

最高法院民事裁定

110年度台聲字第391號

聲 請 人 張 仕 權
張 富 凱
張 智 豪
張 湘 宜
張 麗 容
張 瑞 舫
張 菟 儒
張 明 芳

兼共同代理人 張仕賢律師

上列聲請人因與相對人新富翔食品工業有限公司等間假扣押強制執行事件，對於中華民國109年10月21日本院裁定（109年度台抗字第1307號），聲請再審，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

本件聲請人以本院109年度台抗字第1307號確定裁定（下稱原確定裁定）有民事訴訟法第507條準用第496條第1項第1款所定情形，對之聲請再審，係以：伊就相對人新富翔食品工業有限公司（下稱新富翔公司）聲請對相對人蔡春頻（即張蔡春頻）強制執行之標的物中坐落臺中市○區○○段○○○○段00000000000000地號土地（下稱系爭土地），業經本院106年度台上字第953號（下稱第953號）確定判決確認有土地法第104條、民法第426條之2之優先承買權，訴外人許寶珠等13人與訴外人黃揮嵐間就系爭土地買賣及贈與行為移轉登記應予塗銷。雖蔡春頻自黃揮嵐受讓系爭土地分割前之同段202地號土地所有權，伊得主張該所有權移轉登記無效。原確定裁定誤解民法第759條之1、第426條之2第3項、土地法第104條第2項後段及強制執行法第15條、第17條之意旨，而認上開土地仍屬蔡春頻之財產，新富翔公司自得對之聲請強制執行，駁回伊之再抗告，適用法規顯有錯誤云云，為其

01 論據。

02 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
03 買之權，土地法第104條第1項前段定有明文。租用基地建築房屋
04 ，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，民法
05 第426條之2第1項亦有明定。上開優先購買權，具有物權之效力
06 。承租人一旦行使優先購買權，即係對於出賣之出租人行使買賣
07 契約訂立請求權，復因出賣人與第三人以買賣為原因而成立之物
08 權移轉行為不得對抗該優先購買權人，固得請求法院確認其優先
09 購買權存在及塗銷該項登記，並協同辦理所有權移轉登記，惟於
10 登記為所有權人前，仍非土地所有權人。次按強制執行法第17條
11 所謂於強制執行開始後，始發見債權人查報之財產確非債務人所
12 所有者，應由執行法院撤銷其執行處分，係指查報之財產確非債務
13 人所有者而言。若該財產是否為債務人所有尚待審認方能確定，
14 執行法院既無逕行審判之權限，自應依同法第16條規定，指示主
15 張有排除強制執行權利之第三人，提起執行異議之訴，以資解決
16 。原確定裁定以：前程序第二審裁定認新富翔公司聲請查封之系
17 爭土地，依土地登記謄本記載，所有權人為蔡春頻，執行法院依
18 形式審查結果認該等土地確為債務人蔡春頻所有，依債權人請求
19 予以強制執行，尚無不合。至第953號確定判決固認聲請人對系
20 爭土地合併分割前之同段202之43地號土地有優先承買權，並命
21 塗銷黃揮嵐與林欣蒂等13人間就同段202之43地號土地之所有權
22 移轉登記。惟蔡春頻既已受讓取得系爭土地所有權，聲請人於依
23 法定程序塗銷其所有權登記前，依民法第759條之1規定，蔡春頻
24 仍為所有權人，新富翔公司自得對之聲請強制執行。且蔡春頻是
25 否確為系爭土地所有權人，屬實體權利存否之爭議，執行法院並
26 無逕行審判權限，自非強制執行法第12條所定之異議程序所能救
27 濟，是原確定裁定維持原抗告裁定，駁回聲請人之再抗告，核無
28 適用法規顯有錯誤之情形。聲請人指摘原確定裁定有民事訴訟法
29 第507條準用第496條第1項第1款再審事由，聲明廢棄，非有理由
30 。

31 據上論結，本件聲請為無理由。依強制執行法第30條之1，民事

01 訴 訟 法 第 95 條 、 第 78 條 ， 裁 定 如 主 文 。
02 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
03 最 高 法 院 民 事 第 四 庭
04 審 判 長 法 官 沈 方 維
05 法 官 鍾 任 賜
06 法 官 張 競 文
07 法 官 陳 毓 秀
08 法 官 陳 麗 芬
09 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
10 書 記 官
11 中 華 民 國 110 年 3 月 9 日