最高法院民事裁定

108年度台抗字第1012號

再 抗告 人　金寶龍建設股份有限公司

法定代理人　羅仕發

代　理　人　楊雅馨律師

上列再抗告人因債權人徐文吉等與相對人中豐企業股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件，對於中華民國107年9月28日臺灣高等法院裁定（107 年度抗字第1147號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理　由

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。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條第1項及第2 項分別定有明文。而強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，基地或房屋出賣人依上開規定所應踐行之程序，固無妨由執行法院為之，但此究非強制執行法第12條所謂執行時應遵守之程序，於拍定人或利害關係人有爭執時，執行法院並無逕行審判之權限，祇能以訴請求救濟，要不能引用該條規定為聲請或聲明異議。本件再抗告人以：債權人徐文吉等人向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）聲請以民國105 年度司執字第53577 號強制執行事件，拍賣相對人即債務人中豐企業股份有限公司（下稱中豐公司）所有之桃園市○○區○○段○○○段0000○號及○○建號房屋（門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號，以下合稱系爭房屋），係中豐公司向系爭房屋坐落基地即同小段○○-○○地號土地（下稱系爭基地）之所有人租地所興建。再抗告人於民國106年9月4日取得系爭基地之共有權，依民法第425條第1項規定，租賃關係對伊繼續存在。系爭房屋已於

107年4月3日拍定，再抗告人於同年5月4日具狀依土地法第104條第1項規定行使基地所有人之優先購買權，民事執行處司法事務官竟予駁回，再抗告人復對之聲明異議，桃園地院107年度執事聲字第42號裁定亦以系爭基地之租賃契約因中豐公司未付租金，業經出租人代表方明煒終止契約，且對於系爭土地租賃權之扣押命令聲明異議，經形式審查該租賃關係已不存在而駁回異議，再抗告人不服，提起抗告。原法院以：再抗告人以桃園地院民事執行處怠於通知系爭土地共有人行使優先購買權，方明煒之終止租約及其對土地承租權扣押命令所為異議對再抗告人不生效力等情，聲明行使優先購買權，尚非強制執行法第12條規定之異議程序所得解決，而駁回再抗告人之抗告。經核於法並無違誤。再抗告論旨，仍執陳詞，主張民事執行處未通知土地共有人行使優先購買權已侵害再抗告人利益，與強制執行法第12條之規定相符，應得異議云云，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，非有理由。

據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30 條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　2　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　李　媛　媛

法官　李　瑜　娟

法官　黃　麟　倫

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　15　　日