

臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度司執字第52958號

聲 明 人 蔡靜宜 住○○市○○區○○街00○○號

上列聲明人就債權人臺灣土地銀行股份有限公司等與債務人陳淑美間返還借款強制執行事件，聲明優先承買，本院裁定如下：

主 文

聲明駁回。

理 由

一、按民法第426-2條規定規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人」。次按土地法第104條第1項規定：「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。」，上開法文所稱房屋、基地出賣時，基地、房屋所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指房屋所有權人就房屋用地設定地上權、典權或有租賃關係之情形而言，並非任何房地所有權人均有此權利。末按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權；共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第818條、第820條第1項分別定有明文。再民法第818條所稱各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權者，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，按其應有部分行使用益權而言，至共有人對共有物特定部分之使用收益，仍須徵得其他共有人全體之同意，非謂共有人對於共有物之全部

01 或任何一部有自由使用收益之權利。共有土地之出租屬共有
02 物之管理行為，依民法第820條第1項規定，除契約另有訂
03 定外，由共有人全體共同為之，如共有人未經其他共有人全
04 體同意，擅將共有土地出租予他人，對其他共有人不生效力
05 （最高法院86年度台上字第3020號判決意旨參照）。

06 二、本件債務人共有之附表土地（下稱系爭土地）由本院委託臺
07 灣金融資產服務股份有限公司（下稱金拍公司）112年度桃
08 金執字第226號拍賣，並經金拍公司於民國113年11月6日公
09 開拍賣，由拍定人郭偉羣以新台幣840,888元買受拍定。聲
10 請人為桃園市○○區○○路000巷00弄00號之建物納稅義務
11 人，於114年1月7日聲請優先承買系爭土地，未提出其房屋
12 有坐落於系爭土地之證明，僅提出租賃契約影本一紙（下稱
13 系爭租約），惟系爭租約所載之出租人非債務人，而係系爭
14 土地其他共有人蔡陳桂子，後經金拍公司於114年4月23日命
15 聲請人於10日內補正有建物於系爭土地之證明、及依系爭租
16 約得主張土地法第104條或民法第426條之2之依據，且命補
17 正函於114年4月28日合法送達，此有送達證書在卷可稽，惟
18 聲請人迄今未補正。因依本院查封筆錄地政人員指界情形，
19 聲請人為納稅義務人之房屋僅佔用附表編號三之土地，且租
20 地建屋優先承買權之前提，係承租人與出賣土地之人間有租
21 地建屋之租賃關係，依系爭租約聲請人之租賃關係係成立於
22 與共有人蔡陳桂子之間，且依土地登記謄本蔡陳桂子之持分
23 僅六分之一，其持分並未達民法第820條第1項所規定之比
24 例，而聲請人迄未舉證證明其他共有人同意該出租行為，則
25 依上開法條規定之說明，系爭租約形式審查對債務人自不生
26 效力，而無從向債務人主張優先承買權存在，是本院無從認
27 定聲請人就附表土地有租地建屋等符合民法第426-2條、土
28 地法第104條第1項規定而具優先承買權之資格，其聲請就附
29 表土地優先承買，應予駁回。

30 三、爰依法裁定如主文。

01 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法
02 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

04 民事執行處 司法事務官 吳光或

05 附表：

06

112年司執字052958號 財產所有人：陳淑美								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	桃園市	龜山區	警大		600	5331.11	528分之1	
	備考							
2	桃園市	龜山區	警大		679-2	8066.98	528分之1	
	備考							
3	桃園市	龜山區	警大		620	5082.45	528分之1	
	備考							
4	桃園市	龜山區	警大		673	2731.54	528分之1	
	備考							