

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第206號

抗 告 人 彭添壽

送達代收人 胡倉豪

上列抗告人因債權人美亞建材有限公司與債務人雄利建設有限公司間給付票款強制執行事件，對於中華民國114年1月10日臺灣桃園地方法院113年度執事聲字第138號裁定，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、本件債權人美亞建材有限公司於民國112年9月8日聲請原法院民事執行處（下稱執行法院）以112年度司執字第93018號強制執行事件（下稱系爭執行事件），就債務人雄利建設有限公司（下稱雄利公司）所有坐落桃園市○○區○○段0000至0000建號建物（下合稱系爭建物）強制執行。抗告人於同日亦聲請執行法院以112年度司執字第93019號強制執行事件執行系爭建物，於112年9月13日併入系爭執行事件。執行法院委託台灣金融資產服務股份有限公司（下稱金服公司）辦理系爭建物拍賣事宜，於113年7月3日拍定等情，有系爭執行事件卷附民事聲請強制執行狀、執行法院112年9月13日、同年12月13日函文、金服公司113年6月13日拍賣公告、同年7月31日函文可稽。

二、抗告人於113年8月6日具狀就系爭建物聲明優先承買，司法事務官於113年10月28日以112年度司執字第93018號裁定（下稱原處分）駁回。抗告人不服，提出異議，原法院於114年1月10日以113年度執事聲字第138號裁定（下稱原裁定）駁回異議。抗告人不服，提起抗告。聲明異議及抗告意旨略以：伊與雄利公司間有合建契約關係，系爭建物坐落基

01 地即桃園市○○區○○段0000、0000-0、0000-0、0000-0、
02 0000-0、0000-0地號土地（下合稱系爭土地）為伊所有，伊
03 先前訴請雄利公司將系爭建物拆除，經原法院108年度訴字
04 第543號判決及本院109年度重上字第152號判決（下合稱另
05 案判決）駁回確定，可見系爭建物有占有系爭土地之權利，
06 是伊得類推適用民法第425條之1第1項前段規定，主張與雄
07 利公司有法定租賃關係存在，爰依土地法第104條第1項、民
08 法第426條之2（誤載為之1）第2項規定，就系爭建物聲明優
09 先承買；退步言，伊為系爭土地所有權人，依土地法第104
10 條第1項中段規定行使優先承買權，自不受同條前段「租賃
11 契約、地上權、典權關係」規定之限制等語，並聲明：廢棄
12 原裁定及原處分。

13 三、按土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人、典權
14 人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地
15 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
16 不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租
17 賃關係存在之情形而言（最高法院69年台上字第945號判決
18 先例參照）。又執行法院就當事人主張之優先承買權是否確
19 實存在，並無實體審認之權，若無法從外觀形式上認定其權
20 利存在時，該爭議即屬實體上之問題，就此爭執，應另行提
21 起確認優先承買權存否之訴，要非聲明異議所得解決（最高
22 法院103年度台抗字第653號裁定意旨參照）。

23 四、經查：

24 (一)抗告人與雄利公司有合建契約關係，雄利公司興建之系爭建
25 物坐落於抗告人所有系爭土地之事實，固有建物登記謄本、
26 另案判決、土地登記謄本為憑（見系爭執行事件卷；執事聲
27 卷第31至47頁；本院卷第31至57頁），然自形式上觀察，前
28 開證據至多僅得證明系爭建物有坐落系爭土地之正當權源，
29 尚無從據以認定雄利公司係基於地上權、典權或租賃之法律
30 關係而占有系爭土地，抗告人既未提出其與雄利公司間就系
31 爭土地有地上權、典權或租賃權存在之證明文件供執行法院

01 為形式上之審查，執行法院駁回其聲明優先購買系爭建物，
02 即無不當。至抗告人主張伊得類推適用民法第425條之1規定
03 主張與雄利公司間就系爭土地有法定租賃關係，進而適用土
04 地法第104條第1項、民法第426條之2第2項規定云云，核屬
05 實體爭執事項，應由抗告人另行提起訴訟解決。

06 (二)又查土地法第104條第1項於64年7月24日修正時，將原規
07 定：「基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房
08 屋出賣時，基地所有權人有同樣條件優先購買之權」，擴張
09 為：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條
10 件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件
11 優先購買之權。……」，其修正理由固提及：「……為配合
12 憲法第142條及耕地三七五減租條例之規定，保護現有基地
13 或房屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其他合法使
14 用人之權益」等語。惟尋繹其在立法院修正過程，行政院所
15 提修正草案原為「基地出賣時，地上權人、承租人或其他合
16 法使用人有依同樣條件優先購買之權……」，立法院考量
17 「其他合法使用人」範圍廣，裁量幅度過大，恐形成不公現
18 象，而因該合法使用人意指典權人，即逕以典權人取代合法
19 使用人，通過現行條文。是現行法除租賃外，具有地上權、
20 典權關係者亦可行使優先購買權，然非謂除此之外，其他合
21 法使用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購
22 買權（最高法院101年度台上字第567號判決意旨參照）。準
23 此，抗告人主張伊得依土地法第104條第1項中段行使優先承
24 買權，不受前段須具有「地上權、典權、租賃關係」之限制
25 云云，自無可採。

26 (三)從而，原裁定駁回抗告人對原處分之聲明異議，於法並無不
27 合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予
28 駁回。

29 五、據上論斷，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

30 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日
31 民事第二十一庭

01 審判長法官 陳蒨儀
02 法官 宋家瑋
03 法官 廖珮伶

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日

09 書記官 蘇秋涼