

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第293號

抗 告 人 江承諺

代 理 人 劉文海

相 對 人 合作金庫商業銀行股份有限公司（執行債權人）

法定代理人 林衍茂

相 對 人 遠東國際商業銀行股份有限公司（執行債權人）

法定代理人 侯金英

相 對 人 台新國際商業銀行股份有限公司（執行債權人）

法定代理人 尚瑞強

相 對 人 星展(台灣)商業銀行股份有限公司（原執行債權人
花旗(台灣)商業銀行股份有限公司之承受訴訟人）

法定代理人 伍維洪

相 對 人 玉山商業銀行股份有限公司（執行債權人）

01 0000000000000000

02 法定代理人 黃男州

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 利害關係人

06 即 共有人 江東榮

07 0000000000000000

08 江建忠

09 黃嘉惠

10 上列抗告人因債權人合作金庫商業銀行股份有限公司等與債務人
11 黃政豐等間清償債務強制執行聲明異議事件，對於中華民國112
12 年12月22日臺灣新北地方法院112年度執事聲字第69號裁定提起
13 抗告，本院裁定如下：

14 主 文

15 原裁定駁回抗告人對於原法院司法事務官民國112年11月6日所為
16 110年度司執字第105823號裁定關於命其繳足價金、駁回其優先
17 承購聲請之異議部分，及該司法事務官之裁定，均廢棄。

18 其餘抗告駁回。

19 異議及抗告費用均由抗告人負擔。

20 理 由

21 一、本件債權人合作金庫商業銀行股份有限公司於民國110年8月
22 25日聲請原法院強制執行債務人黃政豐所有如附表所示之不
23 動產（下合稱系爭不動產，分則以標別稱之），經原法院民
24 事執行處（下稱執行法院）以110年度司執字第105823號清
25 償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理。執行法院
26 就系爭不動產分別於附表所示拍定日期、拍定總額拍定後，
27 通知系爭不動產共有人限期表示願否優先承買，經抗告人、
28 共有人江建忠對甲、乙標不動產，抗告人、共有人江建忠、
29 江東榮、黃嘉惠（下合稱黃嘉惠等4人）對丙標不動產分別
30 於期限內表示願優先承購。抗告人嗣對江建忠提起確認優先
31 購買權不存在訴訟（案列原法院111年度補字第1220號，下

01 稱甲訴訟)。執行法院於111年7月20日通知黃嘉惠等4人繳
02 交各標之保證金。而甲訴訟經原法院以111年度訴字第2724
03 號裁定駁回抗告人之訴，嗣經本院以112年度抗字第510號裁
04 定、最高法院於112年9月20日以112年度台抗字第829號裁定
05 駁回抗告人之抗告、再抗告確定。執行法院復於112年10月1
06 9日通知黃嘉惠等4人繳足價金，抗告人及江東榮不服各命其
07 等繳足價金之執行命令，以抗告人已再對江建忠提起確認優
08 先購買權不存在訴訟（案列原法院113年度訴字第1248號，
09 下稱乙訴訟）為由，聲明異議。執行法院以110年度司執字
10 第105823號裁定駁回抗告人、江東榮之異議及抗告人、江東
11 榮、黃嘉惠優先承買聲請（下稱原處分），抗告人不服提出
12 異議，原法院裁定駁回其異議（下稱原裁定），抗告人仍不
13 服提起本件抗告，先予敘明。

14 二、本件抗告意旨略以：執行債務人黃政豐於系爭執行程序中死
15 亡，即應當然停止執行程序，執行法院竟為與繼承無關之執
16 行命令，當然違法。執行法院對於系爭不動產之優先購買範
17 圍，未依照土地應有比例定之，顯然有誤，伊未依錯誤金額
18 給付尾款，不當然喪失優先購買權，且伊已提起乙訴訟以確
19 認系爭不動產之優先承買權之範圍。另執行法院所為拍賣，
20 為買賣之一種，伊行使優先承買權利後，已成立買賣契約，
21 於買受人未履行給付價金義務時，出賣人應先行催告，方得
22 解除契約，是伊與債務人之買賣契約仍然存在，原處分駁回
23 伊優先承買聲請，程序不符。爰聲明：(一)原裁定廢棄(二)在乙
24 訴訟確定前，系爭執行事件應停止執行等語。

25 三、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或
26 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制
27 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執
28 行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停
29 止。實施強制執行時，如有特別情事繼續執行顯非適當者，
30 執行法院得變更或延展執行期日。強制執行法第12條第1
31 項、第10條第3項分別定有明文。

01 四、查抗告人因認江建忠就系爭不動產之優先購買權不存在，而
02 提起乙訴訟一節，業經本院調閱乙訴訟電子卷宗核閱無訛，
03 此際雖無強制執行法第18條規定之停止執行原因，惟在乙訴
04 訟判決確定前，系爭不動產之得優先買受人及各得優先買受
05 之範圍均屬未定，執行法院自不宜為繳納價金之通知，僅能
06 俟乙訴訟判決確定後，再行核算各得優先買受人得優先買受
07 之範圍及通知各得優先買受人繳納價金，並核發權利移轉證
08 書。否則惟恐造成乙訴訟認定之權利無從實現，難以回復原
09 狀，此亦屬繼續執行顯非適當之特別情事，而得類推適用強
10 制執行法第10條第3項規定延展執行期日（最高法院106年台
11 抗字第793號裁定意旨參照）。是原處分以抗告人、江東
12 榮、黃嘉惠未依限繳納所命價金，因認抗告人、江東榮、黃
13 嘉惠視為拋棄優先承買，駁回抗告人對系爭不動產、江東榮
14 及黃嘉惠對丙標不動產之優先承購聲請，並駁回抗告人、江
15 東榮對執行法院各命其繳足價金之執行命令所為聲明異議，
16 暨原裁定駁回抗告人對原處分該部分之異議，均有未洽。從
17 而，抗告人聲明廢棄原裁定及原處分有關命抗告人繳足價金
18 及駁回抗告人優先承購之聲請部分，即難謂無理由；另原處
19 分執不當之繳足價金通知，駁回江東榮、黃嘉惠對丙標優先
20 承購之聲請，同屬不當，且關涉本件優先承買人得承買之範
21 圍，而有再予詳為審認之必要，雖未據江東榮、黃嘉惠提出
22 異議，仍無可維持；自應由本院廢棄原裁定及原處分各該部
23 分，由執行法院另行依法為適當之處理。又查，本件系爭不
24 動產之拍賣屬房屋及其基地合併拍賣之情形，本於土地法第
25 104條，使土地及地上房屋所有權人合而為一之立法精神，
26 房屋共有人之優先承買權，應優先於基地共有人之優先承買
27 權（本院暨所屬法院66年度法律座談會民事執行類第21號研
28 討結果參照），此際雖無民法物權編施行法第8條之5規定之
29 適用，仍應土地法第34條之1執行要點第13點第9款規定，於
30 多人主張優先購買時，各標不動產優先購買之部分應按各主
31 張優先購買人分別就624建號建物、625建號建物、825建號

01 建物之應有部分比例定之。本件如抗告人、江東榮、江建
02 忠、黃嘉惠就丙標不動產均有優先承買權，因其等就825建
03 號建物之權利範圍分別為5分之1、10分之2、10分之2、10分
04 之1，其等分別得優先購買之範圍自應分別為丙標不動產之
05 7分之2、7分之2、7分之2、7分之1，執行法院誤以其等分
06 別得優先購買之範圍分別為丙標不動產之各4分之1，據以計
07 算抗告人等4人就丙標不動產應繳之價金金額，亦有不當，
08 附此指明。

09 五、未按強制執行法第12條第1項規定，執行異議係指對於執行
10 之程序，有違法或不當情事時，請求執行法院予以救濟之方
11 法。此與民事訴訟原告起訴請求法院依其訴之聲明而為判決
12 不同，故強制執行之聲明異議程序，無從準用民事訴訟法第
13 255條第1項第3款、第446條第1項但書規定，而得於抗告法
14 院擴張異議之聲明（最高法院106年度台抗字第1092號、111
15 年度台抗字第1109號裁定意旨參照）。查，抗告人於112年1
16 0月30日為本件聲明異議，僅請求撤銷執行法院112年10月19
17 日所為執行命令，而無為其餘聲請或聲明異議之聲明。其復
18 於異議及抗告程序主張系爭執行事件應予變更、延展或停止
19 云云（原法院卷第17頁、本院卷第47至48頁），依前揭說
20 明，此部分自應由抗告人請求執行法院予以救濟，尚非原法
21 院異議程序或本院抗告程序所得審究，原裁定駁回抗告人此
22 部分之異議，理由雖有未洽，結論並無不合。抗告人指摘原
23 裁定此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

24 六、據上論結，本件抗告為一部有理由，一部無理由，爰裁定如
25 主文。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

27 民事第十四庭

28 審判長法 官 李媛媛

29 法 官 周珮琦

30 法 官 陳雯珊

31 正本係照原本作成。

01 抗告人、利害關係人即共有人江建忠、相對人即債權人合作金庫
02 商業銀行股份有限公司，本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由
03 外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律
04 師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千
05 元。

06 其餘之人不得再抗告。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

08 書記官 陳韋杉

09 附表：

10

標別	標示（新北市三峽區）	黃政豐權利範圍	拍定日期	拍定總價
甲標	和平段1061地號土地	32分之3	111年4月12日	922,999
	和平段624建號建物 （門牌文化路37之1號）	10分之1		
	和平段3677建號建物 （未登記建物）	10分之1		
乙標	和平段1151地號土地	32分之3	111年4月12日	2,209,999
	和平段625建號建物 （門牌文化路37號）	10分之1		
	和平段3675建號建物 （未登記建物）	10分之1		
丙標	和平段1129地號土地	32分之3	111年5月10日	1,088,888
	和平段825建號建物 （門牌文化路23號2樓）	10分之1		
	和平段3676建號建物 （未登記建物）	10分之1		