臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度執事聲字第127號

異　議　人　呂學彥

000000000000000000

相　對　人　台灣金聯資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　宮文萍

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間清償借款強制執行事件，異議人對於民國115年8月31日本院司法事務官所為114年度司執字第98951號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

理　由

壹、程序部分

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115年8月31日所為114年度司執字第98951號裁定（下稱原處分），異議人於115年9月4日收受該裁定，有本院送達證書可佐，則異議人於115年9月14日向本院聲明異議，尚未逾異議期間，異議人提起異議自屬合法，先予敘明。

貳、實體部分

一、異議意旨略以：

㈠附表所示之建物（下稱系爭建物）坐落於附表所示之土地（下合稱系爭土地），而異議人為系爭土地之共有人，系爭建物若經拍賣並由第三人拍定，將涉及拍定人日後使用系爭建物，及異議人就系爭土地之使用、占有與基地之利用。

㈡異議人於109年12月25日與債務人呂理建簽立土地租賃契約，異議人將系爭建物所坐落之系爭土地出租予呂理建使用，租賃期間自109年12月25日起至115年12月24日止，共計6年，故異議人與呂理建就系爭土地間，存有租賃關係，該土地租賃契約涉及系爭建物之基地使用關係，執行法院於判斷異議人是否具有優先承買權時，應審酌租賃契約之內容，及對土地、建物所生之影響，又因系爭建物為未辦理保存登記之建物，執行法院應當釐清該建物與系爭土地間之法律關係。

㈢是以，執行法院應調查土地租賃契約，且因該租賃契約已載明出租人為異議人、承租人為呂理建，以及租賃法律關係存續之期間、租賃標的物等節，執行法院自應依照該契約內容，判斷異議人就系爭建物是否具有優先承買權。

㈣為此，原處分駁回異議人之優先承買權，自有不當，爰聲明異議請求廢棄原處分。

二、按「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。」、又「按租用基地建築房屋，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。」，土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項規定甚明。是依前開規定，當房屋座落之基地與房屋分屬不同人所有，且**房屋所有權人對於該土地並有地上權、典權或租賃關係存在**，於座落其上之房屋出賣時，基地所有人對該房屋始具有優先承買權。又強制執行程序中對於執行標的物主張有優先承買權者，執行法院得就形式上予以審查其優先承買權是否確實存在，並無實體審認之權。

三、經查：

㈠相對人聲請執行債務人呂理建所有之系爭建物，經本院以114年度司執字第98951號清償借款執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，而系爭建物於115年7月1日經訴外人陳坤盛具狀聲請應買，經相對人於115年7月20日具狀同意陳坤盛應買系爭建物，異議人則於115年8月6日具狀聲明對於系爭建物具有優先承買權等節，經本院調閱系爭執行事件全卷核閱無訛，首堪認定。

㈡其次，異議人於115年8月6日具狀聲明就系爭建物具優先承買權後，執行法院於115年8月10日以桃院雲七114年度司執字第98951號函命異議人於文到10日內提出土地租賃契約或其他優先承買權之證明文件，異議人於115年8月17日收受該補正之函文，卻未遵期提出上開證明文件，執行法院遂於115年8月31日以原處分駁回異議人之聲請，有前揭函文在卷可佐，惟異議人於115年9月14日就原處分向本院聲明異議時，該聲明異議狀後已附異議人與呂理建間，就系爭土地之租賃契約書（本院卷第19-21頁），形式上審酌該土地租賃契約書之內容，乃約定系爭建物之事實上處分權人即債務人呂理建，對於坐落之系爭土地具有租賃關係，揆諸前開說明，該土地租賃契約書確屬執行法院得以形式上審酌異議人就系爭建物是否具有優先承買權之事證。

㈢從而，審酌異議人既已補正上開租賃契約書，為避免司法成本之耗損及強制執行程序之經濟性，應認異議人業已補正上開證明文件。是以，異議人既已補正上開要件，原裁定即無可維持，應由執行法院形式上審酌上開契約書，另為妥適之處理，又因原處分係以異議人未於法定期間內補正文件，進而駁回異議人之聲請，並非針對異議人就系爭建物是否具優先承買權乙事為審酌，本院自無法逕就異議人對系爭建物有無優先承買權予以認定，併予敘明。

四、綜上所述，本件異議為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第五庭　　法　官　潘曉萱

正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　黃心姿

附表：

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） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
154	桃園市○○區○○段000○000○000○○段000地號 桃園市○○區○○路○段00號	2層	1樓層：272.62 2樓層：109.41 騎樓：14.72 突出物一層：3.96 合計：400.71		全部
備註	未辦建物所有權第一次登記				