

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第87號

原告 柯秀貞

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 王舜信律師

被告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 林謙浩

訴訟代理人 張元馨

被告 昭偉工業股份有限公司

法定代理人 黃進裕

被告 水美不動產有限公司

法定代理人 張水美

訴訟代理人 顏火炎律師

當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院民國111年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告昭偉工業股份有限公司經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中小企銀）持對昭偉工業股份有限公司（下稱昭偉公司）之執行名義聲請對昭偉公司強制執行，經本院108年度司執助字第1813號強制執行事件（下稱系爭執行事件）對標的即昭偉公司所有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（權利範

01 圍全部，下稱系爭土地）及其上之門牌號碼高雄市○○區○
02 ○路000號建物（下稱系爭建物。與系爭土地，合稱系爭房
03 地）執行後，由被告水美不動產有限公司（下稱水美公司）
04 拍定。原告於多年前即向被告昭偉公司承租昭偉公司所有之
05 系爭土地（下稱系爭租賃契約），承租後原告自行另行出資
06 興建獨立之建物（即拍賣公告建物附表其中編號1263號建物
07 其中之第一層488.62平方公尺、第二層596.71平方公尺部
08 分。下稱系爭建物），依民法第426條之2及土地法第104條
09 規定，原告對系爭建物所坐落之系爭土地即有優先購買權存
10 在。被告等人竟罔顧系爭建物為原告所有即原告對系爭土地
11 有優先購買權存在，而錯誤查封及拍定，對原告造成數以
12 千萬計之損害，被告等人自應成立民法第184條第1項前段、
13 第185條規定之共同侵權行為，請求被告賠償100萬元等語。
14 並聲明：被告應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

16 三、被告抗辯：

17 (一)、被告水美公司以：系爭執行事件拍賣附表公告拍賣建物之門
18 牌號碼高雄市○○區○○路000號建物所涵蓋之建物建號共
19 有230、242、246、247、248、1263建號等6棟建物，此6棟
20 建物經本院執行處併付拍賣，原告自行出資興建之建物僅為
21 系爭執行事件拍賣公告附表建物編號6所示1263建號建物之
22 第一層中之部分，並非獨立。且原告與昭偉公司間之系爭租
23 賃契約，業據本院民事執行處以橋頭嬌108年司執助育字第1
24 813號通知除去租賃關係後始進行拍賣，故原告與昭偉公司
25 間已無租賃關係存在，自無從主張承租人之優先承買權存
26 在。更何況民法第426條第2項、土地法第104條規定所指承
27 租人優先承買權係指租地建屋之情形，本件拍賣公告附表建
28 物編號1至5即高雄市○○區○○段000○000○000○000○00
29 0○號建物之所有權人均為系爭土地所有權人即被告昭偉公
30 司，原告只有1263建號建物（未登記建物）之一部分，故此
31 部分原告無從主張優先承買權。系爭執行事件之執行程序完

01 全合法，難認原告有何損害賠償之可言等語置辯。並聲明：
02 原告之訴駁回。

03 (二)、被告臺灣中小企銀以：原告於系爭土地所自行出資建造者只
04 有1263建號建物一部分之未保存登記建物，並非建造門牌號
05 碼高雄市○○區○○路000號之獨立建物。原告出資興建之1
06 263建號建物中之一部分，經本院執行處於109年10月20日會
07 同地政人員至現場勘測，實際上1263建號建物1A、1B為廠房
08 之存放空間，使用上與廠房構成一體，另未保存登記建物2A
09 則直接建造於原廠房上，無獨立門戶通道，性質上皆為附屬
10 物，而非獨立建物。且原告本件拍賣程序，於110年3月2日
11 第一次拍賣無人應買後，業經本院執行處依民法第866條除
12 去原告之系爭租賃權後進行拍賣，嗣於111年3月23日後系爭
13 土地係以無租賃狀態進行拍賣，依最高法院100年度台上字
14 第802號判決意旨，租賃權如業經執行法院排除，即不得主
15 張有優先購買權。原告之主張，為無理由，被告不負賠償責
16 任等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 (三)被告昭偉公司經通知後未到庭亦未提出書狀作何聲明或陳
18 述。

19 四、兩造不爭執事實：

20 (一)、原告於92年12月10日向昭偉公司承租昭偉公司所有之系爭土
21 地，原約定租期至112年12月9日止，嗣雙方於108年4月10日
22 另定租約，約定租賃契期間自108年4月10日至128年4月9日
23 止。

24 (二)、被告昭偉公司所有之系爭土地及建物，經債權人即被告臺灣
25 中小企銀聲請以系爭執行事件進行拍賣。由被告水美公司於
26 110年8月16日拍定。

27 (三)、系爭租約於系爭執行事件之执行程序進行中，經本院民事執
28 行處於110年3月3日以108年司執助育字第1813號通知除去系
29 爭租約之租賃關係而進行拍賣後，由被告水美公司於110年8
30 月16日拍定。

31 (四)、系爭土地上之門牌號碼高雄市○○區○○路000號建物，共

01 有建號230、242、246、247、248、1263建號等6棟建物，其
02 中230、242、246、247、248建號及1263建號第一層中之5.7
03 2平方公尺為昭偉公司所有；1263建號第一層中之488.62平
04 方公尺及第二層596.71平方公尺為原告所有。

05 五、本件爭點：被告是否成立侵權行為？原告請求被告應連帶賠
06 償原告100萬元，有無理由？

07 六、本院論斷：

08 按民法第184條第1項前段係規定為「因故意或過失，
09 不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」，依此規定，
10 本條請求權之成立自必須以行為人之行為係「不法行為」為
11 成立要件，故如行為人之行為並非不法行為，而是合法之行
12 為時，本條之請求權即不成立。次按「第三人就執行標的物
13 有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，
14 向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利
15 時，並得以債務人為被告。」，強制執行法第15條定有明
16 文。再按「按抵押權為擔保物權，不動產所有人設定抵押權
17 後，於同一不動產上，固仍得為使用收益，但如影響於抵押
18 權者，對於抵押權人不生效力，故土地所有人於設定抵押權
19 後，在抵押之土地上設定地上權或其他以使用為目的之物
20 權，或成立租賃關係，致影響於抵押權者，抵押權人自得聲
21 請法院除去或終止，依無地上權或無租賃狀態拍賣，此乃民
22 法第八百六十六條第一、二項規定之所由設。是以法院依該
23 條項規定裁定除去地上權或終止租賃關係而拍賣時，因在該
24 執行程序中，地上權或租賃關係被除去或終止者，依強制執
25 行法第九十八條第二項但書規定，不隨同不動產之拍賣而移
26 轉，執行法院發給權利移轉證書時，仍應依職權通知地政機
27 關塗銷該地上權之登記（同法第十一條第一項），並應認該
28 地上權或租賃關係已失其存在。於此情形，該被除去或終止
29 之地上權人或租賃權人自不得對抵押權人或拍定人主張地上
30 權或租賃權，進而對抵押不動產之拍賣享有優先承買權（土
31 地法第一百零四條）。」，有最高法院100年度台上字第802

號判決要旨可參。原告雖主張被告等人罔顧系爭建物為原告所有即原告對系爭土地有優先購買權存在，而錯誤查封及拍定云云，然查，被告臺灣中小企銀係持對昭偉公司之執行名義，依強制執行法之規定，向本院執行處聲請對債務人即被告昭偉公司為強制執行；被告水美公司則是係依強制執行之規定，向法院投標拍賣買受系爭房地，其等所為均係屬依法向法院聲請執行及投標之行為，並非不法行為，依上開說明，其二人即不成立侵權行為。原告如對法院之執行程序不服，認為其權利受損，應依強制執行法第15條規定請求救濟。另被告昭偉公司則只是單純因為是債務人而被聲請強制執行，並無任何聲請查封及拍定之行為，顯無任何不法行為可言，依上開說明，自亦不成立侵權行為。故依上開說明，原告主張被告等人應成立民法第184條第1項前段、第185條規定之共同侵權行為云云，與法不符，不足採認，其本件請求為無理由。

六、綜上所述，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

七、本件事證及法律關係已臻明確，兩造其餘主張、陳述及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 5 日

民事第一庭 法 官 郭文通

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 5 日

書記官 林香如