臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第1131號

抗　告　人　邱奕川

上列抗告人因匡美玉與邱玲美間聲請拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議，對於中華民國115年6月22日臺灣桃園地方法院裁定（115年度執事聲字第72號）提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、本件訴外人匡美玉執原法院113年度拍字第131號裁定暨確定證明書為執行名義（下合稱系爭執行名義），聲請拍賣債務人邱玲美所有如附表所示房地（下稱系爭房地），經原法院民事執行處（下稱原執行法院）以114年度司執字第44356號強制執行事件受理（下稱系爭執行事件），嗣於民國115年4月14日進行第2次拍賣，由訴外人呂理政拍定。抗告人於115年4月17日向原執行法院陳明欲行使優先承買權，經原執行法院於115年4月22日否准其優先承買權之行使，抗告人聲明異議，原執行法院司法事務官於115年5月6日裁定駁回其異議（下稱原處分），抗告人不服異議，經原法院於115年6月22日駁回抗告人之異議（下稱原裁定），抗告人對之提起抗告。抗告意旨略以：伊為如附表編號1至2所示土地（下合稱系爭土地）之共有人，又邱玲美早於公寓大廈管理條例（下稱管理條例）施行前之80年11月15日即已因第一次登記而取得如附表編號3所示房屋（下稱系爭房屋）所有權，後於106年3月30日始因繼承取得系爭土地所有權，顯見邱玲美並非基於管理條例規定而取得系爭房屋所有權，系爭房地所有權非自始即同屬一人，故其後之所有權移轉，依法律不溯及既往原則，自亦無管理條例第4條第2項、土地登記規則第98條適用之餘地，伊得依土地法第34條之1規定優先承買系爭土地。另系爭土地與系爭房屋長期處於房地分離之狀態，該地

為系爭房屋、該屋共用部分即桃園市○○區○○段0000建號建物（下稱0000建號建物）之基地，伊得依土地法第104條規定，優先承買系爭房屋及0000建號建物；伊為0000建號建物之共有人，伊所有坐落桃園市○○區○○段0000、0000建號房屋（下合稱0000建號等2建物）亦使用系爭土地為基地，系爭房地既不受管理條例第4條第2項限制而可分離為所有權之移轉，依土地法第104條規定，伊亦得就系爭土地行使優先承買權。原執行法院竟未通知伊行使權利，事後復否准伊優先承買權之行使，自非適法，爰請求廢棄原裁定等語。

二、按土地法第34條之1第4項固規定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。惟區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉與同一人者，則無該條項優先購買權之適用。此觀土地登記規則第98條規定自明。次按區分所有建築物之專有部分，不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，管理條例第4條第2項定有明文。故如已登記之區分所有建築物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建築物或基地所有權、地上權移轉時，應受上開條例規定之限制。公寓大廈之共用部分既應隨同專有部分移轉，其他共有人（區分所有權人）自無優先承買權之可言。再按土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。準此，得否主張該條項之優先購買權，應以基地或房屋出賣時，房屋所有人與基地所有人間，有無地上權、典權或租賃關係存在，作為判斷之基準（最高法院99年度台抗字第717號、91年度台抗字第363號、94年度台抗字第467號、109年度台上字第1277號裁定意旨參照）。

三、經查，抗告人僅為系爭房屋坐落基地之共有人（見系爭執行事件卷二第57至59頁），非系爭房屋之共有人，而系爭房屋

坐落基地之應有部分須隨同建物一併移轉予拍定人，依管理條例第4條第2項、土地登記規則第98條規定，抗告人就土地部分應無土地法第34條之1第4項之適用，無從本於該規定就該地主張優先承買權。又管理條例第4條第2項旨在避免公寓大廈專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，雖依系爭房屋之建物登記第一類謄本（見系爭執行事件卷一第63頁），邱玲美於管理條例施行前之80年11月15日即登記為系爭房屋之所有權人，惟其於105年5月6日已因繼承而取得系爭土地所有權，並於106年3月30日登記為該地所有權人之事實，復有系爭土地之登記第一類謄本足參（見系爭執行事件卷一第55至57頁），足見系爭房地於邱玲美取得系爭土地所有權時已同歸一人所有，其後關於系爭房地之移轉或設定負擔，即應適用管理條例第4條第2項規定；本件並非溯及適用管理條例第4條第2項以規範該房地於管理條例施行前當時所為之分離移轉或設定負擔行為，抗告人猶謂適用該規定有違不溯及既往原則云云，要非可取。另抗告人雖同為0000建號建物之共有人（見系爭執行事件卷二第47、51頁），然0000建號建物因屬系爭房屋之共用部分，應隨同其專有部分即系爭房屋移轉，抗告人亦無法因此取得對0000建號建物之優先承買權。再者，抗告人固為系爭土地共有人，惟其於本件拍賣時與系爭房屋及0000建號建物所有權人間並無地上權、典權或租賃關係存在，另其雖為0000建號等2建物之所有權人及0000建號建物之共有人（見系爭執行事件卷二第47、51頁），然該等建物於是時就系爭土地亦無地上權、典權或租賃關係存在，遑論本件拍賣之系爭房地及0000建號建物本均不得分離而為移轉或設定負擔，抗告人自亦無從依土地法第104條第1項規定，取得對系爭房屋、0000建號建物及系爭土地之優先承買權。抗告人就系爭房地及0000建號建物既均無優先承買權，原執行法院未通知其行使權利，復無違誤。從而，抗告人就系爭房地及0000建號建物並無優先承買權，原

執行法院司法事務官否准抗告人優先承買權之行使及以原處分駁回其聲明異議，原裁定維持原處分而駁回抗告人之異議，於法均無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　14　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　陳君鳳

法　官　吳孟竹

法　官　許勻睿

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　14　　日

書記官　李昱蓁

附表

編號	不動產項目
1	桃園市○○區○○段00地號土地（權利範圍：1/5）
2	桃園市○○區○○段00-00地號土地（權利範圍：1/5）
3	桃園市○○區○○段0000建號建物(即門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號0樓，權利範圍：全部）