自無通知其餘共有人表示是否優先承買之必要。至於土地法第34條之1第4項規定，係指共有人出賣其「應有部分」時，其他共有人得主張優先承買權，與本件係變賣共有物即「系爭土地之全部」，並不相同。異議人主張其依土地法第34條之1第4項規定有優先承買權，執行法院未通知其他共有人行使優先承買權，拍賣程序顯有瑕疵等語，並非可採。

五、綜上，本院司法事務官以原裁定駁回異議人之異議，於法並無違誤，異議人對原裁定提出異議，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

民事第七庭　　法　官　張瑋芯

上列正本係照原本做成。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院提出抗告，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

書記官　劉冠志