

福建高等法院金門分院民事裁定

108年度抗字第3號

抗 告 人 蔡 福 源

相 對 人 黃 奕 文

上列抗告人因債權人辛清可與債務人黃順良（即相對人之被繼承人）間聲請強制執行異議事件，對於中華民國108年1月22日福建金門地方法院108年度執事聲字第3號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

抗告程序費用由相對人負擔。

理 由

一、相對人於原法院主張：本件執行債權人辛清可持福建金門地方法院87年度拍字第4號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請執行法院拍賣債務人黃順良所遺金門縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭541土地、系爭1692土地，登記為黃順良之繼承人即相對人等15人共同共有，嗣於民國106年3月6日以判決共有物分割原因登記為相對人黃奕文等15人分別共有），嗣系爭541土地、系爭1692土地於第三次拍賣程序拍賣期日，依序由抗告人、第三人黃美禎得標，伊為共有人且均聲明優先承買，原法院司法事務官以伊為本件之債務人，不得自己為出賣人同時享有優先承買權為由，處分駁回其聲明（下稱原處分），顯有不當，爰提出異議，請求廢棄原處分。司法事務官認其異議無理由送請原法院裁定，原裁定以：相對人為系爭541土地、系爭1692土地之共有人，自得主張優先承買權，雖同為該等土地之執行債務人，然並不生違反強制執行法第113條準用同法第70條第6項規定之立法考量之情形，因認相對人之異議為有理由，而廢棄原處分。

二、抗告意旨略以：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買，其前提要件為共有人出賣應有部分，若非出賣應有部分，不生優先承買權之問題，而本件係拍賣系爭541土地、系爭1692

01 土地全部，與優先承買權之前提要件不符，自無該規定之適
02 用。另相對人主張本件雖為拍賣系爭土地全部，但不得以此
03 剝奪其依土地法第34條之1第4項規定所享有之優先承買權云
04 云，但本件拍賣系爭土地全部係抵押權行使結果，與前揭情
05 形不同，不得混為一談。原處分並無違誤，原裁定廢棄原處
06 分，實有未當等語。

07 三、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
08 共有人得以同一價格共同或單獨優先承買，其要件之一乃共
09 有人出賣其應有部分，惟不以買賣為限，於強制執行之拍賣
10 亦適用。另共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣或
11 強制執行拍賣共有土地之全部，其為處分之共有人，僅係對
12 自己之應有部分處分自己之權利，其得一併處分他共有人之
13 應有部分，乃源於法律之授權，並非以此剝奪他共有人依同
14 條第4項所定之優先承買權，於此情形下，共有人依上開規
15 定出賣共有土地之全部時，他共有人對於出賣共有土地全部
16 之共有人之應有部分，依同條第4項規定有優先承買之權利
17 。上述優先承買權其立法意旨，在於藉應有部分之出賣，為
18 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
19 承買權，以減少共有人之人數，簡化共有關係，促進不動產
20 之有效利用。而就金錢債務之強制執行，由債權人聲請拍賣
21 債務人之土地全部，將其拍得價金清償債務人之債務之情形
22 ，與上開規定之立法意旨有別，各該共有人並無依相同條件
23 共同或單獨優先承買之權利可言。經查，本件係執行債權人
24 辛清可持福建金門地方法院87年度拍字第4號拍賣抵押物裁
25 定為執行名義，聲請執行法院拍賣債務人即相對人之被繼承
26 人黃順良所遺系爭541土地、系爭1692土地，以清償黃順良
27 積欠之債務，經執行法院指定於107年9月18日進行第3次拍
28 賣，拍賣權利範圍均為全部，該日依序由抗告人、第三人黃
29 美禎得標等情，有民事聲請狀、上開裁定及確定證明書、他
30 項權利證明書、土地登記第二類謄本、執行法院第3次拍賣
31 公告、原法院不動產拍賣筆錄、強制執行投標書、原法院收

01 受民事強制執行案款通知可稽（見原法院100年度司執字第
02 1723號卷一第1至10頁，卷七、未編頁碼），業經本院調閱
03 該執行卷宗核閱無訛。足見本件係債權人聲請拍賣債務人之
04 系爭541土地及系爭1692土地全部，將其拍得價金清償債務
05 人之債務之情形，依前開說明，相對人自無聲明優先承買之
06 權利。原處分駁回相對人之聲明，理由雖有不同，但結論則
07 無二致，原裁定予以廢棄改判，尚有未洽。抗告意旨指摘原
08 裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，
09 由原法院另為妥適之處理。

10 據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第492條、第95條
11 、第78條，裁定如主文。

12 中 華 民 國 108 年 3 月 7 日
13 民 事 庭 審 判 長 法 官 洪 曉 能
14 法 官 廖 立 頓
15 法 官 許 志 龍

16 正本係照原本作成。

17 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
18 抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀
19 。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

20 中 華 民 國 108 年 3 月 7 日
21 書 記 官 李 麗 鳳