

臺灣橋頭地方法院民事裁定

113年度執事聲字第39號

異 議 人 黃勤生

相 對 人 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

代 理 人 張智維

上列當事人間給付票款強制執行事件，異議人對於民國113年8月23日本院112年度司執字第48206號司法事務官所為裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、按，當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項、第3項分別定有明文。查，本院民事執行處司法事務官於113年8月23日以112年度司執字第48206號（下稱系爭執行事件）裁定（下稱原裁定）駁回異議人之異議，而上開裁定於113年8月28日送達異議人而生送達效力，異議人於113年9月2日具狀提起異議，經司法事務官認其異議無理由送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：系爭執行事件之拍賣標的為如附表所示之建物（下稱系爭建物）坐落於異議人所有之高雄市○○區○○段000地號土地上（下稱系爭土地）。而系爭建物及土地於民國86年11月20日前皆為異議人之父黃新德所有，黃新德死亡後由異議人及兄長黃榮生繼承，依民法第425條之1第1項

規定，系爭土地所有權人與系爭建物所有權人間即推定成立租賃關係，異議人不須再另外提供租賃契約即得主張對系爭建物有優先承買權。爰依法聲明異議，請求廢棄原裁定等語。

三、按「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」，民法第824條第7項定有明文。依此規定，於變賣共有物執行事件之買受人為共有人時，其餘共有人即不得主張優先承買權。次按，依強制執行法所為之拍賣，係私法上買賣之一種，故而不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執行法院應通知其於法定期限或法院所定期限內表示是否優先承買，惟此仍限於依相關法律規定有優先承買權者始有其適用。再按，強制執行法第12條規定之聲請或聲明異議係對於強制執行之命令，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，請求執行法院救濟之程序。有關當事人間實體上之爭執，則非聲請或聲明異議所得救濟。又執行法院為達執行迅速之目的，就債權人查報之財產是否確屬債務人之財產，係以形式主義為調查認定之依據，即執行法院僅能就財產上之外觀，予以認定是否屬於債務人之財產，無確實調查該財產實體上是否為債務人所有之責，至該財產是否屬債務人所有，如尚待審認方能確定，則非執行法院之權限（最高法院88年度台抗字第610號裁判意旨參照）。

四、經查：

- (一)、相對人持本院112年度旗簡字第53號民事判決為執行名義，就如附表所示之系爭建物聲請強制執行，經本院以112年度司執字第48206號請求分割共有物強制執行事件受理在案，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛。
- (二)、查，系爭執行事件之拍定人為原共有人其中之一之均和資產管理股份有限公司，依民法第824條第7項之上開規定，共有

人之異議人即不得主張優先承買權。

(三)、又異議人主張依民法第425條之1第1項規定，其具承租人身分而得行使優先承買權等語。惟查：

1、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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。本條立法目的主要在解決原先有權占有之房屋，因基地或房屋所有權之變動，進而產生基地使用權是否存續之問題，本條規定可減少自行協商之交易成本，及避免拆屋還地之社會成本，具有維護社會經濟之重大意義，故於強制執行程序亦有適用。意即在房屋或土地因強制執行拍賣「後」，房屋及土地分屬不同人所有時，始生推定租賃之法律效果。異議人於系爭執行事件「中」主張上開條文規定，已不符合該條之適用前提。是異議人依民法第425條之1第1項規定主張有優先購買權，並無理由。

2、經查，系爭建物拍定後，執行法院函通知異議人表示是否願以相同條件優先承買系爭建物，經異議人具狀表示願意，嗣經執行法院再發函命異議人補正符合「土地法第104條」優先購買權之證明，異議人係具狀主張其是以「民法第426條之2」規定聲明優先購買系爭建物（按，異議人並未主張土地法第104條第1項後段，亦並未提出所有權狀或登記謄本，以供本院民事執行處形式上即可為調查認定）。而民法第426條之2規定，該條適用之前提為「租」地建屋，惟觀異議人所提出之書狀及證據，並未附上足資證明系爭建物與土地間具有租賃建屋關係之證明文件，則本院執行處依形式上審查認查，自難認有異議人主張之租賃關係存在。異議人若認得主張民法第426條之2規定，具有優先承買權人資格，因涉及實體法律關係之認定，揆諸前揭判決意旨，執行法院僅作形式認定，並無審認實體權利存否之權，如實體法律關係不明

時，應另依民事訴訟程序謀求救濟，要非聲明異議所能解決。

(四)、原裁定雖誤以土地法第104條第1項（按：前段）規定駁回異議人之聲請，惟本件由形式觀察，難認異議人就行使優先購買權部分已正確依法提出聲明及補正相關形式上之證據，應予駁回，業見前述。故原裁定雖有上開瑕疵，惟依上開說明，對於駁回異議人聲請之結論，不生影響，仍應予維持。故異議人請求廢棄原裁定，為無理由，應予駁回。

五、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

民事第一庭 法 官 郭文通

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1000元。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

書記官 林香如

附表：

編號	拍賣標的	稅籍編號	共有人之應有部分比例
1	高雄市○○區○○段000 ○號（門牌號碼：高雄市 ○○區○○路00○0號）	000000000000	相對人：1/2 黃春娣：1/2
2	高雄市○○區○○段000 ○號（門牌號碼：高雄市 ○○區○○路00○0號）	000000000000	相對人：1/2 異議人：1/2