

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度司執字第16523號

聲 明 人

即 拍定人 劉貴財

代 理 人 陳文蟬

優先承買人 許榮智

許琇筑

許姿喧

許之嘉即許姿嘉

本件債權人中國信託商業銀行股份有限公司與債務人許榮智等間代位分割遺產強制執行事件，因聲明人對本件通知優先承買程序聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲明駁回。

理 由

- 一、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之。強制執行法第12條第1項、第2項有明文規定。
- 二、本件聲明意旨略以：(一)執行法院違反民法第824條第7項及強制執行「同一條件承買」原則。(二)執行法院違背拍賣公告第9條「另行通知」之意旨與期限確定性。(三)執行法院違反「應行注意事項」之程序要求，未積極定合理期限。(四)執行法院阻斷拍定人因共有人「逾期放棄」而應得之合法權利，為此聲明異議等語。

01 三、經查：

02 (一)本件債權人中國信託商業銀行股份有限公司代位債務人呂緬
03 怡即呂湘怡聲請就如附表所示不動產（下稱系爭不動產）為
04 分割遺產之強制執行，經本院訂於民國114年9月10日進行第
05 一次拍賣，由聲明人即拍定人劉貴財出價新臺幣（下同）2,
06 512萬7,777元為最高標得標在案。

07 (二)變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件
08 優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。公
09 同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割
10 之規定，民法第824條第7項、第830條第2項分別定有明文。
11 依卷附不動產登記謄本可知，聲明人既非系爭不動產之公同
12 共有人，依上開說明，本院自應依法通知系爭不動產之公同
13 共有人以確認渠等是否願依同一拍賣條件主張優先承買。

14 (三)公同共有人許榮智、許琇筑、許姿喧、許之嘉即許姿嘉等已
15 先後聲明主張優先承買，有卷附渠等書狀在案可稽，客觀上
16 已存有二人以上之公同共有人聲明優先承買甚明，則應依法
17 續行抽籤程序以定由何人優先承買。惟在依法進行抽籤程序
18 之前，亦需再次確認本件優先承買通知是否均已合法送達，
19 是本院遂再次通知債權人補正公同共有人最新戶籍謄本到
20 院，以查明確認本件已對全體公同共有人為合法通知。

21 (四)嗣債權人於同年11月13日補正到院，本件於同年月15日通知
22 擬訂於同年12月3日進行系爭不動產優先承買之抽籤程序，
23 並無延宕強制執执行程序之進行。其次，本件既尚未定優先承
24 買權人為何人，亦無法確認該期日是否發生未有人到場，視
25 為放棄優先承買等情事，亦無從續行通知聲明人繳納尾款、
26 或通知優先承買人繳交拍賣價金等程序。今聲明人陳明本院
27 執执行程序顯有違法與不當云云，容有誤會，從而，聲明人之
28 異議並無理由，應予駁回。

29 四、爰裁定如主文。

30 五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法
31 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
 02 民 事 執 行 處 司 法 事 務 官 王 藝 蓁
 03 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異 。

04 附 表 ：

05 114年司執字016523號 財產所有人：呂緬怡即呂湘怡、許榮智、許榮結、許阿烈、許金英、許琇筑、許哲維、許姿喧、許之嘉即許姿嘉、許雯琪、許緯彤、呂淵義

編 號	土 地 坐 落					面 積	權 利 範 圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	桃園市	大園區	大園		250	120.00	公 同 共 有 全 部
	備考						

06

編 號	建 號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權 利 範 圍
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
1	1192	桃園市○○區○○ 段000地號 ----- 桃園市○○區○○ 路000號	2層樓房 加強磚 造、住 家用	一層：107.50 騎樓：11.60 合計：119.1		公 同 共 有 全 部
	備考					