臺灣高等法院高雄分院民事裁定

115年度抗字第269號

抗　告　人　林一成

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於民國115年9月15日臺灣橋頭地方法院115年度執事聲字第41號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：抗告人為高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人，原法院114年度司執字第33569號（下稱系爭執行事件）執行債務人陳永慶所有坐落系爭土地上未辦理所有權第一次登記之門牌號碼高雄市○○區○○路00號建物（下稱系爭建物），系爭建物於民國115年2月4日拍定予第三人張瑞文。然系爭建物既坐落系爭土地，抗告人依土地法第104條規定應有優先購買權。又本件拍賣程序，未就土地與建物權利衝突加以審酌，亦未衡量土地所有權人之權益保障，如系爭建物由他人拍定，將影響抗告人對於系爭土地之使用、收益及處分，程序有所欠缺。原裁定未審酌系爭建物占用伊之系爭土地，並無合法使用權源，且系爭建物既屬未保存登記建物，已逾50年老舊不堪，毫無保留價值。伊本於土地所有權人地位，欲將土地收回重建，具備正當合理之經濟與安全考量。原裁定有所違誤，駁回伊優先購買之聲明，顯有未洽，應予廢棄等語。

二、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，民事訴訟法第277條前段、強制執行法第30條之1分別定有明文。次按租用基地建築房屋，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，民法第426條之2第1項定有明文。再按土地法第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。係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言（最高法院69年台上字第945號民事判決意旨參照）。是基地占用人除租賃、地上權、典權關係，得依上開規定主張優先購買權，其他合法使用人應不得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，有礙交易之安定性（最高法院101年度台上字第567號民事判決要旨參照）。又按執行法院就當事人主張之優先購買權是否確實存在，並無實體審認之權，若無法從外觀形式上認定其權利存在時，該爭議即屬實體上之問題，就此爭執，應另行提起確認優先購買權存否之訴，要非聲明異議所得解決（最高法院103年度台抗字第653號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠本件債權人國泰世華銀行股份有限公司執原法院113年度司促字第14756號支付命令及確定證明書，向原法院聲請強制執行債務人陳永慶之系爭建物，經原法院以系爭執行事件受理，系爭建物於115年2月4日經第二次拍賣程序，由第三人張瑞文拍定。嗣抗告人以系爭建物坐落其共有之系爭土地，主張其為優先購買權人，聲明優先購買系爭建物，經司法事務官將其異議駁回，抗告人聲明異議，亦經原裁定駁回等情，業據核閱系爭執行事件卷無訛。

㈡抗告人主張其為系爭土地共有人，業據其提出系爭土地登記謄本為證，堪信為真。然抗告人聲明優先購買系爭建物，並未提出租賃契約或其他證據，以資證明陳永慶之系爭建物係本於地上權、典權或租賃關係占有使用系爭土地，且抗告人自承系爭建物坐落系爭土地並無租賃、地上權或其他合法使

用權源（見原法院卷第9頁、本院卷第11頁），則依前揭說明，土地法第104條第1項後段所稱基地所有權人之優先購買權，係以房屋所有人對基地具有地上權、典權或租賃關係為前提，抗告人雖為系爭土地之共有人，然既自陳陳永慶系爭建物占有系爭土地並無合法使用權源，故其主張依土地法第104條第1項規定得優先購買系爭建物云云，即無可採。至抗告人另主張：系爭建物屬未保存登記建物，已逾50年老舊不堪，本於土地所有權人地位，欲將土地收回重建等情，亦涉及實體權利義務關係之爭執，應另循訴訟程序解決，非強制執行程序聲明異議所得審究，併此敘明。

四、從而，抗告人主張其為系爭土地共有人，系爭建物坐落於系爭土地且無合法使用權源，即應有優先購買權云云，於法有誤，為無理由。原司法事務官認無從自形式上認定抗告人具有土地法第104條後段規定之優先購買權，而駁回其優先購買之聲明，原裁定駁回抗告人對司法事務官處分提出之異議，核無違誤，抗告意旨猶執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。據上論結，

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　邱孝如

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。