最高法院民事裁定

112年度台抗字第995號

再 抗告 人　聖諄實業有限公司

法定代理人　吳天文

代　理　人　黃敬唐律師

上列再抗告人因債權人台中商業銀行股份有限公司與債務人楊相哲間請求清償借款強制執行事件，對於中華民國112年8月18日臺灣高等法院臺中分院裁定（112年度抗字第269號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理　由

一、本件再抗告人於民國112年1月30日具狀向臺灣彰化地方法院(下稱彰化地院)主張，其就該院103年度司執字第7238號強制執行事件拍賣之債務人楊相哲所有，坐落○○縣○○鄉○○段377、378、379地號土地(下稱系爭土地)，及其上門牌號碼○○縣○○鄉○○路0巷0○00號建物(下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產)聲請優先承買，彰化地院司法事務官駁回其聲請及聲明異議，再抗告人對之提出異議，經彰化地院裁定駁回，再抗告人不服，提起抗告。原法院以：依再抗告人與第三人台塑能源科技股份有限公司簽訂之租賃契約(下稱系爭租約)第1條記載，再抗告人所承租之標的物，乃系爭土地及系爭建物，並非租用基地建築房屋之情形，而再抗告人主張系爭建物中未辦保存登記部分為其所興建一節，涉及私法上權利歸屬爭議，無從僅憑現場履勘方式即得審認，應由再抗告人另提訴訟以資救濟，彰化地院司法事務官依形式審查，認再抗告人就系爭不動產並無優先承買權而駁回其聲請及聲明異議，並無不合，爰維持彰化地院所為駁回再抗告人異議之裁定，駁回其抗告。

二、按土地法第104條第1項有關基地出賣時，基地承租人有權依同樣條件優先承買之規定，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮土地利用價值。原法院依系爭租約之記載及形式審查，認再抗告人係向第三人承租系爭土地及系爭建物，並非租用基地建築房屋之情形，因而駁回再抗告人之抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之情形。再抗告意旨，徒以其本於系爭建物之承租人地位，得就系爭土地之出賣，主張優先承買權等語，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。末查，執行法院就實體上爭執並無審認之權，當事人主張之優先承買權是否存在，若無法從外觀形式上加以認定，即應由當事人另提起訴訟，以資解決。再抗告人主張：系爭建物中未辦保存登記部分，為伊承租系爭土地後出資興建，得行使優先承買權等情，執行法院既無法從形式上加以認定，自非聲明異議程序所得救濟，附此敘明。

三、據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　16　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　林　恩　山

法官　李　寶　堂

法官　吳　青　蓉

法官　蕭　胤　璟

法官　許　紋　華

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　書　英

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　24　　日