

臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度司執字第4746號

聲明人 吳聖英 住屏東縣○○鄉○○村○○路00○○號

第三人

即買受人 詹閔棋 住○○市○○區○○路00000號

代理人 楊慶堂 住○○市○○區○○街0號

債務人 吳采樺即吳彩樺即吳宥樺即吳玉滿

住○○市○○區○○路0段000號8樓

上列聲明人就債權人華南商業銀行股份有限公司與債務人吳采樺即吳彩樺即吳宥樺即吳玉滿間清償債務強制執行事件，聲明優先承買，本院裁定如下：

主 文

聲明駁回。

理 由

- 一、聲明意旨略以：伊依土地法第34條之1持分共有人承買權，應有權優先承買如附表所示房屋，但並未接到法院通知，之後得知由第三人詹閔棋拍定，為此聲明優先承買云云。
- 二、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單獨優先承購，土地法第34條之1第4項訂有明文。次按債權人查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機關僅能就財產上之外觀認定，如係不動產者，應以地政機關登記名義之外觀為調查認定之依據；如未於地政機關登記者，即得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公文書認定之（最高法院96年度台抗字第17號裁判要旨參照）。再按對拍定之不動產有無優先承購權，係屬實體上之問題，就此尚有爭執，即應另行提起確認優先承購權存否之訴，要非聲明異議所得解決（最高法院49年台抗字第83號判例意旨、78年度台抗字第40號裁判要旨參照）。
- 三、經查，本件債權人華南商業銀行股份有限公司聲請執行債務人吳采樺所有門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0號房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋未辦理建物所有權第一次登記，且坐落

01 於聲明人吳聖英等人所有屏東縣○○鄉○○段000地號土地
 02 (下稱系爭基地)上，又本院前於民國113年2月23日現場查
 03 封時，第三人朱增豐陳稱系爭房屋現由其配偶即羅春榕承租
 04 使用，其等於113年2月遷入居住，復據房屋稅籍紀錄表顯示
 05 系爭房屋之房屋稅納稅義務人係債務人吳采樺、持分比1000
 06 0/10000，有屏東縣政府財稅局潮州分局113年1月23日屏財
 07 稅潮分貳字第1130711864號函、本院113年2月23日執行筆
 08 錄、系爭基地之土地登記謄本在卷可稽，故本院形式上審認
 09 系爭房屋為債務人吳采樺單獨所有，並核定拍賣條件未記載
 10 有土地法第34條之1第4項之優先承買權人。系爭房屋嗣於11
 11 3年9月10日經拍定由第三人詹閔棋以出價最高得標買受，聲
 12 明人吳聖英卻具狀聲明優先承買系爭房屋，本院審酌系爭房
 13 屋並非多人共有所有權，實難以形式上認定聲明人吳聖英有
 14 土地法第34條之1第4項之優先承買權。是本件因共有關係有
 15 無所涉優先承買權，依上開說明，應依訴訟途徑解決。聲明
 16 人逕向執行法院聲明優先承買，為無理由，應予駁回，爰裁
 17 定如主文。

18 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，向本院司法事務官
 19 提出異議，並繳納裁判費1,000元。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
 21 民事執行處 司法事務官 魏可欣

22 附表：

23 113年司執字004746號 財產所有人：吳采樺即吳彩樺即吳宥樺即吳玉滿

編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	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
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
1	暫 11 7	屏東縣○○鄉○○ 段000地號 -----	一層	第一層：69.6 合計：69.6		全部

(續上頁)

01

		屏東縣○○鄉○○ 村○○路0號				
	備考					

02

參考資料：78台抗40裁定、104台抗267裁定；參考手冊第483頁

03

至第484頁、第500頁。