

臺灣澎湖地方法院民事裁定

110年度事聲更一字第1號

異議人 丁佩弦

相對人 凌美華

相對人 澎湖灣開發建設股份有限公司

法定代理人 呂淑真

上列異議人因債權人凌美華與債務人澎湖灣開發建設股份有限公司間給付票款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國109年6月24日所為108年度司執字第5365號裁定聲明異議，前經本院以109年度事聲字第6號裁定駁回異議，異議人不服提起抗告，經臺灣高等法院高雄分院109年度抗字第259號裁定廢棄，本院更為裁定如下：

主文
原裁定廢棄。
理由

一、按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。法院認第一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3、第240條之4第1項前段、第2項及第3項分別定有明文，此為強制執行法第30條之1所準用。查本件異議人對於本院民事執行處司法事務官就本件拍賣標的物聲明優先承買權而聲明異議，經司法事務官就該聲明異議為裁定，異議人對該裁定不服而提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院為裁定，經核與上開條文規定要件相符，尚無處理程序或權限上之瑕疵，先予說明。

二、異議意旨略以：坐落澎湖縣○○鄉鎮○○段○○○號土地（下稱系爭土地）初由第三人丁○○、丁○○（下合稱丁○○等2人）分別共有應有部分各1/2，丁○○等2人逝世後，

01 丁○○之繼承人即異議人、丁○○就丁○○所有系爭土地應
02 有部分1/2已辦理分割繼承登記；丁○○之繼承人即丁○○
03 、丁○○、丁○○及丁○○就丁○○所有系爭土地應有部分
04 1/2已辦理分割繼承登記。而丁○○逝世後，則由丁○○之
05 繼承人即李○○、丁○○、丁○○、丁○○繼承並辦理分割
06 繼承登記，各取得系爭土地應有部分1/32，然因丁○○於民
07 國100年4月30日將取得之1/4應有部分，以買賣為原因移
08 轉予澎湖灣開發建設股份有限公司；丁○○於103年9月12
09 日將取得之1/8應有部分以夫妻贈與原因移轉予丁王○○，
10 以致系爭土地之所有人變更。另系爭土地上同段9建號建物
11 （下稱系爭建物）原亦由丁○○等2人分別共有應有部分各
12 2分之1，惟丁○○等2人之繼承人均未辦理繼承登記，待
13 澎湖縣澎湖地政事務所於109年3月間通知異議人時，異議
14 人即與丁○○之另名繼承人丁○○達成協議，由異議人單獨
15 繼承系爭建物應有部分1/2，一旦丁○○等2人之繼承人依
16 法完成繼承登記，不難想見系爭建物之所有人係異議人、丁
17 ○○、丁○○、丁○○、李○○、丁○○、丁○○及丁○○
18 。從而，系爭土地及系爭建物之共有人原皆相同，並未發生
19 房地分離之情形，直至丁○○、丁○○分別將其應有部分移
20 轉予澎湖灣開發建設股份有限公司、丁王○○，方導致系爭
21 土地所有人異於建物所有人，產生房地分離之結果，異議人
22 身為系爭建物所有人之一，對於非屬系爭建物所有人之系爭
23 土地所有人而言，依民法第425條之1，具有租賃關係承租
24 人之地位，依土地法第104條規定，取得足以對抗第三人
25 之優先承買權。又異議人係單獨繼承建物應有部分1/2，非與
26 丁○○共同共有，而得以單獨名義就系爭土地行使優先購買
27 權，乃原裁定竟以裁定駁回異議人優先承購之聲請，爰依法
28 提出異議。

29 三、按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，係指承
30 租人於基地所有權人出賣基地時，有依與受讓基地之第三人
31 同樣條件購買該基地之意，此觀土地法第104條第1項規定

01 自明。所謂「依同樣條件優先購買」，即指在買賣條件如買
02 賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下
03 ，承租人得要求優先成為基地之買受人。易言之，在承租人
04 行使優先購買權時，對基地之出賣人而言，僅買賣契約之相
05 對人即買受人變更為承租人而已，其餘因基地買賣契約所生
06 之相關法律關係、所得行使、負擔之權利及義務，要與原應
07 與第三人成立買賣契約所生者並無任何不同。

08 四、經查：

09 （一）相對人澎湖灣開發建設股份有限公司取得系爭土地權利範
10 圍1/4（下稱附表土地），遭相對人凌美華聲請強制執行
11 ，經本院司法事務官以108年度司執字第5365號強制執行
12 事件（下稱系爭執行事件）受理並予執行後，於109年5
13 月12日由系爭土地共有人丁王○○以26萬8,888元拍定買
14 受。本院民事執行處於109年6月15日函知含異議人之土
15 地共有人是否行使其他優先承買權，異議人已於109年6
16 月23日具狀陳報，依法願優先承買附表土地乙情，有本院
17 109年5月12日收受執行案款通知、本院民事執行處109
18 年6月15日函稿、異議人109年6月23日民事聲明異議狀
19 及檢附澎湖縣澎湖地政事務所109年3月20日逾期未辦繼
20 承登記土地或建物通知單、系爭建物登記謄本為憑（見系
21 爭執行事件卷一、二）。而依前開建物登記謄本所示，系
22 爭建物坐落於附表土地；另異議人於109年7月29日已登
23 記取得系爭建物所有權，此有建物所有權狀可證（見109
24 年度抗字第259號卷第17頁），是異議人主張屬附表土地
25 之系爭建物所有人，可認真實。

26 （二）其次，異議人自陳系爭土地原由丁○○等2人共有（權利
27 範圍各1/2）。又丁○○等2人之持分，分別以繼承原因
28 ，由所屬繼承人分割繼受為土地共有人，異議人則屬丁○○
29 繼承人；系爭建物原亦由丁○○等2人共有（權利範圍
30 各1/2），嗣丁○○建物持分由異議人繼承取得（即系爭
31 建物）所有權。而系爭建物依民法第425條之1規定，對

附表土地租賃關係，異議人依土地法第104條規定，得以「承租人」身分依同樣條件優先購買附表土地乙情。依此觀之，異議人係表示依土地法第104條第1項以同樣條件優先購買附表土地，並提出上開建物所有權狀以證明符合優先承買資格，是本院司法事務官未踐行以同樣條件通知異議人得優先承買附表土地，執行程序即屬可議。其次，本件拍賣公告已載明「地上建物所有人如符合土地法第104條或民法第426條之2第1項規定者，有優於土地共有人之優先承買權」之旨，則本院司法事務官為拍定之意思表示，原係以優先購買權人行使優先購買權時即不為拍定之解除條件，是優先購買權人若依同樣條件行使其權利，解除條件即已成就，原拍定之意思表示失其效力。而所謂同樣條件，揆諸上開說明，應指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先共有人成為土地之買受人。基此，本件異議人因若以「承租人」身分之同樣條件優先購買，即取得買受人地位。而異議人既於109年7月29日已登記取得系爭建物所有權（見109年度抗字第259號卷第17頁），已說明行使優先承買之依據並提出符合法定優於土地共有人之優先承買權之相關文件，是原裁定駁回其優先承買之聲請，容有未洽。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄原裁定，並發回本院司法事務官另為妥適之處理。

五、據上論結，本件異議為有理由，依民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 28 日
民 事 庭 法 官 王 偉 為

以上正本係照原本作成。

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，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 110 年 1 月 28 日

01
02

書記官 莊心羽

附表：

108年度司執字第5365號 財產所有人：澎湖灣開發建設股份有限公司								
編號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍	拍 定 金 額 (新臺幣元)
	縣 市○鄉鎮市區○段	○○段	地 號					
1	澎湖縣	白○○	○○○		200	317.06	4分之1	268,888元