

最高法院民事裁定

109年度台抗字第495號

再抗告人 洪德旺

代理人 桑銘忠律師

上列再抗告人因與相對人金樹橡膠股份有限公司間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國108年6月5日臺灣高等法院臺中分院裁定（108年度抗字第165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

按土地法第34條之1第5項準用第4項規定之土地公同共有人優先承購權，固包括公同共有人依同條第1項規定，由部分公同共有人主導而出售公同共有土地全部之情形。惟仍係以公同共有人對自己之潛在應有部分處分自己之權利，且源於法律授權，而得併處分他公同共有人之潛在應有部分者為限。倘因繼承而為公同共有土地之出賣，係以被繼承人就全部土地設定最高限額抵押權所擔保之債權為執行債權，即非屬準用第1項之公同共有人出賣其潛在應有部分，此時公同共有人對該公同共有土地並無優先承購權。

本件債權人即相對人持臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）對再抗告人及其他執行債務人湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪建多、洪建生（下稱再抗告人等6人）核發之106年度司拍字第82號拍賣抵押物裁定（下稱系爭執行名義），聲請就該6人因繼承被繼承人洪木聯遺產而公同共有之如臺中地院108年度執事聲字第10號裁定附表所示不動產（下稱系爭不動產），為強制執行。經執行法院定期拍賣，由拍定人王添安得標。再抗告人具狀表明其為系爭不動產之公同共有人，聲請依拍定同一價格優先承買，經臺中地院司法事務官裁定駁回其聲請。再抗告人不服，對之提出異議，臺中地院（法官）裁定駁回其異議，再抗告人不服，對之提起抗告。

01 原法院以：系爭不動產原為洪木聯所有，權利範圍均為全部，洪
02 木聯生前提供為第三人洪森平設定最高限額抵押權，該抵押權輾
03 轉讓與相對人。嗣洪木聯於民國104年7月00日死亡，再抗告人等
04 6人繼承系爭不動產，相對人取得對該6人之系爭執行名義，持向
05 法院聲請就系爭不動產為強制執行。執行法院拍賣之標的為系爭
06 不動產全部，並非其潛在應有部分，與土地法第34條之1第5項準
07 用第4項規定之情形不符，再抗告人自不得依該規定主張優先購
08 買權。又本件乃相對人聲請拍賣系爭不動產全部，非共有人之一
09 出賣不動產之潛在應有部分，亦非土地部分共有人依同法第34條
10 之1第1項規定，或特約出售共有土地全部之情形，與本院86年度
11 台上字第1737號判決、106年度台上字第717號判決、107年度台
12 上字第793號判決，及99年度台抗字第464號裁定之事實均不相同
13 ，無從比附援引等詞，因而維持臺中地院所為駁回再抗告人異議
14 之裁定，駁回其抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之情形。
15 再抗告意旨以：公同共有之不動產無論係全部或應有部分之讓與
16 ，均應解為得依土地法第34條之1第5項準用第1項規定主張優先
17 購買權，始符立法意旨。原裁定認伊無優先購買權，牴觸司法院
18 大法官釋字第562號解釋意旨云云，指摘原裁定適用法規顯有錯
19 誤，聲明廢棄，難謂有理由。末按司法院釋字第562號解釋，係
20 就共有土地之部分共有人對自己之應有部分處分自己之權利，並
21 依土地法第34條之1第1項規定，一併處分他公同共有人之應有部
22 分，而讓與共有土地全部，所為之解釋；與本件係相對人（債權
23 人）為滿足自己之抵押債權，聲請拍賣再抗告人等6人（債務人
24 ）公同共有土地全部之情形，大不相同，並無共有人為消滅共有
25 關係而權益受限，須兼顧其權益問題，不容混淆，附此指明。
26 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
27 事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條、
28 第78條，裁定如主文。

29 中 華 民 國 109 年 4 月 22 日
30 最高法院民事第四庭
31 審判長法官 沈 方 維

01		法官	李	寶	堂
02		法官	鍾	任	賜
03		法官	張	競	文
04		法官	陳	靜	芬
05	本件正本證明與原本無異				
06			書	記	官
07	中華民國 109 年 5 月 1 日				