

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第354號

抗 告 人 朱祐宗

上列抗告人因與相對人王得餘等人間聲明異議事件，對於中華民國113年8月28日臺灣彰化地方法院113年度執事聲字第22號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件抗告意旨略以：兩造共有如原裁定附表所示土地（下稱系爭土地）業經原法院民事執行處（下稱執行法院）以112年度司執字第74264號進行拍賣程序（下稱系爭執行事件），並由共有人○○○拍定。因系爭土地上之門牌號碼彰化縣○○市○○路000號建物（下稱系爭建物）為第三人○○○所興建，○○○當時亦為系爭土地之共有人，之後系爭建物輾轉由第三人○○○取得，並同意○○○無償使用系爭土地，再由抗告人拍賣取得系爭建物，依民法第425條之1第1項規定，抗告人對系爭土地有法定租賃關係，並依土地法第104條第1項規定主張優先承買權。詎執行法院司法事務官於民國113年8月6日以112年度司執字第74264號裁定駁回抗告人優先承買系爭土地之聲請（下稱原處分），抗告人不服，聲明異議，原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，顯有違誤，爰提起抗告，請求將原裁定廢棄等語。

二、按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，土地法第104條第1項前段定有明文。次按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

01 地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法
02 第425條之1第1項前段固有明文。惟執行標的物拍定後，第
03 三人主張有優先購買之權，而拍定人否認時，因執行法院無
04 實體審究權，則就此爭執，當事人應另行提起確認優先購買
05 權存否之訴解決，要非執行法院於聲請或聲明異議程序所得
06 審究（最高法院109年度台抗字第1502號民事裁定意旨參
07 照）。

08 三、經查，兩造共有之系爭土地業經執行法院以112年度司執字
09 第74264號進行拍賣程序，並由共有人○○○拍定，而系爭
10 土地上有抗告人所有之系爭建物，抗告人具狀聲請依土地法
11 第104條第1項規定主張有優先承買權，拍定人則具狀否認抗
12 告人有優先承買權等情，業經本院調取系爭執行事件案卷核
13 閱無訛。抗告人雖向執行法院提出系爭土地所有權狀、系爭
14 建物之房屋稅籍證明書及房屋稅繳款書，欲佐其說，但依前
15 開書證為形式上審查，尚無法推認系爭建物係第三人○○○
16 共有系爭土地時所興建，並有民法第425條之1第1項前段所
17 定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
18 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
19 異之人」之事實存在。而抗告人就系爭土地是否有承租權，
20 並得依土地法第104條第1項前段規定行使優先購買權，核屬
21 實體事項，依上開說明，執行法院並無實體審究權，應由當
22 事人另行提起確定優先購買權存否之訴解決，要非執行法院
23 於聲請或聲明異議程序所得審究。是以原處分以前開理由，
24 駁回抗告人優先承買系爭土地之聲請，經核並無違誤；原裁
25 定維持原處分，而駁回抗告人之異議，亦無不合。抗告意旨
26 仍執陳詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁
27 回。

28 四、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

30 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

31 法官 林筱涵

法 官 莊嘉蕙

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（
須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同
時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官 廖婉菁

中 華 民 國 113 年 11 月 21 日