最高法院民事裁定

115年度台抗字第766號

再 抗告 人　王明裕

代　理　人　施瑋婷律師

　　陳禹齊律師

上列再抗告人因與相對人台新國際商業銀行股份有限公司間聲請拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國115年8月27日臺灣高等法院裁定（115年度抗字第1083號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理　由

一、本件執行債權人即相對人執臺灣新北地方法院（下稱新北地院）112年度司拍字第357號聲請拍賣抵押物裁定（下稱系爭拍賣抵押物裁定）為執行名義，向新北地院民事執行處（下稱執行法院）聲請以114年度司執字第119742號事件拍賣執行債務人即再抗告人與第三人王明聖共有如新北地院115年度執事聲字第3號裁定附表所示不動產（下稱系爭不動產），再抗告人就執行法院於拍賣公告揭示「本件係合併拍賣債務人王明聖、王明裕之應有部分，故債務人不得主張行使優先購買權」之內容（下稱系爭內容），聲明異議，經執行法院司法事務官裁定駁回，再抗告人不服異議，經新北地院法官裁定駁回，再抗告人對之提起抗告。原法院以：土地法第34條之1第4項規定共有人之優先承買權，僅限於部分共有人土地或建築物應有部分之出賣，他共有人始得主張之，共有人全體出賣土地或建築物之全部時，因無簡化共有關係之需求，原則上應不與之。物上保證人於提供其共有不動產應有部分為債權人設定抵押權時，本可預見債權人於屆期未受清償時得聲請拍賣抵押物，其並得依民法第879條規定代償債務以免受強制執行，自不能例外准其於共有不動產拍定

時得行使優先承買權。本件相對人係就系爭不動產全部聲請強制執行，係屬再抗告人與王明聖共同出賣共有之系爭不動產全部，再抗告人自不得主張行使優先承買權。執行法院司法事務官因而處分駁回再抗告人對拍賣公告所載系爭內容之聲明異議，新北地院法官裁定予以維持，並無違誤等語，因而裁定予以維持，駁回再抗告人之抗告。

二、再抗告意旨雖以：伊兼具系爭不動產共有人及物上保證人身分，乃非自願出售伊所有系爭不動產應有部分，且僅負物的有限責任，伊雖得依民法第879條規定代償債務承受債權，但不因此排除伊得行使共有人優先承購權，亦不能因執行法院採取系爭不動產全部合併拍賣之執行方法，致生伊先買權消滅之效果。原裁定認伊不得行使優先承購權，適用法規顯有錯誤等語。惟按土地法第34條之1第4項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，其立法意旨乃在限制共有人人數增加，簡化共有關係，以促進土地之有效利用。故共有人間互為買賣應有部分，或共有人全體共同立於出賣人地位出賣共有房地之全部予第三人，既非部分共有人出賣其應有部分予第三人，自均無前開規定適用之餘地。又執行法院之拍賣，性質上為買賣之一種，故於金錢債務或拍賣抵押物之強制執行程序，由債權人或抵押權人聲請拍賣多數債務人共有土地或建築改良物應有部分或全部時，無論該多數債務人是否為物上保證人而僅須就其應有部分負物的有限責任，該多數債務人既為拍賣標的之實際出賣人，倘未另具該拍賣標的以外之他共有人身分，對該拍賣標的自不具有優先承買之資格。本件係相對人持系爭拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請對抵押物即再抗告人與王明聖共有之系爭不動產強制執行拍賣，再抗告人與王明聖同為該執行名義之債務人，非執行法院逕為合併執行。再抗告人既提供系爭不動產應有部分設定抵押權，於執行法院本於系爭拍賣抵押物裁定代其出賣該應有部分時，亦難謂非出於自願；其與王明聖既共同立於出賣人之地位出賣共有之系爭不

動產，而未另具非債務人之他共有人身分，依上說明，自不具有優先承買之資格。原法院因認執行法院於拍賣公告揭示系爭內容，並無不合，因而維持新北地院法官所為裁定，駁回其抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之情形。至本院105年度台抗字第381號裁定係就限定繼承人或抵押物所有人得否於強制執行程序應買執行標的物；本院108年度台抗字第590號裁定係就具限定繼承人身分之共有人得否行使優先承購權，分別論述，與本件事實均有不同，不得比附援引。再抗告意旨，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非有理由。

三、據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　陳　容　正

法官　沈　佳　宜

法官　林　翠　華

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　4　　日