

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度執事聲字第16號

聲請人 麒瑞營造股份有限公司

法定代理人 張宗臣

相對人 許淵泉

代理人 邱美玉

上列聲請人即異議人對於本院民事執行處司法事務官民國113年12月27日112年度司執助字第4771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聲請人負擔。

理 由

一、司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；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。強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4規定甚明。本件中國信託資產管理股份有限公司（下以本件債權人稱之）聲請拍賣債務人羅仕淦所有如附表之土地（合稱系爭土地），經本院以112年度司執助字第4771號事件執行在案，並委由台灣金融資產服務股份有限公司（下稱金服公司）辦理拍賣相關事宜，嗣由系爭土地共有人即相對人拍定，聲請人則於期限內聲明優先承買，本院司法事務官認聲請人固提出土地租賃契約，惟該租約所載租賃標的係如附表編號2所示土地及坐落同段221之2地號土

01 地，而聲請人所建房屋均位於如附表編號3所示土地，聲請
02 人復未提出確實有經土地共有人多數決之同意而出租之證
03 明，難認聲請人就系爭土地得以主張優先承買權為由，於民
04 國113年12月27日裁定駁回聲請人此部分優先承買之聲請，
05 聲請人不服，於收受上開裁定後10日內提出異議，司法事務
06 官遂送請本院裁定，核與上開規定相符，合先敘明。

07 二、本件異議意旨略以：本件優先承買權尚有需提出之事證待
08 查，為此，爰提起異議，請求廢棄原裁定等語。

09 三、土地法第104條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租
10 人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人之房屋
11 出賣時，有優先購買權，旨在使基地與基地上之房屋合歸一
12 人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於基
13 地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用（最高法
14 院65年台上字第530號判例意旨參照）。

15 四、經查：

16 （一）本件依卷附土地租賃契約所示，聲請人向第三人許源、許
17 淵泉承租如附表編號2所示土地及坐落同段221之2地號土
18 地，然後者不在拍賣之列，前者則查無聲請人在該土地上
19 建築房屋之事實，均與前開規定及說明不符，原裁定已說
20 明甚詳，則許源、相對人出租土地是否確得全體共有人同
21 意，就沒有討論的必要了。聲請人主張依同樣條件優先購
22 買，為無理由，原裁定駁回其聲請，理由雖有不同，結論
23 並無二致，聲請人聲明異議，求為廢棄原裁定，顯無理
24 由，應予駁回。

25 （二）聲請人向許源、相對人承租土地，而該等土地的共有人，
26 不是只有許源、相對人兩個，由於租賃契約是負擔契約，
27 許源、相對人所為出租是否得其他共有人之同意，對於租
28 賃契約之效力不生影響，只不過在其他共有人反對而無法
29 依約履行時，應負債務不履行損害賠償責任。原裁定認出
30 租人合計共有人人數及應有部分未達民法第820條規定之
31 比例、該租賃契約是否有效顯有疑義等語，容有誤會，雖

01 於裁定結果不生影響，仍併予敘明。
02 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第12條第2
03 項、第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95
04 條、第78條裁定如主文。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
06 民事第二庭 法 官 孫健智

07 得抗告

08 附表：

09

編號	土地標示	權利範圍
0	桃園市○○區○○段000地號土地	600分之2
0	桃園市○○區○○段000地號土地	600分之2
0	桃園市○○區○○段000地號土地	600分之2