

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第172號

上訴人 龔茂雄 住○○市○○區○○路000巷00弄0號
住○○市○○區○○路000巷0號

訴訟代理人 邢振武律師
陳樹村律師

被上訴人 余惠珍

兼上一人

訴訟代理人 傅裕仁

上列當事人間請求確認優先承買權不存在事件，上訴人對於中華民國113年4月25日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1184號第一審判決提起上訴，經本院於113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：高雄市○○區○○○段000000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及如附表編號1 所示之建物（下稱系爭建物）原為訴外人龔照男所有，於民國89年6月27日因分割繼承之原因，由其子即訴外人龔書平、其配偶即訴外人龔黃阿保分別取得系爭建物、土地之所有權。附表編號2 所示未保存登記建物，則係龔書平出資興建，與系爭建

01 物係分別獨立之所有權。嗣訴外人富邦資產管理股份有限公司
02 公司（下稱富邦公司）於110年3月23日聲請對龔書平所有如
03 附表所示建物聲請強制執行，由伊於111年4月7日拍定。
04 雖龔黃阿保於111年4月20日具狀主張依土地法第104條、民
05 法第426條之2規定，對附表所示建物有優先承買權，惟龔黃
06 阿保之優先承買權聲明，業經本院以111年度抗字第241號
07 裁定駁回確定。而龔書平、龔黃阿保就系爭土地之使用，乃
08 使用借貸之法律關係，非民法第425條之1之法定租賃關係。
09 況龔書平、龔黃阿保係因繼承而分別取得，並非經讓與取
10 得，縱認得類推適用民法第425條之1規定，亦與土地法第10
11 4條第1項、民法第426條之2第1項所示承租人本於意定租地
12 建屋契約而占用基地之情形有別。另附表編號2所示建物自
13 始為龔書平出資興建所有，並無與系爭土地原為同一人所
14 有，之後分屬不同人所有之情形，自不適用民法第425條之
15 1。為此依民事訴訟法第247條第1項規定，提起本訴，聲
16 明：確認上訴人於系爭執行事件，就附表所示建物之優先承
17 買權不存在。

18 二、上訴人則以：附表編號2所示未保存登記建物，係龔照男出
19 資在系爭建物1至3樓後方、3樓上方加蓋一層樓之增建，與
20 系爭建物內部相通，共用樓梯、水錶、電錶，無結構上、使
21 用上獨立性，為系爭建物之附屬建物，已為系爭建物所有權
22 範圍所及。又系爭土地、附表所示建物原同屬龔照男所有，
23 龔照男於89年3月5日死亡後，由龔黃阿保、龔書平以分割繼
24 承為原因分別取得，基於房屋所有權與基地利用權一體化，
25 以保護房屋之合法既得使用權，應推定附表所示建物就系爭
26 土地有法定租賃關係存在。再者，土地法第104條第1項所示
27 承租人之範圍，應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人。龔黃
28 阿保既就附表所示建物合法行使優先承買權，當然發生以被
29 上訴人拍定之相同條件與龔書平成立買賣契約之效力。嗣龔
30 黃阿保於111年6月19日去世，由伊單獨繼承取得系爭土地，
31 上開優先承買權及衍生之法律關係亦由伊繼承，故伊就附表

01 所示建物應有優先承買權等語為辯，答辯聲明：被上訴人之
02 訴駁回。

03 三、原審判決確認上訴人於台灣高雄地方法院(下稱高雄地院)11
04 0年度司執字第37765號清償債務強制執行事件(下稱系爭執
05 行事件)，就附表所示建物之優先承買權不存在。上訴人不
06 服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一
07 審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項：

09 (一)系爭土地及建物原為龔照男所有，嗣於89年6月27日因分
10 割 繼承之原因，由龔黃阿保、龔書平分別取得其所有權。

11 (二)附表編號2 所示未保存登記建物，與系爭建物內部相通，共
12 用樓梯、水錶、電錶，為系爭建物之附屬物。

13 (三)富邦公司於110年3月23日聲請對龔書平所有如附表所示建物
14 聲請強制執行，由系爭執行事件受理後，於111年4月7日拍
15 賣附表所示建物，並由被上訴人以新台幣(下同)232 萬6,66
16 6元拍定。嗣龔黃阿保於111年4月20日具狀依拍定價格聲請
17 優先購買，經執行處於111年6月1日以110年度司執字第3376
18 5號裁定(下稱甲裁定)駁回，龔黃阿保對甲裁定聲明異議
19 後，雖經原審法院以111年度執事聲字第38號裁定(下稱乙
20 裁定)廢棄甲裁定，惟又經本院以111年度抗字第241號廢棄
21 乙裁定，駁回龔黃阿保之聲明異議確定。

22 (四)龔黃阿保於111年6月19日去世，繼承人為上訴人、龔國仁、
23 龔書平，龔國仁、龔書平皆已聲明拋棄繼承，故由上訴人單
24 獨繼承系爭土地，並於111年12月12日完成繼承登記。

25 五、本院得心證理由如下：

26 (一)按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有
27 建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用
28 者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之
29 客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。若增建部分已具構
30 造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之
31 效用者，則為附屬物，其使用上既與原有建築物成為一體，

01 其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍因而
02 擴張（最高法院101年度台抗字第40號裁定意旨參照）。經
03 查：

- 04 1.附表編號2之未保存登記建物，係在系爭建物1至3樓之後方
05 增建，及3樓上加蓋1層樓之增建，而1、2、3樓後方增建、4
06 樓增建均與系爭建物內部相通，共用樓梯、水錶、電錶，合
07 併使用，1樓增建部分是作廚房使用，設有一扇門，與已保
08 存登記部分有牆壁區隔；2樓增建部分與1樓增建廚房後門
09 相對位置處有一個門；3、4樓增建部分均無獨立出入口，須
10 使用位在已保存登記部分之樓梯至1樓，從1樓對外出入等
11 情，有上訴人所提內部現況影片光碟及原審勘驗筆錄可憑
12 （原審訴字卷第157、224-226、259頁），顯見附表編號2建
13 物雖具構造上獨立性，但與系爭建物相連接，為系爭建物空
14 間之延伸，且使用系爭建物之樓梯及大門口對外出入，不具
15 使用上獨立性，揆諸前揭說明，此建物應為系爭建物之附屬
16 物，為系爭建物所有權範圍所及。
- 17 2.被上訴人雖主張附表編號2建物為龔書平出資興建等語，惟
18 為上訴人所否認，辯稱為龔照男所興建等語。查：附表編號2
19 之未保存登記建物，係在系爭建物1至3樓之後方增建，及3
20 樓上加蓋1層樓之增建，已如前述，而系爭建物原為龔照男
21 所有，龔書平之配偶於拍攝上開影片時，已口述系爭建物
22 1、2、3樓後方增建是在系爭建物交屋後增建，4樓增建則是
23 龔照男去世前加蓋等語（原審訴字卷第224頁）。本院審酌
24 龔書平之配偶為居住該屋之人，對於由何人出資增建自較為
25 清楚，且當初係原審為調查附表編號2建物有無結構上、使
26 用上獨立性，命上訴人提出現況影片，龔書平之配偶因而拍
27 攝該影片，拍攝影片之目的在於呈現已保存登記及未保存登
28 記建物之現況，而非刻意作證證明何人出資興建，是龔書平
29 之配偶於拍攝時附帶說明之內容，應可採信，且被上訴人亦
30 未舉證證明係龔書平取得系爭建物後始出資增建，本院認附
31 表編號2所示建物，應係龔照男去世前出資增建，與系爭建

01 物同屬龔照男所有。

02 (二)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
03 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
04 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
05 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
06 民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法理由略為：
07 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
08 或先後讓與相異之人時，實務上見解，除有特別約定外，應
09 推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相
10 當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明
11 確，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定
12 有租賃關係。經查：

13 1.系爭土地及建物原均為龔照男所有，又系爭建物在龔照男去
14 世時，即已包含附表編號2增建部分，業如前述，是附表所
15 示建物及坐落之系爭土地，原同屬龔照男所有，並由龔照男
16 之全體繼承人共同繼承，嗣因龔照男之繼承人協議分割遺
17 產，致系爭土地與附表所示建物分別移轉登記予龔黃阿保、
18 龔書平所有，而附表所示建物自89年6月27日至今存在於系
19 爭土地上多年，堪認並無特別約定不許龔書平繼續使用系爭
20 土地，自符合民法第425條之1第1項規定，而得推定龔書平
21 所有之附表所示建物在得使用期限內，與系爭土地所有權人
22 龔黃阿保間有法定租賃關係存在。

23 2.就此，被上訴人雖主張龔書平之附表所示建物使用系爭土
24 地，係基於與龔黃阿保之使用借貸契約，而非租賃關係等
25 語。惟如前所述，土地、房屋所有權同時或先後讓與相異之
26 人時，其法律關係之性質，當屬租賃，故明定當事人間在房
27 屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係。是被上訴
28 人就龔書平、龔黃阿保單獨取得附表所示建物、土地所有權
29 後，除有反證，龔書平、龔黃阿保就附表所示建物坐落系爭
30 土地部分，即推定有租賃關係。又系爭土地、附表所示建物
31 雖係基於龔照男全體繼承人之意思而為分配，且龔書平自89

01 年6月27日取得附表所示建物，至龔黃阿保111年6月19日去
02 世為止，長達22年期間從未給付任何租金，龔黃阿保亦未向
03 龔書平收取任何對價，惟龔黃阿保、龔書平為母子關係，未
04 現實收受代價之原因多端，此係其二人間就使用代價如何履
05 行之問題，尚無從僅依此即證明龔黃阿保與龔書平間屬使用
06 借貸關係，而推翻其二人有租賃關係，此外，被上訴人並未
07 提出其他反證，證明龔黃阿保與龔書平間應屬使用借貸關
08 係，是被上訴人此部分所主張，尚無足採。

09 (三)按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
10 先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
11 購買之權，土地法第104條第1項定有明文。又按土地法第10
12 4條第1項有關基地出賣時，承租人有權依同樣條件優先購買
13 之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在使基
14 地與其上房屋合歸一人所有，土地之利用與所有權併於同一
15 主體，以求其所有權之完整，法律關係單純化，藉以充分發
16 揮土地利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。
17 該立法目的預設之規範價值，倘於具體個案並無須為差別待
18 遇之正當理由，則其所稱「承租人」之範圍，自應涵蓋意定
19 及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求(最高法院1
20 11年度台上字第2616號民事裁判足參)。承上所述，龔書平
21 所有之如附表所示建物，就系爭土地之使用，已推定為租賃
22 關係，則附表所示建物於被上訴人拍定時，系爭土地之所有
23 權人龔黃阿保自得依土地法第104條之規定主張優先購買
24 權。又系爭執行事件係於111年4月7日由被上訴人以232 萬
25 6,666元拍定，龔黃阿保於同年月13日收受通知，限收受通
26 知後10日內表明是否願以拍定價格優先購買，龔黃阿保即於
27 同年月20日具狀表示願依拍定價格聲請優先購買，有台灣金
28 融資產服務股份有限公司南部分公司(下稱台金公司)111年4
29 月7日111雄金職西字第48號通知、送達證書、聲請優先購買
30 狀足參(外附於台金公司執行卷第99至101頁、第123頁)，是
31 龔黃阿保行使優先購買權即屬合法。嗣龔黃阿保於111年6月

01 19日去世，法定繼承人為上訴人、龔國仁、龔書平，而龔國
02 仁、龔書平皆聲明拋棄繼承，由上訴人單獨繼承系爭土地，
03 並於111年12月12日完成繼承登記等情，此有臺灣高雄少年
04 及家事法院公告、系爭土地之登記謄本、異動索引、繼承登
05 記資料及繼承系統表可按（原審審訴卷第81、89、92頁、訴
06 字卷第13-18頁），並為兩造所不爭執，而龔黃阿保生前就
07 龔書平所有如附表所示建物既已行使優先購買權，則上訴人
08 於單獨繼承後，當亦可繼承該優先購買權。被上訴人主張土
09 地法第104條不含法定租賃權，另龔黃阿保未表示依同樣條
10 件購買、未繳納價金，其優先權視為放棄等語，尚有所誤，
11 不足為據。

12 六、綜上所述，被上訴人訴請確認上訴人於系爭執行事件就附表
13 所示建物之優先承買權不存在，為無理由，應予駁回。原審
14 為被上訴人勝訴之判決，尚有未合。上訴論旨指摘原判決不
15 當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄原判決，並改
16 判如主文第2項所示。

17 七、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

22 民事第二庭

23 審判長法 官 黃宏欽

24 法 官 楊淑儀

25 法 官 楊國祥

26 以上正本證明與原本無異。

27 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，其
28 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
30 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
31 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

02 書記官 曾允志

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

11 附表

12

編號	性質	建號/ 門牌號碼	建物坐落土地	權利範圍
1	建物	建號：高雄市○○區 ○○○段000○號 門牌號碼：高雄市○ ○區○○路00巷00號	高雄市○○區 ○○○段0000 00地號	全部
2	建物	暫編建號：高雄市○ ○區○○○段0000○ 號（編號1建物之未 保存登記建物） 門牌號碼：同編號1 建物1	同上	全部