

【裁判字號】100,台抗,106

【裁判日期】1000127

【裁判案由】請求優先承購聲明異議

【裁判全文】

最高法院民事裁定

一〇〇年度台抗字第一〇六號

再 抗 告 人 邱張玉英

張 玉 惠

林張玉琴

張 惠 美

徐 博 彥

徐 瑜 婷

徐 碩 彥

共同代理人 張 立 業律師

上列再抗告人因與相對人張金榜間強制執行請求優先承購聲明異議事件，對於中華民國九十九年十月二十九日台灣高等法院裁定（九十九年度抗字第一四〇一號），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

按強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位。出賣人於出賣時所應踐行之程序，例如依耕地三七五減租條例第十五條規定，應將買賣條件以書面通知有優先承購權之承租人，使其表示意願等等，固無妨由拍賣機關為之踐行，但此究非強制執行法第十二條所謂執行時應遵守之程序，縱令執行法院未經踐行或踐行不當，足以影響於承租人之權益，該承租人亦祇能以訴請救濟，要不能引用該條規定為聲請或聲明異議，此觀本院四十九年台抗字第八三號判例意旨甚明。查台灣桃園地方法院民事執行處（下稱執行法院）以九十七年度司執字第七四六四九號強制執行事件，拍賣債務人張金輝所有坐落桃園縣中壢市〇〇段公波小段第六〇〇地號及同段第六〇四之五地號土地（下稱系爭土地）應有部分三分之一，並於民國九十七年五月十八日拍定。執行法院通知相對人、再抗告人邱張玉英及兩造之被繼承人張增華是否行使優先承購權，而未通知其他再抗告人。再抗告人聲明異議，惟遭裁定駁回，其不服，對該駁回裁定提出異議，執行法院仍裁定駁回再抗告人之異議，其提起抗告。原法院以：縱令執行法院未通知再抗告人等共有人行使優先承購權，亦非得據為聲請或聲明異議之事

由。況再抗告人邱張玉英於九十九年五月三十一日向執行法院陳報共有人張增華死亡，並代表除相對人以外之張增華所有繼承人，向執行法院表明行使優先承購權，復補陳其餘再抗告人及張金輝之委任狀，足見再抗告人並未因未受合法送達行使優先承購權通知，致不能行使其權利。又再抗告人與相對人及債務人張金輝既已共同繼承張增華對系爭土地之應有部分，成為該應有部分之公司共有人，則再抗告人欲行使優先承購權，依民法第八百二十八條第三項規定，應得相對人等公司共有人全體之同意，始得為之。又依土地法第三十四條之一第一項規定，係規範物權之行使，其立法原意，旨在解決不動產因共有人數過於眾多繁雜，致無法妥為處分利用，造成都市計劃、都市更新難以實現，有礙經濟發展之問題。而同法條第四項所定共有人優先承購權係就債權行使所為規範，旨在限制共有人數增加、簡化共有關係。兩者立法目的、規範基礎與對象，均有差異。是土地法第三十四條之一第一項之規定，於同法條第四項之情形並不適用。又共有物之權利行使如事實上有無法得全體公司共有人同意之情形時，可由事實上無法得其同意之公司共有人以外之其他公司共有人全體之同意而行使之。然上開原則係排除民法第八百二十八條第三項規定之例外情形，要件應從嚴解釋。故因兼具分別共有人與公司共有人身分者，以分別共有人身分單獨行使優先承購權，抑或與他公司共有人共同行使同一權利，並無必然之利弊可言，亦無此類共有人客觀上必捨與公司共有人共同行使，而選擇單獨行使優先承購權之經驗法則，是故相對人縱使一面拒絕同意再抗告人行使優先承購權，一面以自己分別共有之人身分，單獨行使同一權利，亦僅能認係基於利益考量所為之選擇，尚不能認與前揭所謂事實上無法得公司共有人同意之情形，已屬相當。而公司共有人行使優先承購權後，即負有以同一價格承購應有部分之義務，其並非單純權利之行使，自應容許各公司共有人決定是否行使該權利，並負擔義務，不得僅因公司共有人中有不同意者，即認該不同意之公司共有人係以損害他人為目的。相對人為系爭土地之分別共有人，以該身分行使優先承購權，與基於公司共有之人身分行使之，可得享有之權利並不相同。相對人衡量利益及法律效果，以分別共有人身分行使優先承購權，亦難謂有何權利濫用或違反誠信原則情形。故再抗告人欲就系爭土地拍定之應有部分行使優先承購權，仍須取得包括相對人在內之全體繼承人同意。然相對人已明確表示不同意其他繼承人行使張增華之優先承購權，經記明於執行法院調查筆錄，益徵再抗告人顯無法取得全體公司共有之人同意，則其行使本件優先承購權並不合法等詞。因而維持執行法院之裁定，駁回再抗告人之抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之

情形。再抗告人仍執陳詞提起再抗告，求予廢棄原裁定，非有理由。

據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第三十條之一，民事訴訟法第四百九十五條之一第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第九十五條、第七十八條，裁定如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 一 月 二十七日

最高法院民事第五庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 黃 義 豐

法官 劉 靜 嫻

法官 袁 靜 文

法官 李 慧 兒

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 二 月 九 日

K