臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第31號

抗　告　人　富旺都市更新服務有限公司

000000000000000000

法定代理人　李台興

抗　告　人　黃致遠

共同代理人　陳文蟬

相　對　人　謝宏明

000000000000000000

上列抗告人因強制執行聲明異議事件，對於中華民國110年11月11日臺灣桃園地方法院裁定（110年度執事聲字第74號）提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄，應由臺灣桃園地方法院更為裁定。

理　由

一、本件債權人台新國際商業銀行股份有限公司等多人先後聲請或併入原法院109年度司執字第88722號執行事件，對債務人李鄰所有坐落相對人謝宏明所有桃園市○○區○○段00000地號（下稱系爭土地）上、如附圖所示暫編2464號之未辦保存登記建物（門牌：同市區○○○路000號1樓）（下稱系爭建物）為強制執行。抗告人於民國110年5月12日拍賣期日共同以新臺幣210萬1,000元得標（見執行卷第95頁）。謝宏明以其與李鄰間存有租地建屋關係，依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定，於同年月20日聲明行使優先承買權，並提出土地租賃契約書為憑（見執行卷第108至109頁），執行法院於同年6月5日發函准其優先承買，抗告人以該租約非真正為由，聲明異議。原處分駁回抗告人之聲明異議。抗告人不服，提出異議，原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，抗告人猶有未服，對之提起抗告，並求為廢棄原裁定，駁回相對人之優先承買權行使等語。

二、按強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買

受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，故出賣人於出賣時所應踐行之程序，固無妨由拍賣機關為之踐行，例如依耕地三七五減租條例第15條規定，應將買賣條件以書面通知有優先承買權之承租人，使其表示意願等等。惟其對拍定不動產有無優先承購權，係屬實體上之問題，就此問題倘有爭執，即應另行提起確認優先承購權存否之訴，要非強制執行法第12條規定之聲明異議所得解決。查系爭建物基地為謝宏明所有，固屬事實，惟該土地為耕地，且依土地登記謄本所示另存有三七五租約（見執行卷第109頁），謝宏明於系爭建物拍定後主張與李鄰存有租地建屋關係，依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定，對之行使優先承買權，並提出土地租賃契約書為憑（見執行卷第114至116頁）。惟依該租約第1條之記載，李鄰僅向謝宏明承租系爭土地一部，非為全部，同約第5條並明定：「使用租賃之土地之限制：⑴本租賃土地約定非供耕作或供建築使用。（下略）」。從形式審查，已難認謝宏明與李鄰雙方就約定租賃之土地範圍存有租地建物之法律關係。是謝宏明主張為系爭建物基地之出租人而有優先承買權存在，抗告人對之既有爭執，自應由謝宏明提起確認訴訟，待審認後方能確定，執行法院既無逕行審判之權限，自非強制執行法第12條規定之聲請或聲明異議，所能解決。乃執行法院未注意及此，遽依謝宏明之聲請，准其優先承買，自欠允當。從而，原處分駁回抗告人之聲明異議，難認為合法，是原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，即有違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，並發回原法院更為適法之處置。

三據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　13　　日

民事第七庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　譚德周

法　官　林翠華

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　13　　日

書記官　黃文儀