

臺灣雲林地方法院民事裁定

114年度執事聲字第35號

異議人 陳明山

相對人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 李嘉祥

代理人 陳柏延

上列當事人間返還借款強制執行事件，異議人對本院司法事務官於民國114年11月5日所為之113年度司執字第48569號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

發回司法事務官更為適當之處分。

異議程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

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1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4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。查本院民事執行處司法事務官於民國114年11月5日所為之113年度司執字第48569號裁定（下稱原裁定）於114年11月13日送達異議人，異議人於114年11月18日具狀異議，有原裁定、送達證書及民事異議狀在卷可稽，本院司法事務官認異議人之異議無理由而送請本院裁定，核與前揭規定相符，合先敘明。

二、本件異議意旨略以：

（一）、異議人於114年6月11日以新臺幣（下同）51萬元拍定坐落雲林縣○○鄉○○段00地號、應有部分3分之1土地（下稱系爭土地），而異議人為系爭土地共有人之一，並在其上耕作，

01 參照土地法第34條之1及農地重劃條例第5條規定，異議人對
02 系爭土地均應有優先承買權，異議人以本書狀為行使優先承
03 買權之意思表示，請准由異議人取得系爭土地，鈞院執行處
04 若重新拍賣，會造成程序不必要之浪費。

05 (二)、鈞院民事執行處於114年9月25日通知異議人於文到7日內繳
06 足價金412,000元，異議人已於114年10月9日繳納足額價
07 金，即使有超越期限1日，已經補正瑕疵，鈞院民事執行處
08 重新再為拍賣應無理由，恐有違反誠信原則。

09 (三)、又在途期間係法律所賦予的額外寬限期間，目的在彌補因郵
10 寄時間或其他客觀因素造成的程序不利益，以保障當事人的
11 訴訟權利。請求鈞院考量合理性，准予撤銷重新再拍賣之命
12 令，為此提起本件異議等語。並聲明：原裁定廢棄，准予撤
13 銷114年10月22日重新再拍賣之命令。

14 三、按重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：一、出
15 租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連
16 耕地之現耕所有權人，農地重劃條例第5條定有明文。又依
17 強制執行法所為之拍賣，係私法上買賣之一種，故而不動產
18 經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執
19 行法院應通知該優先承買權利人是否優先購買。

20 四、經查：

21 (一)、本院民事執行處113年度司執字第48569號返還借款強制執行
22 事件（下稱系爭執行事件）拍賣債務人呂文記所有之系爭土
23 地，由異議人於114年6月11日經由公開拍賣程序拍定，並於
24 當日繳納保證金98,000元。又系爭土地為重劃耕地，本院民
25 事執行處先於114年6月12日發函命債權人補正系爭土地「毗
26 鄰地」之第一類登記謄本及共有人最新戶籍謄本，嗣於114
27 年7月14日函文通知系爭土地「毗鄰地」所有權人文到15日
28 內表明願否依同樣條件行使優先承買權，因無人行使優先承
29 買權，而於114年9月20日命異議人應於文到7日內繳足剩餘
30 價金412,000元，逾期未繳即再拍賣，該命令於114年10月1
31 日送達異議人，異議人則於114年10月9日至本院以現金方式

01 繳款412,000元，經本院司法事務官於114年10月22日以執行
02 命令通知異議人因其未於繳款期限內繳齊價金，已依法再拍
03 賣，異議人對本院司法事務官前開處分聲明異議，經本院司
04 法事務官以原裁定駁回聲明等情，業經本院調取系爭執行事
05 件卷宗核閱屬實，合先敘明。

06 (二)、經查，異議人於114年6月11日拍定系爭土地時，債務人呂文
07 記所有坐落雲林縣○○鄉○○段00○○地號、應有部分各3
08 分之1土地（下分稱54、68地號土地），亦另經第三人拍
09 定。又54、68地號土地及系爭土地均為重劃耕地，依農地重
10 劃條例第5條之規定，第一優先購買權之次序為出租耕地之
11 承租人，且依雲林縣○○鄉○○於000○○○○○○○○○○鄉○○
12 ○○○○○○○○○○號函檢送之債務人呂文記113年農民耕作措施
13 申報書之記載，54、68地號土地及系爭土地均由第三人洪圓
14 花申報耕作，而本院民事執行處據此即於114年6月13日以函
15 文通知洪圓花對54、68地號土地是否行使行使優先承買權，
16 然竟未就系爭土地一併通知洪圓花是否行使行使優先承買
17 權，則本院民事執行處對相同事務而為相異執行之方法，顯
18 欠妥當。

19 (三)、再查，本院民事執行處如認洪圓花非系爭土地之第一次序優
20 先承買權人或經通知洪圓花行使優先承買權，而其未行使優
21 先承買權時，依農地重劃條例第5條規定，應通知第二次序
22 優先購買權人即系爭土地現耕之他共有人。又異議人為系爭
23 土地之共有人，且其陳稱系爭土地目前由其耕作，但因其於
24 投標時並未提出現耕證明書，本院民事執行處似應先命其提
25 出，若異議人並非系爭土地「現耕」之共有人，即應再通知
26 系爭土地之其他「現耕」共有人是否行使優先承買權，惟本
27 院民事執行處在系爭土地拍定後，除未通知第一次序優先承
28 買權人外，亦未通知第二次序優先承買權人，乃逕自通知第
29 三次序優先承買權即系爭土地之毗連地所有權人，是否行使
30 優先承買權，此一執行之方法，亦有未洽。

31 五、綜上，原裁定既有上開不當，異議意旨雖未指摘及此，惟原

01 裁定此部分既有不當，自屬無從維持，應認異議為有理由，
02 爰廢棄原裁定，發回本院民事執行處由原司法事務官另為適
03 當之處分。

04 六、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項前
05 段、第95條、第78條，裁定如主文。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日
07 民事第二庭 法官 吳福森

08 以上正本係照原本作成。

09 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，
10 並應繳納抗告費新臺幣1,500元。

11 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日
12 書記官 林家莉