

臺灣雲林地方法院民事裁定

114年度執事聲字第4號

聲明異議人 林王美甘

上列當事人對本院司法事務官於民國114年2月8日所為駁回其聲請優先承買之處分（即113年度司執助字第1189號民事裁定，下稱原處分）聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

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，得於處分送達後十日之不變期間內，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（民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項）。上開規定，並為強制執行程序所準用之（強制執行法第30條之1）。經查，聲明異議人對本院司法事務官所為前揭處分，經於同年、月14日收受送達後，於同年、月24日具狀提出異議，上開各情要有送達證書及其所提出異議狀上本院收文章等在卷足憑，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘明。

二、原處分意旨略以：座落雲林縣○○鄉○○段000 ○0地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）為債務人林瑞堂所有，而系爭土地上並未登載有地上權，且本院執行人員到場查封及命上開債務人陳報系爭土地實際使用情形，均未查得本件聲明人有租用系爭土地建屋情事，另聲明人亦自承其係無償使用系爭土地，故聲明人與債務人間就系爭土地亦無意定租賃關係存在。再者，聲明人雖主張系爭土地上之房屋自72年

起即為其所有，惟其未曾為系爭土地之所有人，亦有系爭土地異動索引資料可稽，職是聲明人就系爭土地亦無法定租賃關係或法定地上權存在。基此，聲明人顯非土地法第104 條第1 項規定之優先承買權人，其聲明欲優先購買系爭土地云云，自不應准許。

三、本件異議意旨略以：系爭土地上之建物於72年間即為伊所有，嗣債務人（即伊子）林瑞堂於76年間購得系爭土地，林瑞堂即將系爭土地提供伊無償使用至今，伊既為系爭土地上建物之所有人，依土地法第104 條規定，自有以同一條件優先購買系爭土地之權益，為此爰依法提出本件異議聲明。

四、本院之判斷：

(一)按土地法第104 條、民法第426 條之2 規範租地建屋之承租人，享有優先承買權之立法目的，在使土地及地上建物得以合一使用。此項優先購買權為形成權之一種，以優先購買權人一方願依同樣條件購買之意思表示，買賣契約即為成立；須其有放棄之意思或接到上揭法條第2 項之通知後十日內不為表示，始得由第三買受人取得。而強制執行法上之拍賣為買賣之一種，自亦有上開規定之適用。其次，拍定人就優先購買權是否真實存有爭執時，要屬實體法上之問題，執行法院並無審認之權；且為貫徹基地與地上房屋所有權人合一之立法精神，以避免滋生法律糾紛及顧及經濟上利用價值，職故在不動產經拍定後，嗣第三人出而主張對之有優先承買權時，此際自宜先由拍定人對之表示意見，若雙方就此優先承購權是否真實仍有爭執，則執行法院應諭知爭執之雙方另行訴請確認【司法院(76)廳民二字第2356號研究意見可參】。

(二)經查：

1.本院113 年度司執助字第1189號強制執行事件，於同年11月1 日所製作揭示之系爭土地拍賣公告內已載明系爭土地上有未辦保存登記之建物1 棟，不在拍賣範圍，上開建物占用系爭土地之法律關係不明，亦未據債權人及債務人陳報，故拍定後之法律關係由拍定人自理，拍定後不點交等語。

01 2.113 年11月27日系爭土地在本院進行拍賣程序，並由案外
02 人李金木以新台幣60萬元拍定，然本件異議人旋即於同12
03 月11日具狀表示系爭土地上之建物為其所有，並聲明欲優
04 先承購系爭土地，惟本院司法事務官就此尚未徵詢系爭土
05 地前揭拍定人之意見，即自行於114 年2 月8 日以異議人
06 要非土地法第104 條第1 項所規定之優先承買權人為由，
07 將其聲請予以駁回等各情，業經本院依職權調閱上開執行
08 卷查明。

09 3.基上，本院上開拍賣公告既已載明：系爭土地上建物與系
10 爭土地間之利用關係不明，拍定後二者之依存關係若發生
11 爭議時應由拍定人自理等情在卷；而本件異議人現又主張
12 系爭土地上之建物為其所有，其對系爭土地要有優先承購
13 權等語，則本件異議人之上開主張是否真實，自宜由拍定
14 人自行審酌並表示意見，詎本院事務官未通知拍定人就
15 此表示意見，甚而在未知拍定人及本件異議人渠等間就優
16 先承買事宜是否發生爭議前，即逕自審認本件異議人就系
17 爭土地要無土地法第104 條第1 項所規定之優先承買權云
18 云，自非妥適。

19 (三)從而，異議意旨指摘原處分不當，求為廢棄，非無理由，爰
20 廢棄原處分，發回原司法事務官另為妥適之處理。

21 五、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1 、
22 民事訴訟法第240 條之4 第3 項前段、第95條第2 項，裁定
23 如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
25 民事第一庭 法 官 蔣得忠

26 正本係照原本作成。

27 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
28 繳納抗告費新台幣1,500 元。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
30 書記官 李欣芸