臺灣屏東地方法院民事裁定

115年度執事聲字第29號

異　議　人　王詩棋

000000000000000000

相　對　人　中租迪和股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鳳龍

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間聲請清償票款事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國115年9月14日所為112年度司執字第14267號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

異議程序費用新臺幣1,000元由異議人負擔。

理　由

壹、程序事項：

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。上揭規定並依強制執行法第30條之1規定，準用於強制執行程序。本件異議人對本院民事執行處司法事務官於民國115年9月14日所為112年度司執字第14267號裁定（下稱原裁定）聲明不服，提出異議。經查，異議人於115年9月23日具狀提出異議，有本件聲明異議狀上本院收狀戳章所載日期可憑，顯未逾10日之不變期間，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，程序上核與上開規定相符，先予敘明。

貳、實體部分：

一、異議意旨略以：伊為門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○街000巷00號建物（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋則坐落於同鄉惠農段0000、0000地號土地上（所有權人均為王敦明，下合稱系爭土地）；伊與王敦明就系爭土地有租賃契約，租賃期間為112年11月9日起迄132年11月8日止，伊為系爭土地之承租人。系爭土地現為鈞院以112年度司執字第14267號案件（下爭系爭執行案）就債務人王敦明為強制執行中，承辦司法事務官並已就系爭土地定拍賣期日。惟依上說明，伊顯然具有土地法第104條規定之優先承買權，為系爭土地之最高權利人，系爭執行案自不得再繼續拍賣系爭土地，前揭拍賣程序應予停止、撤銷。況系爭執行案之債務人與相對人間債務人異議之訴，已據鈞院受理在案，並訂於115年11月3日審理，足見系爭執行案之執行名義尚有實體爭議待決，如不停止拍賣系爭土地，將肇致無法挽回之損害，並生國家賠償事由，爰聲明系爭土地之強制執行程序應予停止及撤銷，詎原裁定未慮及此，駁回伊之異議，自有不當，即應廢棄等語。

二、本院之判斷：

㈠土地法第104條規定：「（第1項）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。（第2項）前項優先購買權人，**於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄**。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」；辦理強制執行事件應行注意事項第44點、（一）規定：「（一）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執行法院所定期限內表示願否優先承買**。」；強制執行法第91條第1項規定：「**拍賣之不動產無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額，而到場之債權人於拍賣**

期日終結前聲明願承受者，執行法院應依該次拍賣所定之最低價額，將不動產交債權人承受，並發給權利移轉證書。其無人承受或依法不得承受者，由執行法院定期再行拍賣。」依上可知，就拍賣之不動產主張優先購買權，應於不動產經法院「拍定」或「交債權人承受」時為之。

㈡查系爭房屋以異議人為納稅義務人；系爭房屋坐落於系爭土地上，系爭土地為系爭執行事件債務人王敦明所有；相對人持臺灣高雄地方法院112年度司票字第169號本票裁定為執行名義，對王敦明等債務人聲請本院以系爭執行案件強制執行；系爭土地於115年9月30日第1次拍賣，因無人應買流標，亦無債權人聲明承受，嗣改訂於同年10月21日第2次拍賣等情，已據本院依職權調閱系爭執行案卷核實，自堪信為真。系爭土地於第1次拍賣程序既未經拍定，亦未有債權人聲明承受土地所有權，依上說明，縱認異議人就系爭土地有優先購買權，亦非得於此時主張行使權利，其請求停止、撤銷系爭土地拍賣程序，更嫌無據，異議自無理由。至異議人亦主張債務人已就相對人提起債務人異議之訴，並待本院民事庭審理中，本件亦有停止、撤銷拍賣系爭不動產事由云云；然異議人並非系爭執行案之債務人，亦未就系爭土地之拍賣依強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴，自無從援引同法第18條第2項規定，聲請停止系爭土地拍賣程序，此部分主張同非有據，無可採認。

三、綜上所述，原裁定駁回異議人停止、撤銷系爭土地拍賣程序之聲請，核無不合，應予維持。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件異議為無理由，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、第77條之19第4項第4款、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第三庭　法　官　曾士哲

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，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　陳恩慈