

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第1083號

抗 告 人 王明裕

代 理 人 施瑋婷律師

陳禹齊律師

上列抗告人因與相對人台新國際商業銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國115年6月4日臺灣新北地方法院115年度執事聲字第3號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人與第三人即債務人王明聖為原裁定附表（下稱附表）所示不動產（下稱系爭不動產）共有人，王明聖向相對人借款成立消費借貸法律關係，除以其之系爭不動產應有部分擔保外，另邀抗告人以系爭不動產應有部分設定抵押權予相對人，嗣相對人以王明聖未完全清償借貸為由，於民國114年7月16日執臺灣新北地方法院（下稱新北地院）112年度司拍字第357號拍賣抵押物裁定暨確定證明書為執行名義（下稱系爭執行名義），對系爭不動產聲請強制執行，經新北地院民事執行處（下稱執行法院）114年度司執字第119742號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）將系爭不動產合併拍賣。抗告人主張有優先承買權聲明異議，經該院司法事務官於114年12月5日以114年度司執字第119742號裁定駁回聲明異議（下稱原處分），抗告人不服，提出異議，原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，抗告人不服，提起本件抗告。

二、抗告意旨略以：依最高法院99年度台抗字第464號裁定意旨，伊得對執行法院未於拍賣公告記載優先承購權乙事聲明異議，且伊已提起實體訴訟確認優先承買權存在，原裁定以

伊應另訴為由駁回，與最高法院裁定意旨不符；又物上保證人在執行法院拍賣全部共有物時，基於物的有限責任，有助達成優先承購權之規範目的，且對債權人無任何不利益，物上保證人能否主張優先承購權，屬法律漏洞，法院應予填補，不能僅因伊未提出相同案例為由而駁回；再者，限定繼承人得行使之優先承購權，非因繼承而取得，與物上保證人均屬負物的有限清償責任相同，兩者無本質上差異，不應剝奪物上保證人之優先承購權。為貫徹土地法第34條之1第4項之立法目的，有優先承購權之共有人，如同時為執行債務人之一時，應認其優先承購權不因此受影響；此際，係以共有之第三人身分行使優先承購權，非以債務人身分應買，不違強制執行法第113條、第70條第6項之規定。此外，土地法第34條之1第4項規定之優先承購權及民法第879條規定，兩者為法律規範目的、時程、性質、行使要件、效果各異之救濟途徑與權利，原裁定以民法第879條規定作為排除土地法第34條之1第4項適用之理由，顯有錯誤。況在無法律授權之情形下，執行程序擅自增加法律所無之限制，無異於以程序裁量侵害實體形成權，顯無可維持。為此提起本件抗告，請求廢棄原裁定，請准伊於第三人拍定時就系爭不動產得行使優先承買權等語。

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。其立法意旨，在於藉應有部分之出賣，為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承買權，以減少共有人之人數，簡化共有關係，促進不動產之有效利用。又土地法第34條之1第4項規定，他共有人得主張優先承買之情形，僅限於部分共有人土地應有部分之出賣，他共有人始得主張之，共有人全體共同出賣土地之全部時，因無簡化共有關係之需求，原則上應不與之（臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民執類提案第18號參照、最高法院109年度台上字第3247號判決意旨）。經查：

01 (一)本件相對人係就系爭不動產之全部聲請強制執行，將系爭不
02 動產合併拍賣（見附表所示），屬共有人全體即抗告人與王
03 明聖共同出賣系爭不動產之全部，執行法院之拍賣公告使用
04 情形欄第3點亦載明「…本件係合併拍賣債務人王明聖、王
05 明裕之應有部分，故債務人不得主張行使優先承買權」，有
06 民事強制執行聲請狀、臺灣金融資產服務股份有限公司114
07 年11月13日114板金職四字第362號通知可參；依土地法第34
08 條之1第4項規定，他共有人得主張優先承買之情形，僅限於
09 部分共有人土地應有部分之出賣，他共有人始得主張之，共
10 有人全體出賣土地全部時，因無簡化共有關係之需求，共各
11 有人均無優先承買權規定之適用。抗告人稱伊為土地共有人
12 同時為債務人，能否主張優先承買權，為法律漏洞，應予填
13 補云云，與上開規定不符，難認可取。

14 (二)就物上保證人得否行使優先承買權之爭議部分，因法律規範
15 目的之不同，致法律適用及解釋有異，於第三人提供不動產
16 為擔保之情形，物上保證人在設定抵押權時，本可預見債權
17 如屆清償期而未受清償時，債權人得聲請法院拍賣不動產，
18 而物上保證人為避免不動產受強制執行，自可依民法第879
19 條規定，代債務人清償債務承受債權人之債權，是民法已衡
20 量債權人、債務人及物上保證人之權益為相關規範，上開規
21 定顯與限定繼承之規範目的不同，難以物上保證人與限定繼
22 承人均負物之有限責任，遽認就物上保證人共有之不動產，
23 於受拍賣情形下，應賦予其優先承買之地位，是抗告人所
24 指，並不可採。

25 (三)又執行法院就當事人主張之優先承買權是否確實存在，並無
26 實體審認之權，若無法從外觀形式上認定其權利存在時，該
27 爭議即屬實體上之問題，就此爭執，應另行提起確認優先承
28 買權存否之訴，要非聲明異議所得解決（最高法院103年度
29 台抗字第653號裁定意旨參照）。抗告人就系爭不動產有無
30 優先承買權之存在，核屬實體爭執事項，應由抗告人所提另
31 案訴訟實體解決，併此敘明。

01 四、綜上所述，原裁定維持原處分駁回抗告人之聲明異議，並無
02 違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應
03 予駁回。

04 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日

06 民事第二十五庭

07 審判長法 官 潘進柳

08 法 官 呂綺珍

09 法 官 林祐宸

10 正本係照原本作成。

11 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
12 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
13 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

14 中 華 民 國 115 年 8 月 27 日

15 書記官 鄭靜如