

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度執事聲字第92號

異 議 人 藍泰郎

上列異議人對於民國113年5月15日本院司法事務官所為112年度司執字第37081號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

聲明異議程序費用新臺幣壹仟元由異議人負擔。

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。又強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，此觀強制執行法第30條之1即明。查本院司法事務官於民國113年5月15日所為112年度司執字第37081號裁定（下稱原裁定）於113年5月28日寄存送達於異議人住所之派出所，此有送達證書附卷可參，異議人於113年5月29日聲明異議自未逾異議期間，是本件異議應屬合法，先予敘明。

二、異議意旨略以：本件拍賣標的拍定給非土地共有人之人，有違土地法第34條之1之規定，且桃園市○○區○○段000地號土地由其先父繼承，經三代開墾使用，為何其沒有優先承買權，爰聲明異議等語。

三、按土地法第104條關於基地或房屋優先購買權之規定，旨在使房屋與基地之所有權合歸於一人所有，使法律關係單純化，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。故必須對於基地有地上權、典權或租賃關係之存在，且地上權人、典權人或承租人於基地上有房屋之建築者，始有本條優先購買權之適

01 用（最高法院84年度台上字第83號判決要旨可參）。另按土
02 地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規
03 定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權
04 （先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行
05 使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之
06 「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有
07 人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人
08 有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。因此，出
09 賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承
10 購權人必須均表示接受，始得認為合法行使優先承購權；倘
11 有部分不接受或擅加變更買賣條件時，自不得稱之。又強制
12 執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，
13 而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位為出賣，故於執
14 行法院拍賣二筆以上共有土地或建築改良物之情形，若經
15 執行法院代債務人（出賣之共有人）定合併拍賣之條件，
16 並經拍定人依該條件標買，主張優先承購權之他共有人自
17 應為合併購買之表示，始得認其已依上開「同樣條件」之
18 趣旨合法行使優先承購權（最高法院86年度台上字第3122
19 號、100年度台上字第432號民事裁判參照）。

20 四、經查：

21 (一)本件債權人中國信託商業銀行股份有限公司執本院103年度
22 司執四字第65236號債權憑證為執行名義，聲請就債務人藍
23 玉葉所有桃園市大溪區永昌段927、942、943、1000、102
24 1、1031地號土地（權利範圍均為84分之2，以下以地號分
25 稱，合稱為系爭6筆土地）為強制執行，經本院112年度司執
26 字第37081號清償借款強制執行事件受理（下稱系爭執行事
27 件），嗣委託台灣金融資產服務有限公司（下稱金服公司）
28 辦理拍賣不動產相關事宜，並將系爭6筆土地合併拍賣，於1
29 13年1月15日由第三人吳家登拍定。其後，金服公司於113年
30 2月7日通知927地號土地上門牌號碼桃園市○○區○○路0段
31 000號建物（下稱系爭建物）之所有人即異議人，如欲行使

01 優先承買權，應於文到10日內檢具優先承買權之證明文件，
02 然異議人於同年月19日僅提出身分證、112年房屋稅及地價
03 稅繳款書影本，即具狀聲明優先承買（下稱異議人聲明優先
04 承買①）；另金服公司於113年3月5日通知系爭6筆土地之共
05 有人即異議人等人於文到15日陳明是否就系爭6筆土地行使
06 優先承買權，然異議人於同年3月19日具狀僅表示就927地號
07 土地行使優先承買權（下稱異議人聲明優先承買②）等情，
08 業據本院審閱系爭執行事件、金服公司112年度桃金職字第1
09 17號卷宗確認無訛。

10 (二)關於異議人聲明優先承買①所檢附之身分證、112年房屋稅
11 及地價稅繳款書影本，僅足以證明異議人為系爭建物之所有
12 人，惟建物占用土地之原因多端，要難僅憑上開文書即認異
13 議人所有之系爭建物對於基地存有地上權、典權或租賃關係
14 而符合優先承買權之要件；且異議人經金服公司於113年3月
15 5日以函文通知補正後，仍未提出符合優先承買資格之相關
16 證明文件，則異議人聲明優先承買①自難認合法。

17 (三)另關於異議人聲明優先承買②，查異議人固為系爭6筆土地
18 之共有人而具有優先承買權，然本件拍賣條件既為系爭6筆
19 土地合併拍賣，則依上開說明，異議人如欲主張優先承買，
20 即應依相同條件就「系爭6筆土地全部」表示優先承買，然
21 異議人僅選擇就系爭6筆土地其中之927地號土地聲明優先承
22 買；且異議人經金服公司於113年4月8日以函文通知於7日內
23 確認是否就「系爭6筆土地全部」優先承買，並未如期回
24 復，顯見其並未於期限內為「依同樣條件」優先承買之表
25 示，是異議人聲明優先承買②亦非合法。

26 (四)從而，原裁定駁回異議人聲明優先購買權之聲請，核無不
27 合，異議意旨猶執前詞指謫原裁定不當，為無理由，應予駁
28 回。

29 五、綜上所述，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

31 民事第四庭 法官 傅思綺

01 正本係照原本作成。

02 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
03 告費新臺幣1000元。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

05 書記官 王家蓓