

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度執事聲字第138號

異 議 人 彭添壽

上列異議人就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，對本院民事執行處司法事務官於民國113年10月28日所為112年度司執字第93018號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。又依強制執行法第30條之1規定，上開規定於強制執行程序準用之。本件異議人對本院民事執行處司法事務官於民國113年10月28日所為之112年度司執字第93018號裁定（下稱原裁定）聲明不服，提出異議。經查，原裁定係由司法事務官所為之處分，業於113年11月4日送達於異議人，有原裁定及送達證書附於本院112年度司執字第93018號給付票款強制執行事件卷內可憑，異議人於原裁定送達後10日內之113年11月13日具狀提出異議，經司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，符合上開法律規定，合先敘明。

二、異議意旨略以：原裁定以伊與債務人雄利建設有限公司（以下稱債務人）間存在合建契約（下稱系爭合建契約）關係，

01 並非土地法第104條第1項所規定之租賃、地上權、典權關係
02 者而不得行使優先購買權。然房屋出賣時，基地所有權人依
03 土地法第104條第1項後段之規定，並無限制基地所有權人對
04 於房屋需有租賃契約、地上權、典權關係存在，始得行使優
05 先購買權。且異議人先前曾對債務人訴請拆除坐落於桃園市
06 中壢區中工段1454、1454-1、1454-2、1454-3、1454-4、14
07 54-5地號土地(下合稱系爭土地)上之同段5886、5887、588
08 8、5889、5890、5891建號建物(下合稱本件拍定建物)，經
09 本院108年度訴字第543號判決、臺灣高等法院109年度重上
10 字第152號判決(下稱另案判決)駁回確定，足認本件拍定建
11 物係合法坐落於系爭土地上，則本件拍定建物與其坐落之系
12 爭土地之間，應可類推適用民法第425條之1第1項前段規
13 定，推定在房屋得使用之期限內有租賃關係。異議人為系爭
14 土地之所有權人，系爭土地與本件拍定建物間存有定租賃關
15 係，依土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定有
16 優先承買權，爰依法聲明異議。並聲明：原裁定廢棄等語。

17 三、按對拍定之不動產有無優先承購權，係屬實體上之問題，就
18 此問題倘有爭執，即應另行提起確認優先承購權存否之訴，
19 要非聲明異議所得解決，是優先購買權存在與否，非執行法
20 院所得審究，亦有最高法院78年度台抗字第40號、77年度台
21 抗字第10號裁判可供參照。是強制執行程序中對於執行標的
22 物主張有優先承買權者，執行法院僅得就形式上予以審查其
23 優先承買權是否確實存在，並無實體審認之權。

24 四、本件異議人固主張其與債務人成立系爭合建契約，本件拍定
25 建物應類推適用民法第425條之1第1項前段規定，合法坐落
26 於系爭土地上，則本件拍定建物與其坐落之系爭土地存有租
27 賃關係，異議人就本件拍定建有優先承買權，認本院執行法
28 院於拍賣條件有所違誤，而提起本件異議等語。惟查，關於
29 系爭合建契約性質，乃異議人提供系爭土地，由債務人在其
30 上建築房屋，興建完工後，將系爭土地及建物出售後，由債
31 務人取得半數之銷售價金，異議人取得另一半之銷售價金；

01 則就此部分契約之性質，應屬債務人向異議人承攬完成一定
02 之工作，而異議人將事後連同建物一併出售之系爭土地買賣
03 價金部份比例分歸債務人，充作異議人應給與債務人之承攬
04 報酬，應具有相當之承攬契約性質，亦據另案判決所認(見
05 本院卷第37至38頁)，可知系爭合建契約僅具承攬契約性
06 質，並不存在類推適用民法第425條之1第1項之租賃關係。
07 又異議人未提出任何租賃契約或有關係爭合建契約之具體內
08 容，是以本院民事執行法院司法事務官依形式審查，據此認
09 定系爭合建契約僅為合夥契約性質，雖與另案判決之認定不
10 盡相同，惟結論上並無二致。是原裁定駁回異議人之聲請，
11 並無違誤，異議人異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，並
12 無理由，應予駁回。至異議人如仍認伊對本件拍定建物有租
13 賃關係存在，而主張具優先承買權，自應向民事普通庭提起
14 確認優先承買權存在之訴訟，非本件聲明異議所得救濟，併
15 此敘明。

16 五、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項後段
17 裁定如主文所示。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
19 民事第二庭 法官 劉哲嘉

20 正本係照原本作成。

21 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
22 告費新台幣1500元。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
24 書記官 鍾宜君