

活動訊息

本會訂於 12 月 25 日（星期五）在駁二大義倉庫 C11-2「細酌牛飲 BeerTalk 餐酒館」舉辦「2020 高律年終晚會～金勾 Beer 交換禮物派對」，活動將準備精采表演節目、精緻的美食，以及交換禮物活動、快問快答遊戲，已於網站上公告報名訊息周知，會員報名情形踴躍。

本會已於網站上公告報名訊息周知，請有意願擔任法院 110 年選任 (1) 遺產管理人 (2) 破產管理人 (3) 清算人 (4) 重整人 (5) 臨時管理人 (6) 監督人 (7) 管理人 (8) 監護人 (9) 特別代理人 (10) 檢查人 (11) 程序監理人之會員，於 109 年 12 月 20 日以前填寫電子表單或填寫表格回傳本會，俾彙整，詳情請參閱本會網站最新消息。

本會訂於 110 年 1 月 9 日（星期六）假高雄國際會議中心 3 樓 303A 教室舉辦 110 年度律師在職進修研討會－【憲法訴訟法暨人權保障】，邀請黃虹霞大法官擔任講座，敬請各會員踴躍報名參加，詳細內容請參閱本會網站最新消息。

本會訂於 110 年 1 月 9 日（星期六）下午 3 時在喜滿客夢時代影城舉辦【孤味】電影欣賞活動，歡迎各會員踴躍索票觀賞，詳情請參閱本會網站最新消息。

為提倡會員正常休閒活動、促進會員間友好關係，本會開辦各式社團，有關 110 年第 1 季各社團招生報名事宜，請於本會網站參閱社團課程暨報名表，歡迎會員攜眷踴躍報名參加。

臺灣高等法院高雄分院 109 年 11 月 24 日雄分院秋文字第 1090000760 號函：

主旨：為落實義辯律師執行辯護工作之考核機制，並兼顧妥適反應其相關勞費支出之報酬核給公平性，請貴會轉知所屬擔任本院義辯律師之會員確實依「本院與高雄

、屏東律師公會辦理義務辯護實施要點」第九點規定辦理，請查照。

一、依本院與高雄、屏東律師公會辦理義務辯護實施要點第九點規定：義務辯護律師第一次閱覽卷宗時，書記官應將義辯卷宗同時交閱卷室轉交律師於閱卷聲請書上簽收。義務辯護律師應將相關辯護資料，依序編入義辯卷宗，並填妥報酬請領表相關欄位後，於所辯護案件辯論終結時退還，由書記官於發給報酬後送公設辯護人室負責歸檔。

二、邇來因少數辯護律師於案件辯論終結後，僅提出報酬請領表四聯單，未將義辯卷宗退還本院，造成困擾。請提醒所屬確實依上開規定辦理。

婚喪喜慶

賀～會員徐肇謙律師於 109 年 12 月 06 日中午 12 時 31 分在台南市安平區華平路 156 號東東宴會式場【東瀛廳】舉行結婚喜筵。本會致送結婚福利金及花禮，以表祝賀。

賀～會員陳惠嫻律師千金林書妤於 109 年 12 月 12 日中午 12 時 36 分在高雄市前金區成功一路 266 號漢來大飯店 9 樓【金龍廳】舉行結婚喜筵。本會致送蘭花盆栽，以表祝賀。

照過來！活動照片



本會於 109 年 11 月 28 日「工程法律之理論與實務」座談會黃忠發教授（右三）擔任主講。



本會於 109 年 12 月 4 日高雄地院第 2 場次國民法官模擬法庭。



本會於 109 年 12 月 5 日邀請東海大學林恩璋教授（右四）擔任【政府採購保證金爭議及法律風險】講座。



本會於 109 年 12 月 6 日高雄醫學大學 109 學年度第一學期與中華民國律師公會全國聯合會及高雄律師公會領先全國合開之律師醫療課程培訓計畫醫療法律專業碩士學分班結業合影。



本會於 109 年 12 月 20 日「家事律師專業課程培訓班」南區場（第一期）。



本會於 109 年 12 月 20 日「家事律師專業課程培訓班」南區場（第一期）始業式。



一個不專業球迷的場邊紀錄

高律壘球隊奪冠之旅



黃柏雅*

2020年11月13日，台南安平區，天氣微涼多雲。

一年一度律師界重要的運動賽事——第20屆全國律師盃慢速壘球邀請賽——就在這麼一個舒服宜人的天氣展開。

早上八點，勤奮的高律壘球隊球員們就到場熱身，為上午九點半的第一場比賽作準備。

九點的開幕式，因為待會兒要上場的球員正加緊練習與暖身，於是我被派去支援拿高雄律師公會的牌子。眾多律師公會的隊伍之中，就我一個女生負責站排頭、拿隊牌，真可謂萬綠叢中一點紅。本來覺得有點侷促，但看著隔壁球場穿著藍綠色隊服在練球的大家，就覺得心安了，為自己能貢獻一點被利用的價值，感到榮幸。

第一場比賽對戰基隆律師公會，由小草學長擔任先發投手，成功守下一局上半，讓基律毫無得分機會。接著由高律發動攻擊，由偉如學長率先扛出一支兩分全壘打，猶如今日的一支開場好彩頭，給全隊服下一顆定心丸。

輪到基律進攻時，有好多顆球都往一壘方向飛，一壘手子豪很忙。

子豪是我的大學同學，下場休息的時候我跟他聊天，他說昨晚凌晨一點睡，今天早上六點半就搭火車從高雄來台南，他自己也覺得很神奇，明明休息的那麼少表現卻比較好，據他自己事後的說詞是，他這場比賽還打出了兩支安打（我這個在場邊吃早餐配球賽的不專業球迷根本不會記得這種事）。



各地律師公會壘球隊在台南地院旁的壘球場大會師

* 本文作者係執業律師

比賽到第五局原本陷入膠著狀態，好在五局下半，大翔學長一顆二壘外野方向的高飛犧牲打，送回三壘的跑者峻豪學長，拿下超前的一分，最終以 4 比 3 險勝基律，快樂迎接下一場對上屏東律師公會的比賽。

平常練球時，高律屏律的人都一起練習，除了全律盃以外的友誼賽也都是高屏聯隊共同力抗外敵。兩隊平時一起吃喝玩樂插科打詼，感情之好，完全不用擔心因為比賽而反目成仇。



但其實我不太知道這場比賽在打什麼。因為我被賢修學長叫去紀錄打擊狀況，我第一次做紀錄還搞不太清楚狀況，學長只說了一句「安打劃圈，沒有安打就打叉」就放生我了。我拿著俗稱毆打單的攻守順序表，看著打者打出去並且上壘，但另外一個隊友被殺掉，仍舊著著實實地在格子上劃了個圈。後來圈劃多了，覺得不對勁，跑去問別人說這種情況是要畫圈還是畫叉，才知道我剛剛紀錄錯了哈哈。跟賢修學長自首的時候，學長愣了一下，說：「啊沒差啦。」輕易地放過我這個小菜鳥。

不知道這場比賽在打什麼的另一個原因則是，這場差點打成完全比賽，我只知道高律一直得分、屏律一直掛蛋，打到屏東法扶執秘「aka」律師界最強王牌投手在場邊喊道：「可以讓柏雅下來打了啦！」然後我就穿著牛仔褲開開心心上場去、開開心心地打出滾地球，但因為誤以為女生優惠條款是落地安實則為二傳一（即防

守者球需先傳二壘再傳一壘），所以就慢跑上壘然後就開開心心地被 out 了。除了我之外，還有後來上場的宜儒跟欣怡學姊，我們三個女生都打到了執秘的球，明知執秘放水沒拋出三樓高的球，仍舊以此為榮。欣怡學姊還穿著可愛的娃娃鞋就走到打擊區，讓不懂女生鞋子的場邊裁判吃驚地說：「她穿那個高跟鞋餒！」場邊的人都覺得很好笑，你就知道我們這場打得多趣味。



高律、屏律對抗才會有的荒謬景象

結束了趣味競賽，欸不是，是高屏律大賽；就是放飯時間了。作為此次主辦單位的台南律師公會已經為大家備好便當，大夥兒各自領了便當在臨時搭建的休息區坐下來吃飯。高律及屏律的休息區就在隔壁，兩隊人馬捧著便當一邊吃飯一邊談天，和樂融融。依照上午場的戰績，兩隊有機會在冠亞軍碰頭，於是兩隊就半開玩笑地叫囂著，如果在冠亞軍戰遇到，這次絕對要「往死裡打」。實際上，高律、屏律一起打入全律盃冠亞軍戰是兩隊長久以來的夢想。

午飯時間只有短短一個小時，大家囫圇吞棗隨意果腹後，中午十二點半就要開始下午的比賽。每次跟隨全日的賽事，都覺得這些律師們真的很為壘球痴狂，不僅可以為了比賽遠征他縣市，更是一大清早就得起床去球場熱身，頂著大太陽汗流浹背地比賽是家常便飯，偶爾甚至在突如其來的陣雨中繼續拚搏。然後中午只能隨隨便便吃個便當，也沒得午休，因為緊接著

就要比賽；我的身體都還在分泌胰島素、消化胃裡的食物，他們已經在分泌腎上腺素準備踏上紅土、決一勝負。雖然壘球不若籃球、羽球那般激烈運動，但面對比賽時的那種全神貫注、站在打擊區背負的壓力與緊張感、為跑壘而賣力往前衝的爆發力、傳接球必須用上的反應力與臂力……在在都是消耗精神力氣，一天連打五場比賽下來，也是十分累人。



中午休息時間

這種累人在比賽膠著時更是加倍，連場邊觀眾都覺得心臟要夠大顆才扛得住。第三場對上台中律師公會的比賽，就是這樣的一場硬仗。兩隊的打擊火力都被對方的守備卡死。好不容易，峻豪學長打出一支安打上到一壘，接續的打者大翔學長再敲出外野飛球，把峻豪學長推進到二壘。得點圈有人的情況下，偉如學長接著上場，對高律來說無疑是一大利多。不過律師界壘球場上誰不知道李偉如律師的名號？尤其中律的投手正巧是偉如學長大學的好友陳建良律師，陳律師深知眼前這位多年好友是隨時有轟出全壘打實力的「不動四番」，於是果斷放棄正面對決，連投四壞球保送偉如學長。偉如學長看陳律師連投兩壞球，還在打擊的空檔空出左手，食指搖了搖，笑了笑，像在說「哎呀，來這招」。

此時，一、三壘有人，輪到小祐學長上場。戴著頭盔的小祐學長走到了打擊區，擺好了漂亮的打擊姿勢，敲出了一支二壘安打，峻豪學長衝回本壘，高律拿下了一分。這一分，就是全場比賽唯一的一分。高律最終以 1:0 險勝中律。事後大會



給自己加油

人員將比數寫在場外一張大大的賽制表上，前來看各隊比數的他隊球員，抬著頭、插著腰，驚訝地說：「吼，高律對中律 1:0 喔。」我這個不專業球迷雖然是看得心臟都快跳出來了，但不曉得這有什麼好驚訝的，跑去問子豪，子豪說：「壘球主要是給人得分的運動，很少打成一比零的。」

跟中律費盡千辛萬苦地對決之後，中間休息了約莫五十分鐘，接著就是對上桃園律師公會的比賽了。去年全律盃，我們與桃律打進了冠亞軍戰，最後被桃律逆轉勝了，因此與冠軍擦肩而過，心中充滿遺憾。這次能否成功報仇呢？各位看倌應該都知道結局了吧哈哈，本文標題透漏了一切，但還是容我說說這場比賽的一些精彩之處。

一局上半由桃律先攻，桃律拿下了一分之後，連兩顆高飛球都被我方優秀球員接殺，一局下換我們攻擊的時候，大翔、偉如學長接續上壘，接著大翔學長的弟弟大貴敲出一支三壘安打，把哥哥大翔送回本壘奪得一分，展現了何謂兄弟同心齊力斷金。三局上的時候，大貴還展現了一個精彩的雙殺守備。

除了一局上半失去一分之外，我隊都成功阻擋了桃律的攻勢，讓桃律無分可拿。今年才來高雄執業的王俊智律師首次投靠高律，不僅填補我隊投手人才的空缺，又在這場比賽明顯發揮了打擊實力。雖然平常打外地賽或友誼賽都有永隆學長以及小草學長撐腰，但每到律師盃，永隆學長身為屏東法扶的執秘還是會回歸效力屏東律師公會壘球隊，此時就只剩小草學



長可以投，教練總是為此感到頭痛，還曾開玩笑要我嫁給他的一個投手朋友，這樣他朋友就能以眷屬身分參加律師盃。還好俊智學長來了，不僅解除了高律的投手荒，也拯救了我的婚姻大事。這樣一個救星，居然又在二局下半為我隊賺進兩分，真是阿彌陀佛、哈雷路亞。

最後高律以 4:1 打敗了桃律，不僅一雪前恥，也確定我們拿到了冠軍戰的門票。此時，還不確定爭奪冠軍獎盃的對手是誰，但大家看了目前的各隊戰績，已經紛紛在說有可能會對上屏東律師公會了。直到其他隊伍也打完、比較了各隊商率之後，真的確定將是由高律與屏律這樣的夢幻組合來爭奪 2020 年全國律師盃慢速壘球賽冠軍。

比賽開始之前，已經開始肚子餓的教練拿著一桶洋芋片，在場邊跟所有球員們圍成小圈圈，一邊嗑洋芋片一邊低聲叮嚀著：等一下永隆高的球都不要打，他一定會投一顆低的，你們要等。

比賽就在凝重的氛圍下開始了。兩隊都收斂了平時的嬉笑怒罵，嚴肅地面對這場比賽；不再是開玩笑地說要「往死裡打」，而是真的很認真打。第一局，擔任屏律先發投手的執秘投完，高律隊長還很緊張地說：「今天永隆的狀態真的很好。」於是

兩隊在第一局都沒能拿下任何分數。

二局下半由高律進攻，有高律安打王稱號的源站上了打擊區。這時，場上滿壘，對高律來說，假如源能好好發揮，那必定能為高律賺進分數，但假如是執秘封鎖了啓源的打擊火力，那士氣恐怕就會十分低盪。就在這樣緊張的時刻，執秘竟然投成了兩好三壞的滿球數，投手跟打者的壓力都變得更為龐大了。大家屏氣凝神，看執秘站定投球位置，蹲了下來，再站了起來，右手一拋，球在空中劃出了一道完美的拋物線——啓源揮棒，「倥」地一聲，打出了一支深遠的三壘安打。壘上三人全數回到了本壘，自此以後，高律的火力全開，屏律再也守不住了。

最後，高律以 9:0 大勝屏律，大家開心地在場上合影、把教練跟隊長拋起來歡呼，但我卻感覺到高律球員的喜悅在比賽結束的那一刻顯得有些內斂。我想執秘其實是高律奪冠的大功臣吧！平日練球時，要不是有執秘以各式刁鑽球路訓練打者，球員們怎能好好練習打擊功力呢？

晚上，全國各地律師公會壘球隊的球員跟眷屬們齊聚在安平一家餐廳，共享美味的晚宴，也熱熱鬧鬧地逐一上台領回了各自的獎盃。費盡千辛萬苦拿到的冠軍盃與金龍旗，閃閃發亮、虎虎生風，大夥兒搶著與它們合照；辛苦而愉快的一天，就在這麼一個微涼的深秋夜晚畫下句點。高律壘球隊就是這麼一個充滿歡樂與溫暖的地方，每當大家齊聚一堂，談笑聲四起，生活與工作的壓力，似乎也就在壘球場上奔跑、揮棒與丟接球的當下獲得了釋放。

搭火車回家的路上，我低頭看著滿是紅土的鞋，不禁揚起了笑容。我似乎已經可以想見，他們在未來的這一年，會怎麼在每次練球或比賽之後的喝咖啡時間，聊起今日的球賽，調侃誰的難堪、誇耀自己的球技，然後帶著奪冠的榮耀，繼續勤奮不懈的練習。就是這樣可愛的球隊，值得奪得金光閃閃的冠軍盃。Respect!

洪能超法官主講「優先承買權實務案例分享」紀實篇*

109年9月19日公會的在職進修課程，邀請到臺灣高等法院高雄分院的洪能超法官講授分享優先承買權的實務案例，洪能超法官的課程一向是「票房保證」，高雄國際會議中心2樓的VIP教室座無虛席，粗估有超過120位會員前來聆聽。洪法官一開場就提到，實務上的見解一直都有在變化，而本次的案例分享主要就是整理出他近年來在承辦相關案件當中，曾經遇到優先承買權的問題以及實務見解，與大家分享，讓各位會員得以在未來承辦案件時，增加更多的思考面向，協助尋找到各個案件的突破點。所以這堂課程的內容，相當於是洪法官將其多年來辦案之「精華」進行集結後，無私地與在場會員分享，更詳細整理收錄於課程講義內容當中，讓參與課程的會員們無不滿載而歸、不虛此行。以下為大家整理本次課程之重點：

◆優先承買權的基本觀念

一、得主張優先承買權之情形

(一) 民法規定：第426條之2第1項(租地建屋，包含意定及法定租賃及425條之1推定租賃，與土地法104條相呼應，88年修民法時增訂)、第460條之1第1項(耕地出租人)、第824條第7項(分割共有物，變賣共有物時，除買受人為共有人外，其他共有人有優先承買權)、物權編施行法第8條之5第3項(區分所有建物之基地依第2項出售，專有部分之所有人優先承買)、第5項(區分所有建築物之專有部分依第2項出售，基地所有人無專有部分者，有優先承買權)。

(二) 土地法規定：第34條之1第4、5項(土地或建物之共有人出賣其應有部分，可參考土地法第34條之1執行要點之規定)、第104條(租地、地上權人建屋，土地出賣或房屋出賣)、第107條第1項(耕地承租人)。

(三) 其他規定：耕地三七五減租條例第15條第1項(耕地承租人)、農地重劃條例第5條規定(耕地承租人、現耕之他共有人、毗連耕地之他共有人)。

二、優先承買權競合之處理

(一) 優先順位不同時：以登記之先後定之(土地法第104條第1項)；依法律規定之順序(農地重劃條例第5條)；性質

不同者以具有物權效力優先；土地法第104條、第107條、物權編施行法第8條之5第3項>土地法第34條之1>物權編施行法第8條之5第5項(土地法第34條之1執行要點第10點第7款)。

(二) 優先順位相同時：以抽籤定之(民法第824條第7項)；物權編施行法第8條之5第2項(依物權編施行法第8條之5第3項至第6項規定定之)；按各主張優先購買人之應有部分比例定之(土地法第34條之1執行要點第10點第10款)。

三、未合法通知優先承買權人之效果

(一) 物權效力，不得對抗優先承買人民法第426條之2第3項、第460條之1第2項、土地法第104條、第107條第2項、耕地三七五減租條例第15條第3項。此時起訴之聲明以塗銷所有權移轉登記即足，無須列請求返還。

(二) 債權效力，損害賠償之責任土地法第34條之1第4、5項、農地重劃條例第5條。

四、實務上案例

◆公寓大廈專有房地出售？

臺灣高等法院暨所屬法院 90 年法律座談會民事執行類提案第 2 號：

公寓大廈管理條例第四條第二項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權分離而為移轉，同條例第三條第三款對於專有部份係規定「指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者」，第二款對於區分所有係規定「指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權」，均未狹隘規定區分所有或專有部分應依建號是否獨立來劃分，是該地上區分所有建物與地下室停車位在該建築物中既具有使用上之獨立性，又同屬某甲所有，解釋上應認其係合一之專有部份，而非兩個獨立之專有部分。依該條例之規定，專有部分本應與其基地併同拍賣，其他共有人自無優先承買權可言。

◆地下室停車位之優先承買？

臺灣高等法院暨所屬法院 91 年法律座談會民事執行類提案第 18 號：

土地法第三十四條之一第四項規定之立

* 本文由林怡廷律師協助整理

法意旨，在於簡化共有物之共有關係，以利共有物之管理收益處分。倘若保持共有關係對於共有物之管理收益，並無妨礙，甚至方能為合理使用者，應無上揭規定之適用。題示之車位，雖於土地及建物登記簿謄本均以所有權應有部分之方式登載，惟該車位應有部分所有權，實與區分所有建築物有單獨所有權並無二致，且該車位既係一棟建築物中之特定空間，供獨立使用而未減損其價值，在物理構造上雖無獨立性，但在使用機能上則有完全之獨立性（供特定人停放特定車輛）。因此，車位所有人對其得使用部分完全得自由使用收益處分，並且排除他人之干涉，甚至可將之出租或設立負擔，進而讓與他人。申言之，車位之建築型式即在分割同層空間而作有效之利用，縱然出賣該車位（即出賣坐落土地及建物之應有部分），亦應與區分所有建築物連同基地應有部分一併移轉與同一人無異。是故，其他共有人均無優先承購之權利。

◆市場攤位或百貨公司之優先承買？

最高法院實務見解有差異

（一）最高法院 94 年度台抗字第 499 號民事裁定（執行處採納此一見解）：

土地法第三十四條之一第四項規定共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨無非為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承購權，以簡化共有關係，而達利用之便。建物樓層已劃分為各特定區域營業之攤位，其所有人雖於建物登記簿上係以應有部分方式登載而為建物之共有人，惟其就該攤位不僅可使用收益，且得將之讓與他人，並不受須經他共有人全體同意之限制，自非一般共有物之所有人可比，應無上開規定之適用。

（二）最高法院 99 年度台上字第 1150 號民事判決肯定有優先承買權適用：

查建築物區分所有與分管之區別，在於前者係數人區分一建築物而各有專有部分，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有。基於所有權標之物獨立性之原則，其專有部分須具有構造上及使用上之獨立性，並以所有權客體之型態表現於外部。其中所謂構造上之獨立性尤應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之構造物存在，始足當之。至於後者乃建築物共

有人，就該共有建築物之使用、收益或管理方法所作之約定。前者因並非共有之狀態，故無土地法第三十四條之一規定之適用，後者則因不失共有之本質，自仍有上開規定之適用。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，長年互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在。本件系爭建物之攤位間無明確之隔離，且未辦理區分所有之單獨所有權登記，並無所有權客體之型態現實化與具體化表現於外部，性質上係分管而非區分所有，乃原審合法確定之事實，則共有人出賣系爭建物及土地，被上訴人自得主張土地法第三十四條之一規定之優先承買權。原審本此見解為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。

◆納骨塔位之優先承買？

臺灣高等法院暨所屬法院 100 年法律座談會民執類提案第 9 號：

民法第 799 條規定，稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物；而專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。本案中之靈骨塔位，係以應有部分方式出售、移轉，故非區分所有建物而無土地登記規則第 98 條之適用，惟各個應有部分之所有人，均就其應有部分得特定於該建物之一部而為使用收益（即各該特定之靈骨塔位），使用狀態與區分所有建物之相關規定所欲規範者相似。又土地法第 34 條之 1 第 4 項優先承購權之立法目的，乃在減少共有人人數，簡化土地之利用關係，並可解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵等，與靈骨塔經營業者係將獨立之建物以出售應有部分的方式出賣予靈骨塔位買受人之利益狀態相悖，非有賦予其他共有人優先承買權之必要。且事實上於此類情形，共有之人數動輒數百甚或數千人，不但送達不易，且耗費郵資過鉅，又該靈骨塔之其他靈骨塔位所有人，往往亦缺乏應買意願，徒為增加國家財政負擔並延長執行時程，對於債權人及債務人均有所不利。從而本案應可類推適用土地登記規則第 98 條之規定，認其他共有人不得對乙之應有部分行使優先承買權為妥。

◆法院將建物與土地合併拍賣，定拍賣條件可否載為「土地應有部分與建物，分別標價，合併拍賣，土地共有人如主張對土地優先承買，應連同建物一併買受」？

(一) 否定說

1. 臺灣高等法院暨所屬法院 87 年法律座談會民事執行類提案第 11 號：土地共有人，依法僅對土地有優先承買權，對於建物則無優先承買權，法院不得規定其應連同建物一併買受。依通常情形，乙依法僅對土地部分有優先承買權，拍定人拍定後對房屋可確定標得，至土地部分如經共有人優先承買，彼此間自然另行成立租賃關係，進而可設定地上權，可解決二者之關係，並無困難。如採甲說，一方面強制乙一併承買房屋，他方面復剝奪拍定人對房屋之承買權，執行法院任意附加法律以外之拍賣條件，恐生無謂紛擾。

2. 97 年度台抗字第 602 號民事裁定：按土地法第三十四條之一第四項規定，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，此乃共有人之法定優先承買權，為法律所明定，不得任意創設。執行法院雖將數執行標的合併拍賣，惟並無創設優先承買權之效力，自不得要求僅對部分標的有優先承買權之共有人承買全部標的，縱執行法院於拍賣公告載明「本件合併拍賣之部分標的之共有人主張優先承買權時，應連同合併拍賣其他標的一併購買」之條件，亦不得拘束該合併拍賣之部分標的有優先承買權之共有人，而駁回其僅對該共有部分標的行使優先承買權。

(二) 肯定說

1. 臺灣高等法院暨所屬法院 101 年法律座談會民執類提案第 4 號：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，他共有人得以同一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，對於該共有人有請求以「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（最高法院 100 年度台再字第 46 號判決參照）。買賣契約單價之高低，與出售之條件息息相關，相同之標的物，依不同之條件出售，其價格即可能有異，則土地之買賣，自不得將買賣之條件與土地之單價分離，是所謂同一條件或同樣條件包括價格以外的其他條件，倘共有人係將數筆土地合併出售時，此項「合併出售」之條件，他共有人亦應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約。土地法第 34 條之 1 第 4 項固未規定數筆土地同時出售時，共有人行使優先購買權必須就數筆土地一併買受，惟上開條件係基於出賣應有部分之共有人與買受人之買賣契約約定，而土地法第 34 條之 1 第 4 項所規定共有人之優先購買權既須係在同一條件之前提下始得主張，而其條件為何當然應依買賣雙方約定之內容定之，則於買賣雙方約定之交易條件為數筆土地一併買受時，共有人行使優先購買權亦須以相同條件行之，與法律之意旨並無不符，亦非增加法律所無之限制（最高法院 98 年度台上字第 1405 號判決參照）。

2. 最高法院 106 年度台上字第 36 號民事判決（重要，此為執行處目前所採之見解）：按土地法第一百零四條第一項前段規定基地出賣時，基地承租人有依同樣條件優先購買之權，係指承租人於基地所有權人出賣基地時，有依與受讓基地之第三人同樣條件購買該基地之意。所謂「依同樣條件優先購買」，乃指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。易言之，在承租人行使優先購買權時，對基地之出賣人而言，僅買賣契約之相對人即買受人變更為承租人而已，其餘因基地買賣契約所生之相關法律關係、所得行使與負擔之權利及義務，要與原與第三人成立買賣契約所生者並無任何不同。故基地承租人行使優先購買權時，應接受出租人與他人所訂原買賣契約之包含標的、價金等一切條件，不得部分不接受或予以變更。