臺灣高等法院高雄分院民事裁定

109年度抗字第259號

抗　告　人　丁佩弦
相　對　人　凌美華
　　澎湖灣開發建設股份有限公司
法定代理人　呂淑真

上列當事人間強制執行聲明異議事件，對於中華民國109 年9 月8 日臺灣澎湖地方法院109 年度事聲字第6 號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

原裁定廢棄。

抗告程序費用由相對人負擔。

理　　由

一、抗告意旨略以：相對人澎湖灣開發建設股份有限公司（下稱澎湖灣公司）所有坐落澎湖縣○○鄉鎮○○段○○○ ○號土地（權利範圍1/4 ，下稱系爭土地），遭相對人凌美華聲請強制執行，經原法院以民國108 年度司執字第5365號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理並予執行後，於109 年5 月12日由第三人即該200 地號土地共有人丁王秀琴以新臺幣（下同）26萬8,888 元拍定買受。經原法院於109 年6 月15日通知該地各共有人是否行使其他優先承買權。伊於109 年6 月23日具狀表示因繼承取得坐落200 地號土地之同段9 建號建物（權利範圍1/2 ，下稱系爭建物）所有權，依法聲明優先承買系爭土地。詎執行法院竟以伊未說明行使優先承買之依據，亦未發函請伊說明意思，逕以裁定駁回伊優先承購之聲請。原法院駁回伊就此所為之聲明異議，已有未合。原裁定竟駁回伊之異議，即屬違誤。爰提起抗告，請求廢棄原裁定。

二、按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，係指承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同樣條件購買該基地之意，此觀土地法第104 條第1 項規定自明。所謂「依同樣條件優先購買」，即指在買賣條件如買

賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。易言之，在承租人行使優先購買權時，對基地之出賣人而言，僅買賣契約之相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之相關法律關係、所得行使、負擔之權利及義務，要與原應與第三人成立買賣契約所生者並無任何不同。

三、查：

⑴系爭執行事件拍賣系爭土地，於109年5月12日由該200地號土地共有人丁王秀琴以26萬8,888元拍定買受。執行法院於109年6月15日函知含抗告人之土地共有人是否行使其他優先承買權，抗告人已於109年6月23日具狀陳報，依法願優先承買系爭土地乙情，有執行法院109年5月12日收受執行案款通知、109年6月15日函稿、抗告人109年6月23日民事聲明異議狀及檢附澎湖縣澎湖地政事務所109年3月20日逾期未辦繼承登記土地或建物通知單（下稱系爭通知單）、系爭建物登記謄本為憑（見系爭執行事件卷一、二）。而依前開建物登記謄本所示，系爭建物坐落於200地號土地；另抗告人於109年7月29日已登記取得系爭建物所有權，此有建物所有權狀可證（見本院卷第17頁），是抗告人主張屬坐落於200地號土地之系爭建物所有人，可認真實。

⑵其次，抗告人自陳200地號土地原由第三人丁開託、丁開漳（下合稱丁開託等2人）共有（權利範圍各1/2）。又丁開託等2人之持分，分別以繼承原因，由所屬繼承人分割繼受為土地共有人，伊則屬丁開託繼承人；坐落200地號土地之同段9建號建物，原亦由丁開託等2人共有（權利範圍各1/2），嗣丁開託建物持分由伊繼承取得（即系爭建物）所有權。而系爭建物依民法第425條之1規定，對200地號土地具租賃關係，伊依土地法第104條規定，得以「承租人」身分依同樣條件優先購買系爭土地乙情（見本院卷第11、12頁）。依此觀之，抗告人係表示依土地法第104條第1項以同樣條件優先購買系爭土地，並提出上開建物所有權狀以證明

符合優先承買資格，是執行法院未踐行以同樣條件通知抗告人得優先承買系爭土地，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，則執行法院為拍定之意思表示，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，本件抗告人因若以「承租人」身分之同樣條件優先購買，即取得買受人地位。而抗告人既於109 年7 月29日已登記取得系爭建物所有權（見本院卷第17頁），原裁定於109 年9 月8 日以抗告人未說明行使優先承買之依據，駁回其優先承買之聲請，執行程序即有不當。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，應由本院將原裁定廢棄，發回原法院為適法之處置。從而，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　李怡諄

法　官　何佩陵

以上正本證明與原本無異。

本件不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　林佳蓉