

# 臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度司執字第93018號

聲請人即

併案債權人 彭添壽

上開聲請人就其與債務人雄利建設股份有限公司間給付票款強制執行事件，聲請人就本件所執行並已拍定之債務人所有如附表所示之建物，聲請優先承買，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、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，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言，本院69年台上字第954號著有判例。又查土地法第104第1項於64年7月24修正時，將原規定：「基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人有同樣條件優先購買之權」，擴張為：「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。……」，其修正理由固提及：「……為配合憲法第一百四十二條及耕地三七五減租條例之規定，保護現有基地或房屋所有權人、典權人、地上權人、承租人或其他合法使用人之權益」等語。惟尋繹其在立法院修正過程，行政院所提修正草案原為「基地出賣時，地上權人、承租人或其他合法使用人有依同樣條件優先購買之權……」，立法院考量「其他合法使用人」範圍廣，裁量幅度過大，恐形成不公現象，而因該合法使用人意指典權人，即逕以典權人取代合法使用人，通過現行條文。是現行法除租賃外，具有地上

01 權、典權關係者亦可行使優先購買權，然非謂除此之外，其  
02 其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優  
03 先購買權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，  
04 有礙交易之安定性(最高法院101年度台上字第567號民事判  
05 決參照)。復按地主出地，建商出資合建房屋，其行為究為  
06 合夥、承攬、互易，或其他契約，應探求訂約當事人之意思  
07 表示及目的決定之。如其契約重在雙方約定出資（一出土  
08 地，一出建築資金），以經營共同事業，自屬合夥。倘契約  
09 著重在建築商為地主完成一定之建屋工作後，接受報酬，則  
10 為承攬。如契約之目的，在於財產權之交換（即以地易屋）  
11 則為互易（最高法院72年度台上字第4281號判決意旨參  
12 見）。

13 二、本件債務人所有附表建物經本院委託台灣金融資產服務股份  
14 有限公司，於民國113年7月3日經公開拍賣，由拍定人中泰  
15 大飯店股份有限公司以新台幣14,888,888元買受拍定。聲請  
16 人為附表建物基地所有人，以其與債務人間有合建契約法律  
17 關係為由，於113年8月6日聲請依土地法第104條第1項、民  
18 法第426條之1第2項規定主張優先承買附表建物，並提出鼎  
19 泰豐開發建設股份有限公司不動產專任委託銷售契約書影本  
20 為證。惟查：觀上開契約內容，聲請人與債務人俱為委託  
21 人，共同委託上開第三人出售附表建物及其基地，享有該契  
22 約所生權利，並負有該契約所生義務，故僅就該契約內容形  
23 式上觀之，應可推知聲請人與債務人間之法律關係為：由聲  
24 請人以土地出資；債務人以建築附表建物所需資金、勞務為  
25 出資，以共同經營委託出售附表建物及其基地事業之合夥契  
26 約。而債務人占有附表建物基地以建築附表建物之占有權  
27 源，既為性質上為合夥之合建契約，而非土地法第104條第1  
28 項、民法第426條之1第2項所稱租賃契約、地上權、典權，  
29 即無土地法第104條第1項、民法第426條之1第2項適用，亦  
30 無擴張解釋以適用該法條，或類推適用餘地，故聲請人聲請  
31 就附表建物主張優先承買，於法未合，應予駁回，爰裁定如

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

主文。

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

中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

民事庭司法事務官 蔡毅宏

以上正本係照原本作成。

112年司執字093018號 財產所有人：雄利建設有限公司							
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	(增 建) 5886	桃園市○○區○ ○段0000地號 -----		1層: 50.11 2層: 50.11 3層: 50.11 4層: 50.11 5層: 50.11 6層: 25.59 合計: 276.14		全部	
	備考						
2	(增 建) 5887	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----		1層: 49.05 2層: 49.05 3層: 49.05 4層: 49.05 5層: 49.05 6層: 25.88 合計: 271.13		全部	
	備考						
3	(增 建) 5888	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----		1層: 50.69 2層: 50.69 3層: 50.69 4層: 50.69 5層: 50.69 6層: 26.74 合計: 280.19		全部	
	備考						
4	(增 建) 5889	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----		1層: 49.05 2層: 49.05 3層: 49.05 4層: 49.05 5層: 49.05 6層: 25.88 合計: 271.13		全部	
	備考						
5	(增 建) 5890	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----		1層: 49.05 2層: 49.05 3層: 49.05		全部	
	備考						

(續上頁)

01

				4層: 49.05 5層: 49.05 6層: 25.88 合計: 271.13			
	備考						
6	(增 建) 5891	桃園市○○區○ ○段000000地號 -----		1層: 49.60 2層: 49.60 3層: 49.60 4層: 49.60 5層: 49.60 6層: 26.16 合計: 274.16		全部	
	備考						