

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第163號

原告 陳俊成

陳健一

魏碧需

陳宛瑜（即陳俊龍之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 黃豪志律師

被告 陳漢洲

陳惠珍

共同

訴訟代理人 沈志成律師

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告就宜蘭縣羅東地政事務所收件羅地字第1120011891號異議書主張之法定租賃關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。」；「當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。」；「第168條至第172條及前條所定之承受

01 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，
02 亦得聲明承受訴訟。」；「聲明承受訴訟，應提出書狀於受
03 訴法院，由法院送達於他造。」，民事訴訟法第168條、第1
04 70條、第175條、第176條定有明文。查本件原告陳俊龍於起
05 訴後之民國114年7月27日死亡，而陳俊龍之繼承人原為其母
06 紀金玉，嗣紀金玉向本院聲請拋棄繼承，由本院以114年度
07 司繼字第569號准予備查在案，後續由陳俊龍之胞妹即陳宛
08 瑜繼承，其未拋棄繼承，此有繼承系統表、戶籍謄本（除戶
09 部分）、戶籍謄本（現戶全戶）、戶籍謄本（現戶部分含非
10 現住人口）、本院家事公告等件附卷為憑（見本院卷(二)第20
11 5至215頁），並經本院核閱114年度司繼字第569號卷屬實，
12 且陳宛瑜業已具狀聲明承受訴訟，亦有民事聲明承受訴訟狀
13 在卷可稽（見本院卷(二)第225頁），並經本院依法送達（見
14 本院卷(二)第237頁），依上說明，其承受訴訟之聲明於法核
15 無不合，應予准許。

16 二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴」；「不
17 變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非
18 為訴之變更或追加。」；「原告於判決確定前，得撤回訴之
19 全部或一部。」；民事訴訟法第255條第1項前段、第256
20 條、第262條定有明文。本件原告起訴時以先位聲明請求確
21 認被告陳漢洲、陳惠珍（下合稱被告2人，分則稱姓名）就
22 宜蘭縣羅東地政事務所收件羅地字第1120011891號異議書
23 （下稱系爭異議書）主張之私權不存在；另備位聲明請求確
24 認兩造就坐落宜蘭縣○○鄉○○0段000地號土地（下稱系爭
25 土地）之優先承買權及買賣關係均不存在。嗣原告於113年3
26 月15日具狀撤回備位聲明，並於113年4月24日具狀變更聲明
27 為：確認被告2人就系爭異議書主張之法定租賃關係（下稱
28 系爭法定租賃關係）不存在等語（見本院卷(一)第171頁、第2
29 39頁）。經核其一部撤回，與前開規定，並無不合，且上開
30 變更聲明部分，並未變更訴訟標的，僅屬補充、更正事實上
31 之陳述，非為訴之變更，依上規定，亦無不合，應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：系爭土地原為訴外人陳阿番所有（應有部分全
03 部），其於32年6月8日死亡後，陸續由兩造繼承取得；又坐
04 落系爭土地上如宜蘭縣羅東地政事務所（下稱羅東地政）11
05 3年3月1日羅測土字第057100號土地複丈成果圖（下稱附
06 圖）所示編號B部分之鐵皮雨棚（面積14.41m²）為陳漢洲出
07 資搭建，並由其使用，該部分有使用上及構造上之獨立性，
08 為陳漢洲單獨所有，另坐落系爭土地上如附圖所示編號A部
09 分之1層磚木造建物（面積267.27m²，門牌號碼宜蘭縣○○
10 鄉○○○路0段000巷00號，下稱系爭房屋），依宜蘭縣政府
11 財政稅務局登記之資料，其原始納稅義務人為訴外人陳文生
12 （應有部分全部），於85年1月13日申報繼承移轉予訴外人
13 陳王秀花，陳王秀花死亡後，於103年5月1日申報繼承移轉
14 予陳惠珍、原告陳俊成、訴外人陳民益共同共有，陳民益死
15 亡後，其權利於106年5月22日申報移轉登記予原告魏碧需。
16 嗣陳俊成、陳健一、魏碧需（下稱陳俊成3人）及陳俊龍依
17 土地法第34條之1第5項準用同條第1項規定，將系爭土地全
18 部以共有人過半數及其應有部份合計過半數同意之方式，出
19 售予訴外人丰野建設股份有限公司（下稱丰野公司），於辦
20 理所有權移轉登記時，被告2人向羅東地政提起系爭異議
21 書，以其等就系爭土地享有民法第425條之1之法定租賃權，
22 而陳俊成3人及陳俊龍與丰野公司間之買賣契約未合法通知
23 優先購買權人為由，主張依土地法第104條第2項之規定應屬
24 無效，羅東地政隨即駁回陳俊成3人及陳俊龍所有權移轉登
25 記之申請。惟系爭房屋原始所有權人為陳文生，非陳阿番所
26 有，故被告2人無從主張類推適用民法425條之1之規定取得
27 系爭法定租賃關係。為此，爰訴請確認被告2人就系爭異議
28 書主張之系爭法定租賃關係不存在等語。並聲明：如程序事
29 項變更後訴之聲明所示。

30 二、被告則以：陳惠珍與陳俊成、魏碧需及訴外人陳巧羚、陳韻
31 溶、陳立為均原同為系爭房屋之共同共有人，而系爭土地原

始所有權人為陳阿番，嗣陳阿番於32年6月8日過世，其所遺留之系爭土地，全體繼承人協議由陳阿番之長子陳文生、次子即陳漢洲、三子陳政義、四子陳健一繼承，應有部分各1/4。又系爭土地上原有1筆宜蘭縣○○鄉○○○段00○號建物（下稱系爭53建物）登記在案，依該建築改良物登記簿所載，登記原因發生日期為25年，而陳文生為22年出生，衡無出資興建系爭53建物之能力，佐以證人吳陳雪子證稱系爭房屋係由陳阿番所興建等情，足見系爭房屋與系爭53建物應屬同一建物，且為陳阿番所出資興建。陳阿番過世後，陳文生始於38年間向地政機關聲請建物保存登記，並登記為系爭53建物之所有權人，嗣陳文生於00年0月0日死亡，系爭房屋輾轉由陳惠珍、魏碧需、陳立為、陳巧羚、陳韻溶及陳俊成繼承而公同共有。是系爭房屋及系爭土地原屬同一人即陳阿番所有，後因繼承而分別讓與不同人所有，此情雖係於民法第425條之1施行前所生，仍應以相同法理，推斷系爭房屋原所有權人陳文生與系爭土地原所有權人即陳漢洲、陳政義、陳健一間，有法定租賃關係存在，且此法定租賃關係，於陳文生及其配偶陳王秀花陸續過世後，仍由渠等之繼承人即陳惠珍、陳俊成、魏碧需、陳立為、陳韻溶繼承系爭房屋之所有權而繼續存在，是被告2人自得主張系爭法定租賃關係存在等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷(二)第132至134頁、第295至296頁，並依判決內容調整及修正文字）：

- (一)系爭土地原為訴外人陳阿番所有（應有部分全部），其於32年6月8日死亡後，系爭土地由其子即陳漢洲（應有部分1/4）、陳文生（應有部分1/4）、陳政義（應有部分1/4）、陳健一相續繼承（應有部分1/4）而分別共有；陳文生於00年0月0日死亡後，經其全體繼承人分割協議由其配偶陳王秀花單獨繼承其所有權應有部分（即1/4），並於85年1月10日辦理分割繼承完畢；嗣陳王秀花死亡後，其所有權應有部分由陳惠珍（應有部分1/12）、陳俊成（應有部分1/12）及陳

民益（應有部分1/12）繼承，另陳民益於106年間過世後，其全體繼承人分割協議由其配偶魏碧需單獨繼承其所有權應有部分（即1/12）；陳政義於110年11月27日死後，依據其遺囑，由陳俊龍繼承其應有部分（即1/4）。是系爭土地現由陳俊龍（應有部分1/4）、陳漢洲（應有部分1/4）、陳惠珍（應有部分1/12）、陳俊成（應有部分1/12）、魏碧需（應有部分1/12）及陳建一（應有部分1/4）共有。

(二)附圖所示編號B部分之鐵皮雨棚（面積14.41m²）為陳漢洲出資搭建，並由陳漢洲使用，該部分有使用上及構造上之獨立性，為陳漢洲單獨所有。

(三)系爭房屋依宜蘭縣政府財政稅務局登記之資料，其原始納稅義務人為陳文生（應有部分全部），於85年1月13日申報繼承移轉予陳王秀花，陳王秀花死亡後，於103年5月1日申報繼承移轉予陳惠珍、陳俊成、陳民益公同共有，陳民益死亡後，其權利於106年5月22日申報移轉登記予魏碧需。

(四)又陳民益之繼承人為其配偶魏碧需，子女陳巧羚、陳韻溶、陳立為，而陳民益死亡後，依遺產分割協議書，其全體繼承人分割協議將陳民益就系爭房屋之公同共有權利，分割由魏碧需單獨繼承該公同共有權利。

(五)陳江牡丹為陳阿番之配偶，其於93年4月17日死亡；陳文生為陳阿番之長子，於00年0月00日生，並於84年8月1日死亡。陳漢洲為陳阿番之次男，陳政義為陳阿番之三男，陳健一則為四男。

(六)系爭房屋原門牌為宜蘭縣○○鄉○○路0號，於43年8月1日整編為國民路20號，101年7月6日整編為五結中路2段117巷20號。

(七)系爭土地於重劃前為下五結段331-1、330地號，重劃後為國民段173地號，99年11月重測後為國民2段679地號。又地政機關現就系爭土地留有電子前重劃前建號即系爭53建物之保存登記資料，其建築改良物登記簿等資料詳如本院卷(一)第409至413頁、第439至451頁、第463頁。該建物之第一次保存

01 登記之所有權人為陳文生，登記原因發生日期為25年、磚瓦
02 造、面積236m²，宜蘭縣○○鄉○○路0號。

03 (八)被告2人於112年11月29日向羅東地政提出系爭異議書，以陳
04 惠珍對於系爭土地之所有權人，享有法定租賃權，而陳俊成
05 3人及陳俊龍與丰野公司就系爭土地簽訂買賣契約，未通知
06 陳惠珍行使優先承買權，故依土地法第104條之規定，主張
07 陳俊成3人及陳俊龍與丰野公司間之土地買賣契約無效為
08 由，異議請羅東地政駁回其等之土地所有權移轉之申請，經
09 羅東地政審查後認符合土地登記規則第57條第1項第3款之規
10 定，駁回移轉登記之申請。羅東地政並附註應行注意事項：
11 「三、經駁回重新申請登記者，應檢附有關書件，連同駁回
12 通知書或法院裁判（含依法與法院判決有同一效力，如調解
13 （和解）筆錄、仲裁判斷書等）證明文件，重新申請登
14 記。」等語。

15 (九)系爭房屋業經法院判決分割予陳俊成單獨所有並已確定。

16 四、兩造爭執要旨（見本院卷(二)第134頁，並依判決格式增刪修
17 改文句）及本院論斷：

18 (一)按「確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上
19 利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事
20 實存否之訴，亦同。」，民事訴訟法第247條第1項定有明
21 文。「所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之
22 存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀
23 態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
24 言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，
25 即難認有受確認判決之法律上利益。」（最高法院52年台
26 上字第1240號民事裁判意旨可資參照）。查本件原告主張
27 被告2人就系爭土地並無系爭法定租賃關係之存在，為被告
28 2人所否認，則原告就被告2人就系爭土地是否存在系爭法
29 定租賃關係，即陷不明確狀態，而為確認現在之法律關
30 係，且此不明確之狀態得以確認判決除去，是原告提起本
31 件訴訟，自有確認利益，先予敘明。

(二)按「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地」（最高法院48年台上字第1457號民事裁判要旨意旨參照）；另依最高法院73年度第5次民事庭會議決議：「土地與房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣時，依本院48年台上字第1457判例，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，參照該判例之原判決全部裁判意旨，係認為使用土地之房屋所有人對土地所有人應支付相當之代價，則其法律關係之性質，當屬租賃。至其租金數額，如當事人間不能協議決定，當可訴請法院裁判。其因再轉讓而承受土地所有權之人，應有民法第425條之適用，其再因轉讓而繼受房屋所有權之人，則除有反對之特約外，應推斷土地所有人對之默許其繼續承租，故不問其後為轉讓土地或轉讓房屋，其土地所有權之承受人對房屋所有人或房屋所有權之承受人對土地所有人，均繼續其原來之法律關係」。而上開最高法院判例意旨，已增列為民法第425條之1第1項：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。」，並於88年4月21日公布，且經民法債編施行法第36條第2項明定自89年5月5日施行。此新增條文規定雖未經民法債編施行法明定具有溯及效力，然發生於上開增訂法條生效施行前之房屋及土地轉讓事實，倘與上開實務見解內容相符，仍得援用上開實務見解及法理。次按「倘土地及房屋係由繼承人等人先後繼承而

01 公司共有，嗣因協議分割遺產結果，由繼承人等人將公司
02 共有土地移轉予其中一位或數繼承人取得，造成土地與房
03 屋分開由不同人所有，並無特別約定不許土地上之房屋所
04 有人繼續使用土地者，房屋所有人自得類推適用民法第425
05 條之1第1項規定，推定在房屋得使用期限內，與土地所有
06 人間有租賃關係存在。又所謂房屋所有人之概念，不僅指
07 因登記而取得所有權之人，併應包括不能辦理所有權第一
08 次登記，但已取得房屋事實上處分權之人。」（臺灣高等
09 法院104年度上字第787號民事裁判意旨參照）。是依上開
10 說明，於土地與房屋原同屬一人所有，嗣土地或房屋經所
11 有權讓與（包含遺產協議分割）之程序，致分屬不同人所
12 有時，縱於修法前所發生，房屋受讓人（包含受讓所有權
13 及事實上處分權）固得主張與土地受讓人間，推定在房屋
14 得使用之期限內有租賃關係存在。惟「倘承租人取得基地
15 所有權移轉登記前喪失房屋所有權或基地承租權，而無優
16 先購買之資格時，前開立法目的既無由達成，則除承租人
17 對基地之租賃關係及買賣契約已併由取得房屋所有權之第
18 三人承受，買賣契約之存續仍合於立法目的等情形外，應
19 解為買賣契約隨同其喪失優先購買資格而失效。查上訴人
20 為系爭鐵皮屋之事實上處分權人，與系爭土地共有人存有
21 法定租賃關係，而對於系爭應有部分有優先購買權；系爭
22 鐵皮屋於原審言詞辯論終結前已由沈芳英得標買受，上訴
23 人因而喪失對系爭鐵皮屋之事實上處分權，而不再與系爭
24 土地共有人間存有法定租賃關係」（最高法院108年度台上
25 字第2636號民事裁判意旨參照），故主張法定租賃關係持
26 續存在之前提，應以事實審言詞辯論終結前，仍具備房屋
27 所有權人或事實上處分權人之資格，始得為之，如已喪失
28 房屋之所有權或事實上處分權，即不再與系爭土地共有人
29 間存有法定租賃關係。

30 (三)經查，陳漢洲於本院言詞辯論程序時陳稱略以：伊並非系
31 爭房屋之所有權人或事實上處分權人，系爭異議書主要是

通知地政機關陳惠珍有系爭法定租賃關係存在而有優先承
買全，伊僅係不同意出售系爭土地，並未主張有民法第425
條之1之系爭法定租賃關係存在等語（見本院卷(一)第250
頁），足見陳漢洲已自認與系爭土地共有人間並無系爭法
定租賃關係存在乙節，本院自應受自認之拘束，認其自認
之事實為真，並以之為裁判之基礎，是原告訴請確認陳漢
洲就系爭土地並無系爭法定租賃關係存在，自屬有據。

(四)又陳惠珍辯稱系爭房屋原係由陳阿番出資搭建，與系爭土
地原所有權人同一，嗣後系爭土地及系爭房屋因繼承等原
因而輾轉由不同繼承人受讓取得，其為系爭房屋之共同共
有人之一，得主張類推適用民法第425條之1規定，與系爭
土地共有人間有系爭法定租賃關係存在等節，固據其提出
房屋稅籍資料、共有人名簿、系爭53建物之建築改良登記
簿及建築改良物改良情形填報表、房屋平面圖、陳阿番之
繼承系統表及其全體繼承人之最新戶籍謄本等件為憑（見
本院卷(一)第225至237頁、第261至303頁），並引述證人吳
陳雪子即陳阿番之女證述為佐（見本院卷(二)第18至28
頁）。惟查，於陳王秀花死亡後，其繼承人即陳俊成已提
起分割遺產訴訟，經本院以112年重家繼訴字第10號分割遺
產事件審理，其後經臺灣高等法院以113年度家上字第178
號民事判決，將系爭房屋分歸由陳俊成單獨取得，陳俊成
並應以金錢補償其他共有人即陳惠珍、魏碧需，嗣經最高
法院以114年度台上字第1575號民事裁定遞予維持，陳俊成
並據以辦理納稅義務人名義變更完畢等情，業經原告提出
前揭裁判、宜蘭縣政府財政稅務局回函附卷為憑（見本院
卷(二)第261至280頁），而被告2人對系爭房屋已因前揭法院
判決分割由陳俊成單獨所有並已確定乙節，亦不爭執（見
本院卷(二)第295至296頁），堪認於本院言詞辯論終結前，
陳惠珍已喪失系爭房屋之所有權及事實上處分權，則縱認
系爭房屋與系爭土地間原有類推適用民法第425條之1所生
之系爭法定租賃關係存在，惟系爭法定租賃關係係以房屋

01 所有權或事實上處分權之存在為基礎，系爭房屋既經前揭
02 確定判決分割由陳俊成單獨取得，陳惠珍已喪失系爭房屋
03 之所有權及事實上處分權，依上開說明，其與系爭土地共
04 有人間之系爭法定租賃關係即不復存在，從而，原告訴請
05 確認陳惠珍就系爭土地之系爭法定租賃關係不存在，即屬
06 有據。陳惠珍辯稱其現仍具有法定租賃權之承租人身分等
07 語，自無可採。

08 五、綜上所述，陳漢洲並非系爭房屋之所有權人或事實上處分權
09 人，且陳惠珍於本院言詞辯論終結前，已非系爭房屋之所有
10 權人或事實上處分權人，業經本院說明如前，是其等均不得
11 再主張類推適用民法第425條之1規定而有系爭法定租賃關係
12 存在，故原告訴請確認被告2人所主張之系爭法定租賃關係
13 不存在，為有理由，應予准許。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

19 民事庭法 官 黃千瑀

20 以上正本係照原本製作。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

24 書記官 張雨萱