

01 臺灣嘉義地方法院民事判決

02 111年度簡上字第44號

03 上訴人即附

04 帶被上訴人 李春生

05 被上訴人即

06 附帶上訴人 趙釗英

07 訴訟代理人 陳慶尚律師

08 複代理人 劉冠妤律師

09 上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國111年3月25日  
10 本院嘉義簡易庭110年度嘉簡字第454號第一審判決提起上訴，被  
11 上訴人提起附帶上訴，本院合議庭於113年11月27日言詞辯論終  
12 結，判決如下：

13 主 文

14 一、原判決不利於上訴人部分及該訴訟費用負擔暨該部分假執行  
15 宣告之裁判均廢棄。前述廢棄部分，被上訴人在第一審之訴  
16 及假執行之聲請均駁回。

17 二、附帶上訴駁回。

18 三、第一項廢棄部分第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴  
19 訟費用關於上訴人上訴及被上訴人附帶上訴部分，均由被上  
20 訴人負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

23 被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴；附帶上訴，雖  
24 在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴  
25 後，亦得為之，民事訴訟法第460條第1項前段、第2項分別  
26 定有明文。又前述規定於簡易程序之上訴程序準用之，同法  
27 第436條之1第3項亦定有明文。被上訴人就其原審敗訴部分  
28 於112年7月19日提起附帶上訴，核與前述規定相符，應予准  
29 許。

30 貳、實體方面：

31 一、上訴聲明部分：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；前述廢棄

部分被上訴人第一審之訴駁回。(二)訴訟費用由被上訴人負擔。

二、附帶上訴聲明部分：(一)原判決關於駁回被上訴人即附帶上訴人後述(二)1.2.之訴部分及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。(二)前述第一項廢棄部分：1.核定上訴人有事實處分權之門牌號碼嘉義縣東石鄉猿樹村東石118之31、118之32、118之33之建物占有被上訴人所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000○000○000地號土地面積262.22平方公尺，自民國108年8月23日起至法定租賃關係終止日止，每月租金應再增加新臺幣(下同)7,698元。2.上訴人即附帶被上訴人應自108年8月23日起至法定租賃關係終止日止，按月再給付上訴人即附帶上訴人7,698元。(三)附帶上訴費用由附帶被上訴人負擔。

參、本件事實要旨：

一、兩造主張要旨：

(一)被上訴人即附帶上訴人(下或稱被上訴人)起訴主張：被上訴人於108年8月下旬取得坐落嘉義縣○○鄉○○段000○000○000地號土地(下稱系爭土地)，依本院109年度訴字第295號及臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第292號民事判決(下稱前案拆屋還地事件)，系爭土地上之建物即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○000○00○00○00號等三戶(下稱系爭建物)為上訴人即附帶被上訴人(下或稱上訴人)所有，並有法定租賃權，惟兩造無法就租金數額達成共識，請求法院依嘉義縣東石鄉漁人碼頭附近房屋住宅建地之出租行情每月每坪120元，及系爭建物占用系爭土地約79.32坪，核定每月租金為9,516元(計算式：每坪120元×占用土地79.3坪=9,516元)，並請求上訴人給付被上訴人自取得系爭土地所有權至起訴日即110年6月1日之租金199,836元、法定遲延利息及自110年6月起至系爭建物不堪使用或上訴人喪失系爭房屋所有權之日止，按月給付被上訴人租金9,516元。

(二)上訴人則抗辯：系爭土地之租金以漁人碼頭地租計算屬不當連結。又系爭建物係由訴外人蔡榮宗(下稱蔡榮宗)建造，

01 蔡榮宗於77年9月29日將系爭建物之事實上處分權無償讓與  
02 訴外人王萬金（下稱王萬金），再於80年1月24日以買賣為  
03 原因將系爭土地所有權移轉登記予訴外人吳崑山（下稱吳崑  
04 山），嗣吳崑山再移轉予訴外人翁明志（下稱翁明志），房屋  
05 性質上既不能與土地使用權分離而存在，被上訴人透過拍賣  
06 取得系爭土地，應推斷已默示同意系爭建物承買人無償繼續  
07 使用系爭土地至系爭建物滅失為止，且土地與建物之拍定人  
08 各異時，依民法第838條之1及第876條規定，視為已有法定  
09 地上權。又系爭土地出賣時，上訴人為法定地上權人，具有  
10 法定優先購買權，拍賣程序並無通知上訴人，此拍賣程序已  
11 違反強制規定及公序良俗。

12 二、兩造其餘事實要旨及攻擊防禦方法，因與原判決「事實及理  
13 由」中所載兩造主張均相同部分（原審判決第1至3頁），茲  
14 依民事訴訟法第454條規定引用。

15 三、原審認定：前案拆屋還地事件判決理由已認定兩造間有法定  
16 租賃關係，已生爭點效之效力，上訴人未提出足以影響原判  
17 斷之新訴訟資料，兩造自應同受拘束，法院亦不得為相反之  
18 認定，是兩造間確有法定租賃關係存在。又兩造就租金數額  
19 無法達成協議，審酌系爭土地坐落位置、交通、周邊生活機  
20 能，及上訴人占用系爭土地所得之經濟價值與所受利益等  
21 情，以系爭土地110年度申報地價為每平方公尺1,040元，按  
22 年息8%及占用面積262.22平方公尺作為計算租金之標準，  
23 核定自110年7月23日起（起訴狀繕本送達上訴人之翌日）之租  
24 金為每月1,818元，上訴人應自110年7月23日起，按月給付  
25 被上訴人租金1,818元。又參以民法第425條之1第1項之規定  
26 係側重於保護房屋既得使用土地之權利，而與土地法第104  
27 條第1項、民法第426條之2之規定係為促進房屋使用權與土  
28 地所有權歸於同一之規範目的有別，應認法定租賃關係並無  
29 土地法第104條第1項關於優先承買權規定之適用，上訴人抗  
30 辯拍賣程序未通知上訴人而不生效力，即屬無據。

31 四、上訴人不服原判決，提起本件上訴，並於本院審理中補稱：

- 01 (一)原審於被上訴人於110年10月20日提出民事補充理由狀時，  
02 並未詢問上訴人有無同意為訴之變更，且判決中亦未附理  
03 由，應予廢棄。
- 04 (二)系爭建物於前案拆屋還地事件原審認有法定租賃關係，而系  
05 爭土地原所有人為蔡榮宗，與系爭建物之王萬金為合建關  
06 係，王萬金以系爭建物建造成本充作價金，取得系爭土地的  
07 地上權及永久無償使用權，而繼受之上訴人亦應屬無償使  
08 用，被上訴人既知悉系爭建物坐落於系爭土地上而仍取得系  
09 爭土地，自應認被上訴人已追認前述法定租賃權，並可無償  
10 繼續使用系爭土地，且自上訴人取得系爭建物後，亦無人請  
11 求上訴人給付租金，土地所有人已屬默認上訴人無償使用。
- 12 (三)上訴人前就系爭土地訴請法院確認優先購買權存在，經臺灣  
13 高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）以113年度上易字第4  
14 7號民事判決（下稱確認優先購買權事件）確認上訴人就系  
15 爭土地有優先購買權，被上訴人就系爭土地之所有權移轉登  
16 記應予塗銷，並發生溯及效力，故被上訴人就系爭土地已無  
17 所有權，其租金請求權之基礎已不存在，被上訴人自不得請  
18 求租金。

19 五、被上訴人不服原判決，於本院審理時提起附帶上訴，並於審  
20 理中補稱：

- 21 (一)前案拆屋還地事件判決理由中已認定兩造間有法定租賃關  
22 係，依民法第425條之1第2項之規定租金數額當事人不能協  
23 調時，得請求法院定之，非可當然「無償使用」系爭土地。  
24 又拍賣公告除法院執行處公佈欄外，並於房地產所在地或所  
25 在地之鄉鎮區公所均有揭示，上訴人不應將其未注意之結果  
26 歸咎於法院未通知。上訴人應依被上訴人之聲明所核定之每  
27 月土地租金為9,516元，並應自108年8月23日起算。
- 28 (二)上訴人於109年6月23日已知悉系爭土地之買賣價額，且於本  
29 件於111年12月8日準備程序明確表示目前沒有打算提起優先  
30 承購訴訟，上訴人即有默示拋棄優先承購系爭土地之意。另  
31 上訴人於113年8月9日準備程序自承系爭建物是由蔡榮宗、

01 王萬金合建，王萬金有出合建的費用並非無償的租賃關係，  
02 而是自始就有有償的租賃關係存在。前案確認優先購買權事  
03 件訴訟標的與本案不同，是否有法定租賃關係應獨立判斷，  
04 即便認為法定租賃關係有土地法104條之適用，但上訴人已  
05 如前述有默示拋棄優先承購權之意思，故被上訴人仍為系爭  
06 土地之所有權人。

07 **肆、本院之判斷：**

08 一、系爭土地原為蔡榮宗所有，於80年1月24日以買賣為原因登  
09 記為吳崑山所有，再於82年9月8日以買賣為原因，移轉登記  
10 為翁明志所有，翁明志之債權人台新國際商業銀行股份有限  
11 公司向本院聲請拍賣系爭土地求償，經本院以107年度司執  
12 字第29126號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，由  
13 被上訴人以76萬5000元應買，並於108年8月23日以拍賣為原  
14 因登記為被上訴人所有。又系爭建物坐落系爭土地上，為未  
15 辦保存登記建物，原由蔡榮宗於77年7月15日申報設籍房屋  
16 稅籍，於77年9月29日將系爭建物事實上處分權出售予王萬  
17 金，王萬金於83年10月13日出售予上訴人，上訴人現為系爭  
18 建物之事實上處分權人，而系爭建物占用系爭土地，經臺南  
19 高分院以109年度上易字第292號民事判決，認定系爭建物就  
20 系爭土地，可類推適用民法第425條之1第1項前段規定，有  
21 法定租賃關係存在。惟系爭執行事件之執行法院未依土地法  
22 第104條第2項規定通知上訴人行使優先承買權。又上訴人前  
23 以其就系爭土地有租賃關係存在，前述執行事件法院未通知  
24 上訴人行使優先購買權，其自得依土地法第104條之規定主  
25 張有優先承買權，並訴請確認上訴人就系爭土地，有優先購  
26 買權存在；被上訴人就系爭土地之所有權移轉登記應予塗  
27 銷；翁明志應就系爭土地以76萬5000元與上訴人訂立買賣契  
28 約，並於上訴人給付前述金額之同時，將系爭土地所有權移  
29 轉登記予上訴人，業經以前述確認優先購買權事件，確認上  
30 訴人就系爭土地有優先購買權，被上訴人就系爭土地之所有  
31 權移轉登記應予塗銷等情確定在案，並有確認優先承買權等

民事事件卷宗及臺南高分院113年度上易字第47號民事判決（本院卷一第319至332頁），暨本院系爭執行事件107年10月2日查封筆錄、民事執行處108年2月26日嘉院聰107司執弘字第29126號通知、不動產權利移轉證書、系爭土地登記第一類謄本附卷可佐（本院卷一第99至101、103至105、123、387、389、391頁），復為兩造所不爭執，自可採認。

二、按土地法第104條所定之優先購買權，為物權之先買權，先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人以意思表示，使其負有移轉其不動產於自己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一種，此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間有買賣契約之存在為要件（最高法院67年度第5次民事庭庭推總會決議）。又土地法第104條第1項之規定，於出租人之基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。前述規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之。倘承租人行使優先購買權時，本於租地建屋契約而在土地上建有房屋者，其行使先買權即屬合法，此優先購買權具有相對物權的效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異（最高法院106年度台上字第1263號民事裁判意旨參照）。是優先承買權（購買權）為形成權之一種，並具有物權之效力，權利人得利用前述法律上賦予之權利，以其單方之意思表示使已成立之法律關係之效力發生變更或消滅之效力，而使該法律行為溯及自始歸於無效或消滅。經查，上訴人請求確認對系爭土地有優先購買權存在及被上訴人就系爭土地之所有權移轉登記應予塗銷；翁明志應就系爭土地，以前述之價格與上訴人訂立買賣契約，應於上訴人退還前述金額予被上訴人之同時，將系爭土地之所有權移轉登記予上訴人已確定在案，已見前述，而系爭土地之被上訴人所有權移轉登記業已塗銷，並判決回復登記為翁明志所有，有系爭土地登記第一類謄本影本附卷可憑（本院卷一第387至391頁）。則被上訴人前述拍賣取得

01 系爭土地所有權，依前述規定及說明，已因上訴人行使優先  
02 購買權而視為自始無效。因此，被上訴人既非系爭土地之所有  
03 權人，兩造間自不成立所謂之法定租賃關係，是被上訴人  
04 自不得以系爭土地所有權人之身分，依法定租賃權之法律關係，  
05 對上訴人請求給付租金。

06 三、又兩造就上訴人另案確認優先購買權事件，既經確認系爭土  
07 地上訴人有優先購買權存在，並已塗銷被上訴人就系爭土地  
08 之所有權移轉登記，已詳見前述；又該另案前訴訟之訴訟標  
09 的係本件後訴訟請求之先決法律關係，而有民事訴訟法第40  
10 1條第1項規定之適用。此乃法院應以既判事項為基礎處理新  
11 訴及「禁止矛盾」之既判力積極的作用，以杜當事人就法院  
12 據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次  
13 要求法院另行確定或重新評價，俾免該既判力因而失其意義  
14 (最高法院100年度台抗字第62號民事裁判意旨參照)。是兩  
15 造及本院即應受其既判力之拘束。則被上訴人於本件訴訟請  
16 求給付租金事件，再以前述情詞抗辯本院得獨立判斷有無法  
17 定租賃關係乙事，尚有誤解；另關於被上訴人雖於本院審理  
18 時，就前述確認優先購買權事件提起再審之訴，至此尚不影  
19 響本院前述審認之結果，均併此說明。

20 四、綜上所述，被上訴人並非系爭土地之所有權人，兩造間自不  
21 成立所謂之法定租賃關係，被上訴人以兩造有法定租賃權之  
22 法律關係請求原審核定及上訴人應給付租金，非屬正當，不  
23 應准許。原審判決命上訴人應給付部分，尚有未洽，上訴人  
24 提起上訴，指摘原審此部分不當，求予廢棄改判，並應駁回  
25 被上訴人原審之訴，為有理由，應予准許。因此，將原判決  
26 此部分廢棄，並改判如主文第1項所示。又原審駁回被上訴  
27 人請求部分，被上訴人就此部分提起附帶上訴，指摘原判決  
28 此部分不當，求予廢棄改判。惟原審為被上訴人敗訴之判  
29 決，所持理由雖與本院不同，然結論並無不同，仍應予維  
30 持，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，  
31 為無理由，應駁回其附帶上訴，及關於訴訟費用部分，並判

01 決如主文第2、3項所示。

02 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不逐  
04 一論列，附此說明。

05 陸、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，被上訴人之附帶上  
06 訴為無理由。因此，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

08 民事第二庭 審判長法 官 林望民

09 法官 黃茂宏

10 法官 李文輝

11 以上正本係照原本作成。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

14 書記官 李彥廷