

## 調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺灣嘉義地方法院民事執行處辦理106年度司執字第31364號強制執行事件，通知渠就執行標的中之嘉義縣太保市東新段652-12地號土地有優先購買權，經陳明願以拍定價格優先購買該土地，嗣後該處卻通知由另名優先承買人承買，損及權益等情案。

貳、調查意見：

有關「據訴，臺灣嘉義地方法院民事執行處辦理106年度司執字第31364號強制執行事件，通知其就執行標的中之嘉義縣太保市東新段652-12地號土地有優先購買權，經陳明願以拍定價格優先購買該土地，嗣後該處卻通知由另名優先承買人承買，損及權益等情」一案，經向臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）調閱該院106年度司執字第31364號強制執行事件之卷宗影本，並就本案所涉相關疑義函詢該院，嗣於民國（下同）108年7月26日諮詢智慧財產法院林法官洲富、國立中興大學法律學系劉教授昭辰，同年9月24日約詢司法院民事廳王副廳長漢章、嘉義地院民事執行處洪法官兼庭長嘉蘭、本案承辦司法事務官林桂香等人，復經向嘉義縣水上地政事務所等有關機關查證案內房地坐落詳情，茲將調查意見臚陳如下：

- 一、嘉義地院民事執行處於106年間辦理嘉義縣太保市東新段主要作為道路使用之652、652-1、652-14地號土地及其上有建物之652-12地號土地拍賣事件時，為增加該3筆現主要作為道路使用土地之拍定機會而與652-12地號土地合併拍賣，於拍定後通知土地共有人行使優先購買權，陳訴人在聲明優先購買書狀中記載欲以拍賣總價新臺幣（下同）1,322,200元購買全部

拍賣標的物4筆土地，在司法事務官林桂香詢問時亦表示：我主張優先承買，但是我要連同652-12一併承買等語。該院係代執行債務人立於出賣人之地位，司法事務官林桂香明知陳訴人所陳明之優先購買權係以能購買652-12地號土地為條件，其既認為陳訴人因非該土地共有人而不得購買該土地，則陳訴人所為優先購買之意思表示因條件無法成就而不生聲明優先購買之效力。再者，該院若僅允由陳訴人優先購買3筆土地，陳訴人僅願意優先購買4筆土地全部，則買賣雙方因對於契約之標的意思表示未達成合意，依照民法第345條第2項、第153條第1項規定，買賣契約亦不成立。司法事務官林桂香卻逕行諭知：652地號等3筆主要作為道路使用土地由陳訴人、其孫黃○瑋及另一共有人許○○共同優先承買，上有建物之652-12地號土地由許○○單獨優先購買，陳訴人如有意見須另行提起對652-12地號土地之優先承買訴訟等語，並通知陳訴人及其孫繳清價金共164,166元，致使陳訴人及其孫共以164,166元購買無甚價值且一般人均不願購買之道路土地，陳訴人因而向本院陳情其欲自殺以抗議不公，核有明確違失。

- (一)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。」同法第104條第1項規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」民法第425條之1第1項規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與

土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。」同法第426條之2規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。」依上開規定，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；土地及其上之房屋同屬一人所有，僅將土地或房屋讓與他人，推定房屋受讓人與讓與人或土地受讓人間有租賃關係；出租人出賣土地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。

- (二)曾為判例之最高法院49年台抗字第83號裁定明載：「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。」曾為判例之該院66年度台上字第3681號民事判決亦載：「依行使優先承買權所成立之契約，與當事人任意所成立之契約，性質並無不同，若該契約有解除原因，非不得將其解除。」該院106年度台上字第2105號判決意旨：「優先購買權須合於土地法第104條第1項規定之要件，執行法院合併拍賣房屋及土地之公告，並無創設優先購買權之效力。而執行事件拍賣之建物係坐落土地何處，其面積及範圍各如何，攸關得主張優先購買權之範圍，法院未予究明，逕以拍賣公告備註之記載，謂當事人得優先購買土地之全部，有判決違背法令之處。」該院106年度台上字第1622號判決意旨：「執行法院拍賣債務人所有之不動產，倘包括優先承買權標的及其他非優先承買權標的，在上開目的範圍內，優先承買權人除優先承買權標的外，固可擴及與優先承買權標的性質具有使用上不可分之範圍

而一併承買，逾此部分，優先承買權人應無一併承買之權利，以免使優先承買權之效力過度擴張，致失立法之旨意。」該院107年度台上字第2434號判決意旨：「共有人將共有土地連同其他土地合併出賣予第三人，其他共有人對於共有土地應有部分固得以同一價格行使優先承購權，惟就合併出賣之非共有土地部分，是否享有優先承購選擇權，或必須一併承購，始得謂係合法行使權利，非可一概而論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有土地及非共有土地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等項，具體觀察判定之。」

- (三)查嘉義地院辦理該院106年度司執字第31364號強制執行事件，於107年1月18日下午對於執行債務人所有之嘉義縣太保市東新段第652地號（面積186.15平方公尺；權利範圍128分之6）、第652-1地號（面積27.65平方公尺；權利範圍128分之6）、第652-14地號（面積878.85平方公尺；權利範圍128分之6）及第652-12地號（面積375.60平方公尺；權利範圍3分之2）等4筆不動產進行拍賣（第三次拍賣），拍賣公告附表之備註欄載明：「一、上開不動產4宗合併拍賣，請投標人分別出價。二、拍賣最低價額合計新臺幣1,301,000元，以總價最高者得標。三、保證金新臺幣261,000元。四、652、652-1、652-14、652-12地號之土地係拍賣應有部分土地，其中652-12地號上有建物占用。其餘土地現均為道路，未有分管協議，拍定後不點交，其他土地共有人有按同一條件優先承買權。」此有該案拍賣公告在卷足憑。據嘉義地院於本院約詢時提出之書面答復稱：本案系爭土地決定予以合併拍賣，除其土地位置相近外，亦考量除652-12地號土地上有建物占用

外，其餘3筆土地均為道路使用，故合併拍賣可使建物占用之土地，能有對外道路之土地使用權限；並且考量合併拍賣得增加現為道路使用之土地的拍定機會等語。

(四)上開第31364號強制執行事件，於107年1月18日由應買人李○○以總價1,322,200元（其中652地號30,000元、652-1地號6,000元、652-14地號181,000元、652-12地號1,105,200元）之標價得標拍定後，經嘉義地院於同年月21日通知各該筆土地之共有人陳訴人及其孫黃○瑋、許○○等29人對附表所示之上開4筆土地，於文到15日內陳明是否行使優先購買權。

(五)許○○於107年1月30日具狀聲明願依原拍定價格1,322,200元優先購買（許○○於書狀中並檢附4筆土地各別之地號、持分及價金），陳訴人及其孫黃○瑋則於107年2月2日分別具狀聲明願依原拍定價格1,322,200元優先購買（該2人之書狀中僅列地號及持分，未列4筆土地各別之價金）。其3人均係拍賣標的物中第652地號、第652-1地號及第652-14地號土地共有人，惟均非第652-12地號土地之共有人。嗣許○○另於107年2月5日具狀補充（第1次補充）陳明，652-12地號土地上之建物，即門牌嘉義縣太保市南新里和平路29號，係其繼承自其父許○源，其自35年10月1日起即設籍該址，自始至今皆住在該處，請嘉義地院派員查明門牌嘉義縣太保市南新里和平路29號房屋即坐落在652-12地號土地上，並檢附門牌整編證明書、戶籍謄本、稅籍證明書、繳納房屋稅單為證。

(六)嘉義地院辦理執行事件之司法事務官林桂香於107年3月29日通知聲請優先承買權人到場進行調查詢

問。

- 1、許○○表示：「(問：嘉義縣太保市東新段652-12地號你非共有人，你主張你有優先購買權之法律依據為何?) 652-12原本的地號為599地號，599地號為我父親許○源與他人共有，652-12地號上面的建物〈即嘉義縣太保市南新里和平路29號〉原本也是我父親許○源所有，之後因許○源過世後，我繼承建物，土地由我與其他兄弟持分各1/4，後來因為土地分割，我取得652-11地號土地，我未分得652-12地號之持分。(問：就652、652-1、652-14地號，有何意見?) 主張優先承買。」
- 2、陳訴人表示：「(問：就652-12由許○○優先承買，有何意見?) 我不同意，我主張4筆土地我都有優先承買權。(問：652-12地號土地你非共有人，亦無建物坐落於652-12地號土地上，就形式審查上，你並無優先承買權。) 我不認同此形式審查，我會另外找律師訴訟。(問：就652、652-1、6582-14地號，有何意見?) 我也主張優先承買，但是我要連同652-12一併承買。」
- 3、司法事務官林桂香諭知：「652-12地號土地由許○○優先承買，652、652-1、652-14地號土地依其應有部分比例共同優先承買，652-12部分如黃○敏有意見須另提起優先承買訴訟，逾期未提出，本院(嘉義地院)即通知許○○繳納價金。」
- 4、許○○表示：「如訴訟結果652-12地號土地無法由我優先承買，其他3筆我也要拋棄優先承買權。」
- 5、詢問筆錄作成後，聲明優先承買人僅許○○簽名於其上，陳訴人拒簽筆錄。

- (七)嘉義地院民事執行處於107年3月31日分別發函：
- 1、請許○○於文到5日內提出652-12地號土地所有權異動索引及門牌號碼為嘉義縣太保市南新里和平路29號之課稅異動索引到院<sup>1</sup>。
  - 2、請陳訴人於文到10日內向該院提起確認優先承買權存在訴訟及向民事執行處提出起訴證明，逾期即依法續行本件執行情序。
- (八)嘉義地院於107年4月26日即依司法事務官之批示（652-12地號准由許○○優先承買，命繳納價金1,105,200元。652、652-1、652-14地號價金217,000元，由共有人許○○、黃○瑋、陳訴人依比例優先承買，許○○應繳納價金52,834元；黃○瑋、陳訴人均應繳納價金82,083元），以執行命令分別通知：1. 請許○○、黃○瑋、陳訴人分別就652、652-1、652-14地號土地繳納價金52,834元、82,083元、82,083元。2. 請許○○就652-12地號土地繳納價金1,105,200元。上開優先承買權人均繳足價金後，該院於107年5月25日核發不動產權利移轉證書在案。
- (九)經查，陳訴人自始至終均向執行處表明：其係欲以本案之拍賣總價1,322,200元，購買本案全部拍賣標的物即652、652-1、652-14、652-12地號「全部」4筆土地，故在聲明優先購買之書狀僅記載全部拍賣總價，其在嘉義地院司法事務官詢問時亦表示：「我也主張優先承買，但是我要連同652-12一併承買」。再者，上開合併拍賣之4筆土地，除652-12地

---

<sup>1</sup> 許○○嗣於107年4月12日提出補充狀（第2次補充），聲明652-12地號由水虞厝段599號重測後為東新段652地號，再分割為652-12地號。並檢附遺產稅免稅證明書、61年度至69年度房屋稅繳納通知書、地籍圖重測土地標示變更結果通知書、652、652-12地號土地登記第一類謄本等資料。

號土地上有建物占用外，其餘3筆土地現主要作為道路使用，嘉義地院係考量合併拍賣得增加現主要作為道路使用之土地的拍定機會而予以合併拍賣。因此，陳訴人既已表明其願購買者，係包括最有價值652-12地號土地在內之4筆合併拍賣土地，不願僅購買其餘無甚價值之3筆道路土地，嘉義地院民事執行處亦知悉若非與652-12地號土地合併拍賣，鮮有人願意購賣3筆道路土地之事實。該院係代執行債務人立於出賣人之地位，其明知陳訴人所陳明對於3筆道路土地行使優先購買權係以能購買652-12地號土地為條件，其既認為陳訴人因非該652-12地號土地共有人而不得購買該土地，則應認為陳訴人所為優先購買之意思表示因條件無法成就而不生優先購買之效力。再者，該院允由陳訴人優先購買者係3筆土地，陳訴人願意優先購買者係4筆土地全部，則買賣雙方對於買賣契約之標的即未達意思表示合致，而買賣標的乃買賣契約之必要之點，依照民法第345條第2項、第153條第1項之規定，買賣契約亦不成立。

(十)然嘉義地院司法事務官林桂香罔顧陳訴人再三表明其僅願購買4筆土地，不願僅購買3筆道路土地之事實，逕行諭知3筆道路土地由陳訴人、其孫黃○瑋及許○○共同優先承買，652-12地號土地由許○○單獨優先購買，讓陳訴人購買現主要作為道路使用而無甚經濟價值之土地，於法不合。

(十一)本院諮詢專家學者，亦咸認嘉義地院既已認定不能賣給陳訴人652-12地號土地，卻讓陳訴人與許○○共同購買道路土地，難認妥適。

1、智慧財產法院林法官洲富表示：「如果當初執行處可以說明，因為陳訴人並非652-12地號土地優

先承買人，不能買全部4筆，所以與『合併拍賣』的拍賣條件不符，有不服者，可依強制執行法第12條規定聲明異議，並且記明筆錄；再讓對4筆土地，均有優先承買權的許○○與法院達成意思表示合致，全部承買，較無爭議。因執行處使用類似調解或勸說方式，讓陳訴人就另外3筆道路土地與許○○一起依應有部分比例承買，反而讓許○○可以不用繳納另外3筆無甚價值的道路土地全部價金，又能單獨買到有價值之652-12地號土地。」

2、國立中興大學法律學系劉教授昭辰表示：「本件陳訴人並沒有意思表示錯誤，只是法律效果錯誤，而司法事務官已經很明確地告訴陳訴人只能買3筆了，既然陳訴人真意想要買的是4筆，而沒有得到法院說：『好』的『承諾』，所以買賣契約根本沒有成立。」

(十二)嘉義地院於本院約詢時提出之書面答復固稱已當庭明確告知陳訴人其就652-12地號並無優先購買權限，因剩餘3筆土地均為道路土地，故曾詢問陳訴人本人：其若不能優先承買652-12地號，就另外3筆土地是否仍要應買？陳訴人表示，其要應買，但仍要爭執其有權優先承買652-12地號土地，並未向該院主張，如果不能買652-12地號就不買另外3筆土地；該院司法事務官林桂香於本院詢問時另稱：當天就有勸陳訴人，就讓許○○全買就好了，但陳訴人就是不同意因為他要買652-12地號土地，陳訴人當初告知並沒有像許○○那樣的明確等語。惟上開內容並未見諸107年3月29日筆錄，依卷內相關資料所示，陳訴人意思表示之真意自始即係主張其欲購買「包含652-12地號土地」及其他3筆

道路土地即拍賣標的物「全部」，該院司法事務官林桂香卻逕自諭知：652-12地號土地由許○○優先承買，陳訴人及其孫與許○○共同優先承買另3筆道路土地，652-12地號土地陳訴人有意見須另行提起優先承買訴訟等語。陳訴人當庭拒簽筆錄，足徵陳訴人並未同意僅購買3筆道路土地。

(十三)嘉義地院於本院約詢時提出之書面答復稱：優先承買權之行使，得為拋棄，該院107年4月26日以執行命令通知陳訴人於文到7日內來院繳清652、652-1、652-14地號等3筆道路土地之價金，並註明「逾期未繳，視為放棄」，而陳訴人仍於期限內繳清價金等語。惟查：

- 1、該院於107年4月26日同時發出2份執行命令（發文字號均同為嘉院聰司執速字第31364號），分別通知：(1)陳訴人、其孫及許○○各自繳納652、652-1、652-14地號土地價金；(2)許○○繳清652-12地號土地價金。
- 2、陳訴人買受真意係欲連同652-12與652、652-1、652-14地號等4筆土地一併優先購買，此為陳訴人一再強調且為嘉義地院所明知。該院僅通知陳訴人就3筆道路土地繳清價款，另將652-12地號土地繳款通知單獨發給許○○，陳訴人在不確定得否購買652-12地號土地之情形下，依該院執行命令所示，在7日內先行繳清3筆道路價金，致發生陳訴人及其孫黃○瑋買不到652-12地號土地，反需各自繳清82,083元共計164,166元購買無甚經濟價值道路土地之結果。
- 3、陳訴人到本院陳訴時提出之陳訴意旨狀中曾表示：「想要到嘉義地院門口飲農藥自殺抗議」；嗣於本院調查程序進行中，陳訴人復於108年3月6

日續訴到院，稱：「如果處案無一段落，會到嘉義地院飲農藥自殺抗議」等語；再於109年2月26日針對同一事件陳情到院，表示：「本人會去嘉義地院自殺給國際知道臺灣司法是這樣」等語。

4、因此，嘉義地院不能以陳訴人已繳清3筆道路土地價金為由，認為陳訴人已同意僅購買652-12地號土地以外之3筆道路土地。

(十四)綜上，嘉義地院民事執行處於106年間辦理嘉義縣太保市東新段652、652-1、652-14地號3筆道路土地及652-12地號土地拍賣事件時，為增加3筆道路土地拍定機會而與652-12地號土地合併拍賣，於拍定後通知土地共有人行使優先購買權，陳訴人在聲明優先購買書狀中記載欲以拍賣總價1,322,200元購買全部拍賣標的物4筆土地，在司法事務官林桂香詢問時亦表示：我主張優先承買，但是我要連同652-12一併承買等語。該院係代執行債務人立於出賣人之地位，司法事務官林桂香明知陳訴人所陳明之優先購買權係以能購買652-12地號土地為條件，其既認為陳訴人因非該土地共有人而不得購買該土地，則陳訴人所為優先購買之意思表示因條件無法成就而不生聲明優先購買之效力。再者，該院若僅允由陳訴人優先購買3筆土地，陳訴人僅願意優先購買4筆土地全部，則買賣雙方因對於契約之標的意思表示未達成合意，依照民法第345條第2項、第153條第1項規定，買賣契約亦不成立。司法事務官林桂香卻逕行諭知：3筆道路土地由陳訴人、其孫黃○瑋及另一共有人許○○共同優先承買，652-12地號土地由許○○單獨優先購買，陳訴人如有意見須另行提起對652-12地號土地之優先承買訴訟等語，並通知陳訴人及其孫繳清價金共

164,166元，致使陳訴人及其孫共以164,166元購買無甚價值且一般人均不願購買之道路土地，陳訴人因而向本院陳情其欲自殺以抗議不公，核有明確違失。

二、許○○以其所有房屋坐落652-12地號土地上為由，依土地法第104條第1項規定主張對該土地行使具相對物權效力之承租人優先承買權，惟其所提出之證據均未記載該屋係坐落於何筆土地，且其以書狀請求嘉義地院查明該屋之實際坐落位置，並未表明該屋如亦坐落其他土地時則不行使承租人優先購買權。司法事務官林桂香未依法查明該屋坐落位置，竟草率諭知652-12地號土地由許○○單獨優先承買，652、652-1、652-14地號土地由許○○、陳訴人及其孫共同優先承買，並命3人繳納價金。本院函請地政事務所複丈結果，該屋係跨連坐落於第652-11、652-12、652-14地號土地上，坐落面積分別為81.99平方公尺、114.31平方公尺及66.63平方公尺，故許○○對本件拍賣之652-12、652-14地號土地依法均可行使承租人優先承買權而單獨優先承買。再者，土地法第104條第1項前段規定基地出賣時承租人有依同樣條件優先購買之權，其規範目的在使土地所有與土地使用合一，故優先購買之範圍係以承租之範圍為準，許○○既主張其因繼承其父許○源之房屋而依民法第425條之1規定推定為房屋坐落基地之承租人，依法自應對房屋坐落之652-12、652-14地號土地一併行使承租人之優先購買權。況本件拍賣條件就買賣標的物之條件本係合併拍賣，承租人行使優先購買權當須受合併拍賣之條件拘束，不能僅擇652-12地號土地行使，而捨同為房屋坐落基地之652-14地號土地，否則即非按出賣之共有人出售之同一條件承購，不生合法行使承租

人優先購買權之效力。司法事務官林桂香在未查明許○○之房屋究係坐落何處之情形下，逕行讓許○○就652-12地號土地行使承租人之優先購買權，不僅於法不合，而且衍生許○○因其屋占用652-14地號土地面積66.63平方公尺而可能必須對該土地共有人陳訴人及其孫支付土地租金或使用費問題，又造成陳訴人及其孫共付136,930元購買無甚經濟價值且被該屋占用之652-14地號土地之不公平結果，違失行為明確。

- (一)內政部訂頒之「土地法第34條之1執行要點」第11點第6款規定：「本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：…(六)本法條之優先購買權與土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8條之5第3項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8條之5第3項規定。」最高法院92年度台上字第396號民事判決記載：「按土地法第34條之1第4項所定之共有人優先承購權，僅有債權之效力，非如同法第104條所定之優先購買權及耕地三七五減租條例第15條第1項規定之優先承受權，具有相對的物權之效力。……故承租人此項優先承受權，應優先於共有人之優先承購權。」法務部107年10月4日法律字第10703514840號函釋稱：「共有人此項優先購買權僅具債權效力，實僅取得『可能被通知』、『適時以同一條件承購』之債法上地位，無從直接阻止多數共有人出賣共有之不動產……非如土地法第104條及民法第426條之2所定之優先購買權具有相對之物權效力，故地上權人或基地承租人之優先購買權效力較為強大，應優先於共有人之優先承購權」。最高法院106年度台上字第2105號判決意旨：「優先購買權須合於土地法第104條第1項規定之要件，執行

法院合併拍賣房屋及土地之公告，並無創設優先購買權之效力。而執行事件拍賣之建物係坐落土地何處，其面積及範圍各如何，攸關得主張優先購買權之範圍，法院未予究明，逕以拍賣公告備註之記載，謂當事人得優先購買土地之全部，有判決違背法令之處。」

(二)卷查嘉義地院106年度司執字第31364號強制執行事件，拍賣標的物之現狀如下：

- 1、另案（105司執速字第46522號）106年5月11日第三次拍賣公告之附表備註欄中記載：「其中652、652-1地號為道路、溝，652-12、652-14地號上有建物占用」。
- 2、本案嘉義地院106年10月11日執行筆錄記載：債權人代理人會同地政人員導引至不動產所在地，債務人均未到，據地政人員指稱652-12部分建物、部分空地；652-14現為道路；652-1現為道路；652地號現為道路，代理人表示不動產均無出租、無分管。
- 3、聲明行使優先購買權人許○○於107年2月5日提出補充狀（第1次補充）表示：拍賣之太保市東新段第652-12地號土地係自原同段第652地號分割出來<sup>2</sup>，由其父所有，嗣由兄弟共同繼承，其所有之門牌號碼嘉義縣太保市和平路29號之房屋即係坐落於第652-12地號土地上之建物，為避免日後爭議，請嘉義地院派員查明等語，並提出土地登記簿、門牌證明書、戶口名簿、62年下期房屋稅繳納通知書為證。
- 4、嘉義地院於107年3月15日發函請許○○補正

---

<sup>2</sup> 該土地原係第599地號，83年5月17日土地重測後地號變更為652、652-1，其中第652地號部分再於91年4月24日經分割共有物判決劃分為652及652-2到652-20等20筆土地。

652-12地號土地所有權異動索引資料(許○○個人部分)、嘉義縣太保市南新里和平路29號建物之納稅義務人異動資料。

- 5、司法事務官林桂香107年3月29日詢問許○○及陳訴人後諭知：652-12地號土地由許○○優先承買，652、652-1、652-14地號土地依其應有部分比例共同優先承買，652-12部分如陳訴人有意見另提起優先承買訴訟，逾期未提出，該院即通知許○○繳納價金。
- 6、嘉義地院再於107年3月31日函請許○○於文到5日內提出652-12地號土地所有權異動索引及門牌號碼為嘉義縣太保市南新里和平路29號之課稅異動索引。該院同日並另發函陳訴人，請其於文到10日內向該院提起確認優先承買權存在訴訟及向民事執行處提出起訴證明，逾期即依法續行本件執行程序。
- 7、許○○於107年4月12日提出補充狀(第2次補充)稱：652-12地號由水虞厝段599號重測後為東新段652地號，再分割為652-12地號等語，並檢附遺產稅免稅證明書、61年度至69年度房屋稅繳納通知書、地籍圖重測土地標示變更結果通知書、652、652-12地號土地登記第一類謄本等資料。

(三)經查，許○○雖主張其所有之嘉義縣太保市南新里和平路29號房屋坐落於652-12地號土地上，惟其所提出之土地登記簿、門牌證明書、戶口名簿、遺產稅免稅證明書、61年度至69年度房屋稅繳納通知書、地籍圖重測土地標示變更結果通知書、652、652-12地號土地登記第一類謄本等證據，充其量僅能證明前揭門牌所示之房屋為許○○所有、其曾經繳納該房屋稅捐，以及系爭土地曾經重測及分割等

事實，但均未記載其所有之上開房屋係坐落於何筆土地上及其範圍為何，故無法證明其依民法第425條之1、土地法第104條第1項規定，對上開何筆土地有優先承買權。再者，本案第三次拍賣公告附表備註雖記載：「652、652-1、652-14、652-12地號土地係拍賣應有部分土地，其中652-12地號上有建物占用，其餘土地均為道路」，惟另案106年5月11日第三次拍賣公告附表備註卻記載：「652-12、652-14地號上有建物占用」，二者記載內容顯然不一。此外，許○○亦於書狀陳明：為杜爭議，請該院派員查明。然而，承辦司法事務官林桂香卻未為任何查證，即於許○○第1次補充後之詢問時，草率諭知：652-12地號土地由許○○單獨優先承買，652、652-1、652-14地號土地則由許○○、陳訴人、黃○瑋3人依應有部分比例共同優先承買，並分別發執行命令，請許○○、黃○瑋及陳訴人就3筆道路土地分別繳納52,834元、82,083元、82,083元，及請許○○就652-12地號土地繳納1,105,200元。嗣陳訴人、黃○瑋及許○○遂分別於107年5月7日及11日到院繳納價金。

- (四)次查，本院函請嘉義縣水上地政事務所查明上開房屋之坐落位置，該所函復本院稱：該所查無嘉義縣太保市南新里和平路29號房屋之保存登記資料，經該所複丈結果，該房屋係跨連坐落於第652-11、652-12、652-14地號等3筆土地，坐落各筆土地之面積分別為81.99平方公尺、114.31平方公尺及66.63平方公尺等語。因此，本件拍賣之4筆土地中，652-12及652-14地號土地均應由許○○依民法第425條之1、土地法第104條第1項規定單獨優先承買。

(五)嘉義地院雖於108年12月26日函復本院稱：許○○僅主張其建物坐落於652-12地號土地，其餘土地係以共有人身分優先承買等語。惟查：

- 1、本案許○○稱其繼承其父許○源房屋，該房屋坐落於652地號土地分割出來之652-12地號土地，其為房屋所有人而依民法第425條之1規定推定為房屋坐落基地之承租人，而對652-12地號土地有優先購買權，然其對該屋之實際坐落位置如何並未確定，所以請該院查明，惟法院並未查明該屋坐落位置。嗣經本院函請地政事務所複丈結果，始知該屋係跨連坐落於第652-11、652-12、652-14地號土地上，坐落面積分別為81.99平方公尺、114.31平方公尺及66.63平方公尺。許○○從未表明：該屋如亦坐落652-12地號土地以外之其他土地時則不依土地法第104條規定對其他筆土地行使承租人優先購買權，故不能認為許○○之真意係僅對652-12地號土地行使承租人優先購買權。
- 2、退步而言，縱認許○○僅願意對652-12地號土地行使承租人優先購買權，惟最高法院100年度台再字第46號民事裁判要旨明載：「土地法第34條之1第4項所稱共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同價格共同或單獨優先承購者，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，對於該共有有人請求以『同樣條件』訂立買賣契約之權而言。故他共有人行使優先購買權，應接受出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件，不得部分不接受或予以變更。倘出賣之共有人將數宗共有土地合併出賣時，此項『合併出賣』之條件，行

使優先購買權之他共有人應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，不得僅選擇其中部分土地主張優先承購，否則即非按出賣之共有人出售之同一條件承購，難認其係合法行使優先承購權，而就出賣之共有土地有優先承買權。」土地法第104條第1項前段亦規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權」，故出賣之共有人將數宗共有土地合併出賣時，此項「合併出賣」之條件，行使土地法第104條第1項承租人優先購買權之他共有人應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，不得僅選擇其中部分土地主張優先承購，否則即非按出賣之共有人出售之同一條件承購，難認其係合法行使承租人優先承購權，而就出賣之共有土地有承租人優先承買權。學者亦持相同之見解認為：「合併出賣（含拍賣）數不動產，他共有人得否僅就其中一部主張優先購買？由於優先購買權之行使受有同一條件之限制，共有人以一契約出賣數不動產時，他共有人若欲行使其優先承買權，須受同一條件之拘束，應購買契約之全部標的，而不得僅選擇購買一部，無論他共有人僅對出賣標的之一部有優先購買權或對全部之標的皆有優先購買權，皆不應有所差別，蓋他共有人並無選擇之權利也。至於在拍賣場合，除非執行法院僅為拍賣便利，事實上乃有意將不動產各別出賣，其拍賣公告特別載明分別出價，並詳盡載明各個不動產優先購買權狀況，以及優先購買權人得選擇單一標的主張優先承購，另聲明拍定人不得以共有人主張優先購買權為契約解除條件等，以保護應買人權益，否則土地共有人應受合

併拍賣條件（契約條件之一）之拘束，應一併買受合併拍賣之不動產。」<sup>3</sup>。因此，許○○行使承租人優先購買權時，依法應對本件合併拍賣之房屋基地652-12地號、652-14地號均主張承租人優先購買權，若其僅擇對652-12地號土地主張承租人優先購買權，不生合法行使承租人優先購買權之效力。

- 3、據上，嘉義地院司法事務官林桂香未依許○○請求查明該建物之坐落位置及面積，草率諭知許○○僅對652-12地號土地有承租人優先承買權，使許○○未能對652-14地號土地行使承租人優先購買權，其行使承租人之優先購買權即難認為合法。司法事務官林桂香讓許○○僅對652-12地號土地行使承租人之優先購買權，不僅於法不合，且造成許○○所有之房屋坐落在與陳訴人及其孫等共有之652-14地號土地面積66.63平方公尺，而衍生許○○可能必須支付陳訴人及其孫關於占用土地之租金或使用費問題，亦造成陳訴人及其孫必須買受被許○○所有房屋占用之土地，違失行為明確。

- (六)據嘉義地院109年1月7日函復本院稱：假設本案拍賣標的物652-12地號土地應有部分 $\frac{2}{3}$ 、652-14地號土地應有部分 $\frac{6}{128}$ ，均由許○○單獨優先承買，則許○○應繳納652-12地號之價金1,105,200元，652-14地號之價金181,000元。再加計652及652-1地號土地依比例優先承買之價金8,764元（為取整數，元以下無條件捨去），合計許○○應繳納之價金為1,294,964元

---

<sup>3</sup> 陳桂春，《共有不動產處分爭議問題之研究—以土地法第三十四條之一為中心》，國立政治大學地政研究所碩士論文，93年，第75頁。

(1,105,200+181,000+8,764)。陳訴人及其孫黃○瑋依比例優先承買652及652-1地號土地，應繳納之價金均各為13,618元（元以下四捨五入）。因此，上開應繳納價金與陳訴人及其孫黃○瑋各自已繳納之價金82,083元相較，各須多付68,465元（82,083元-13,618元），共計136,930元（68,465元×2），卻購買無甚經濟價值且上有他人建物存在之652-14地號土地。

(七)綜上，許○○以其所有房屋坐落652-12地號土地上為由，依土地法第104條第1項規定主張具相對物權效力之承租人優先承買權，惟其所提出之證據均未記載該屋係坐落於何筆土地，且其以書狀請求該院查明該屋之實際坐落位置，並未表明該屋如亦坐落其他土地時則不行使承租人優先購買權。且本於基地承租人優先承買權之規範目的在使土地所有與使用合一，承買之標的及於基地承租或房屋坐落範圍。司法事務官林桂香未依法查明該屋坐落位置，竟草率諭知652-12地號土地由許○○單獨優先承買，652、652-1、652-14地號土地由許○○、陳訴人及其孫共同優先承買，並命3人繳納價金。本院函請地政事務所複丈結果，該屋係跨連坐落於第652-11、652-12、652-14地號土地上，坐落面積分別為81.99平方公尺、114.31平方公尺及66.63平方公尺，故許○○對本件拍賣之652-12、652-14地號土地依法均可行使承租人優先承買權而單獨優先承買。再者，土地法第104條第1項前段規定基地出賣時承租人有依同樣條件優先購買之權，故許○○依法應對本件合併拍賣之房屋基地652-12地號、652-14地號土地均主張承租人優先購買權，不能僅擇對652-12地號土地主張，否則即非按出賣之共有

人出售之同一條件承購，不生合法行使承租人優先購買權之效力。司法事務官林桂香讓許○○僅對652-12地號土地行使承租人之優先購買權，不僅於法不合，而且衍生許○○因其屋占用652-14地號土地面積66.63平方公尺而可能必須對該土地共有人陳訴人及其孫支付土地租金或使用費問題，又造成陳訴人及其孫共付136,930元購買無甚經濟價值且被該屋占用之652-14地號土地之不公平結果，違失行為明確。

三、陳訴人陳稱：其因收受嘉義地院民事執行處通知其就系爭事件之執行標的行使優先購買權，致誤認其係對於全部拍賣之不動產均有優先購買權而聲明行使等語。現行地方法院民事執行處實務作法，於不動產拍定後，係依司法院民事執行系統例稿，以相同之內容通知各筆拍賣不動產之全部共有人優先承買，並未標示各受通知人得優先承買之標的範圍，容有未盡明確、易生誤導之嫌，司法院允宜通盤檢討有無修正之必要。

(一)陳訴人陳稱：嘉義地院民事執行處辦理106年度司執字第31364號強制執行事件，通知其就執行標的中之嘉義縣太保市東新段652-12地號土地（債務人許○河、許○城各持分1/3）有優先購買權，經陳明願以拍定價格優先購買該土地，嗣後該處卻通知由另名優先承買人承買，卻令其優先承買無價值之652、652-1、652-14地號等3筆既成道路土地（債務人許○河、許○城各持分3/128），損及權益等語。

(二)嘉義地院108年2月26日及同年5月27日就此部分函復本院稱：

1、民事執行案件通知優先承買之不動產常涉及多數優先承買人，有些土地優先承買權人重複，抑

或各有不同，實無從針對各該優先承買權人通知其各別之優先承買範圍，不僅徒增郵資費用，人力資源亦無從因應，故向來係依標別通知優先承買權人，再依各優先承買權人主張優先承買之意旨，由承辦股審核其資格，故本案之通知書並非單一個案之疏漏違誤。

- 2、本案優先承買通知函為該院通知優先承買之例稿，亦為司法院民事執行系統例稿，其中說明三「應提出之證明文件」已足表彰優先承買權人得否為優先承買之意旨。又同一執行案件中可能有多筆土地，債權人陳報土地登記謄本及共有人戶籍謄本後，承辦股即在系統內鍵入「共有人」年籍資料，系統不會依地號有所區分，故民事執行處向來均依例稿通知全部共有人，如有人主張優先承買權時，再審查是否提出相當之證明文件。
- 3、執行案件不動產拍賣常有拍賣土地數筆，是否分別拍賣或須合併拍賣，須由承辦股依個案認定考量，無從逕依不同地號分別拍賣。土地遇有土地共有人數十人更甚達百人所在多有，有時不同土地共有人重複，如逐一土地分別通知共有人，則通知函文將產生數倍。目前系統尚無上列所述篩選功能，判斷如何發文並非易事，反更易產生因判斷錯誤導致誤發或漏發優先承買通知之情形。是以，現行做法乃採取對全體優先承買人發出通知函，再審核其資格是否符合優先承買條件之方式。
- 4、承辦股將拍定土地通知全體優先承買人，函文中已明確告知要主張優先承買須具備相關證明文件。當事人具狀主張優先承買時承辦股均會審核其資格，並非前後認定不一致。

5、例稿係為司法院統一建置民事執行系統例稿，至於採行何種方式通知共有人乃屬個案審理部分，由承辦之司法事務官加以審慎斟酌後再為決定，避免紛爭。如認有檢討必要，宜由司法院討論因應作法。

(三)嘉義地院於本院約詢時提出之書面答復稱：現行司法院民事執行系統例稿，以同一之通函通知拍定之不動產之作法，因函稿內容中尚有載明優先承買權人應提出之證明文件。故未符合該優先承買權之人，自當無法提出該證明文件，此在審核是否符合優先承買條件時，即會就其不具備優先承買權之情事予以告知。極少數當事人因此函文而誤解，且經說明後，均能理解其不具備優先承買權，故無從優先承買之理由等語。司法院民事廳於本院約詢時僅表示：本案該院之相關策進作為係修訂《辦理強制執行實務參考手冊》，未來會宣導司法事務官依個案合併拍賣情形，將「優先承買權人行使優先承買權，依同一條件包含何等標的物在內應一併承買」、「優先承買權人行使優先承買權，依同一條件擴及何等標的物在內應一併承買」等相關事項，均於拍賣條件中載明，以避免爭議等語，惟並未就現行通知例稿有無修正空間表示意見。

(四)本院諮詢學者專家意見時，林洲富法官雖認為：執行處就合併拍賣的4筆土地，以例稿方式通知全部共有人是否主張優先承買，係因實務上每股之承辦案量都很大，除用此方式通知較為簡便外，通常亦不會產生問題等語。然其亦表示：「該等優先承買權有債權效力或物權效力，且不同土地共有人多有重複時，執行法院應依據實際共有筆數，各別通知具有優先承買權人，以求明確」。劉昭辰教授稱：「本

件法院方面的第一個問題在於用同一例稿把所有的共有人都通知過來，沒有個別區分明確通知人民究竟哪些標的才可以優先承買，導致本件陳訴人認為法院告訴我全部都可以買，我才決定優先承買的」。可見現行例稿通知方式固有其作業上之便利，然容或有未盡明確、易生誤導之嫌。

(五)綜上，現行地方法院民事執行處實務作法，於不動產拍定後，係依司法院民事執行系統例稿，以相同之內容通知各筆拍賣不動產之全部共有人優先承買，並未標示各受通知人得優先承買之標的範圍，容有未盡明確、易生誤導之嫌，司法院允宜通盤檢討有無修正之必要。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見一、二，函請臺灣嘉義地方法院切實檢討改進，並議處相關人員見復。
- 二、抄調查意見三，函請司法院參處見復。
- 三、抄調查意見，函復本案陳訴人。
- 四、檢附派查函及相關附件，送請司法及獄政委員會處理。

調查委員：高鳳仙