臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第113號

上　訴　人　曾基國

被 上訴 人　何謝梅花

　　何瓊玉

共　　同

訴訟代理人　洪儀婧律師

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，上訴人對於中華民國114年4月29日臺灣高雄地方法院114年度訴字第120號第一審判決提起上訴，本院於114年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人參加原法院113年度司執字第26992號強制執行事件(下稱系爭執行事件）拍賣程序，於民國113年8月8日以新臺幣（下同）2,200,520元標得執行債務人陳子欣、陳語豪(下合稱陳子欣2人)所有房屋（建物詳情如附表第1欄所示，下稱系爭房屋）。被上訴人何謝梅花、何瓊玉於拍定後，分別具狀以其等為系爭房屋坐落基地（地號如附表第2欄所示）共有人，主張其等與陳子欣2人間具法定租賃關係，依土地法第104條第1項規定，對系爭房屋行使優先購買權。然查，系爭房地原本同屬訴外人顏玉娟所有，顏玉娟於71年5月20日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予楊柯絹江，何謝梅花則於81年7月7日以買賣為原因取得系爭土地所有權後，於113年2月1日以贈與為原因，將土地應有部分分別移轉登記予何瓊玉。可知何謝梅花或其前手取得系爭土地所有權時，尚無民法第425條之1之規定，被上訴人或彼等前手均無依適用該規定成立法定租賃關係之餘地。況何謝梅花本為系爭房屋之抵押權人，其聲請本件強制執行拍賣系爭房屋，待上訴人得標拍定後，始出面主張優先購買

權，所為亦有悖民法第148條誠信原則，屬權利濫用。為此，提起本件訴訟，聲明求為確認被上訴人系爭房屋之優先購買權不存在。

二、被上訴人則以：顏玉娟雖於民法第425條之1規定施行前，將系爭土地單獨讓與楊柯絹江，然非不得以最高法院48年台上字第1457號判例意旨及其法理為基礎，推定土地受讓人與讓與人間，在系爭房屋得使用期限內有租賃關係，且土地法第104條第1項規定之適用，亦不以租地建屋之情形為限。被上訴人於系爭房屋拍賣時，既為系爭土地之所有權人，依土地法第104條第1項後段規定，享有對系爭房屋有以同樣條件優先購買之權。被上訴人於113年8月12日接獲執行法院通知後，分別於113年8月14日、113年8月19日具狀聲明願依同樣條件優先購買，亦未逾土地法第104條第2項所定10日之不變期間，上訴人請求確認被上訴人之優先購買權不存在，自屬無據等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認被上訴人就系爭房屋之優先購買權不存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院判斷：

㈠按確認法律關係之訴，非上訴人有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，上訴人在法律上之地位有不安之狀態存在或受侵害之危險，而此種不安之狀態或危險，能以確認判決除去者而言。系爭房屋由上訴人拍定後，因被上訴人具狀向執行法院聲請以同樣條件優先購買，致使上訴人能否本於其拍定人地位取得系爭房屋所有權，陷於不安定狀態，且此不安狀態得藉消極確認判決加以除去，依上說明，上訴人具有確認利益。

㈡次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權土地法第104條第1項有明文規定。本條項所定：

基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言（最高法院69年台上字第945 號判決先例、101年度台上字第567號判決意旨參照）。職故，基地所有權人需證明房屋有坐落基地之正當權源，即地上權、典權、租賃之關係，始有土地法第104條第1項中段之適用。再者，土地法第104條第1項有關優先承買權之規定，並未區分法定(推定)或意定租賃關係而異其效果，考其立法規範目的，係使基地與基地上之建物合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭（最高法院65年台上字第530號、91年度台上字第2154號判決意旨參照）。是以無論是「法定」租賃，抑或「意定」租賃關係，皆屬前開法規範目的所涵攝之範圍。

㈢被上訴人主張：系爭房屋坐落之基地即系爭土地，原本同屬顏玉娟所有；顏玉娟於71年5月20日以買賣為原因，將上該土地所有權移轉登記予楊柯絹江，自己仍保有系爭房屋所有權等情，為兩造所不爭執，並有建物登記謄本暨異動索引（原審審訴卷第93-95頁）、土地登記簿（本院卷第127-131頁）足憑。足認系爭房地因顏玉娟於71年間單獨將系爭土地讓與楊柯絹江後，系爭房屋與系爭土地分屬相異之人所有。上該屋地所有權分屬相異之人時間雖係於民法第425條之1規定施行前（89年4月21日增訂、89年5月5日施行）。然參諸民法第425條之1立法理由：「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，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃」，以及司法院、行政院立法說明：「房屋性質上不能與土地分離而存在。故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，實務上見解（最高法

院48年台上字第1457號判例、73年5月8日73年度第5次民事庭會議決議參照），應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，爰將其明文化」等語，顯然是將常年來實務肯認及採行之法律見解予以明文立法，而前開法律見解則是遵行促進土地利用，安定社會經濟之社會公益信念，以及適當保障當事人經濟與財產權益之公平正義原則等法理念而來，是以，若土地或房屋所有權讓與他人、或分別讓與相異之人之事實，係發生在民法第425條之1規定公布施行之前，讓與人與受讓人間或受讓人彼此間，應仍得援引前開法理念而為主張（最高法院108年台上字第1884號判決意旨參照）。是而被上訴人援上法理，主張顏玉娟（房屋所有人）與楊柯絹江（土地所有人）間，應推斷彼等之間成立租賃關係，洵屬可採。上訴人徒持己見，謂無依法理推斷租賃關係存在餘地云云，即非可取。職此，被上訴人主張陳子欣2人因繼承取得系爭房屋所有權；被上訴人因買賣、贈與而輾轉取得系爭土地所有權後，被上訴人與陳子欣2人間亦存在法定租賃關係，亦屬可採。則被上訴人於陳子欣2人所有系爭房屋經拍賣程序出售予拍定人即上訴人時，依土地法第104條第1項中段規定及前揭說明，對系爭房屋主張優先購買權，洵屬有據。

㈣系爭執行事件係何謝梅花以陳子欣2人積欠債務未償為由，持確定之支付命令為執行名義，聲請對系爭房屋強制執行，為兩造所不爭執，並經本院核閱系爭執行事件卷無訛。是核何謝梅花聲請強制執行拍賣系爭房屋之行舉，既為滿足債權所為，自無違法或不當之處；而何謝梅花行使前述優先購買權，亦為法律所賦予，且無限制倘兼為執行債權人時，即不得行使是該先買權。上訴人以何謝梅花聲請強制執行拍賣房屋，待上訴人得標拍定後，始出面主張優先購買權，所為有悖民法第148條誠信原則，屬權利濫用云云，自非可採。

㈤上訴人主張：系爭屋地原同屬顏玉娟所有，顏玉娟僅以房屋

設定抵押權予何謝梅花，依民法第876條規定，上訴人於拍定後即對系爭土地取得法定地上權，自應保護其權利云云。惟按民法第876條第1項規定：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之」，觀其文義及立法意旨，係在規範因實行抵押權之執行程序，導致土地、土地上房屋異其「所有權人」時之法律關係，故解釋上，上該條文所稱「於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定」，係指拍定人依強制執行法第98條規定因受領權利移轉證書而取得所有權，致使建物與土地之所有權分屬相異之人時，始有適用，非謂抵押物一經拍定，即應視為已有地上權之設定。上訴人執此據為否定被上訴人優先購買權係正當合法行使之理由，自屬無據。

五、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人就系爭房屋之拍賣無優先購買權存在，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一贅論。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　30　　日

民事第三庭

審判長法　官　許明進

法　官　秦慧君

法　官　蔣志宗

以上正本證明與原本無異。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　林家煜

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表：

編號	建物建號及門牌號碼	建物坐落土地	登記面積（平方公尺）	權利範圍
1	高雄市○○區○○○段0000○號建物（高雄市○○區○○街00號，整編前為鳳北路220巷34號）	高雄市○○區○○○段00000○00000地號土地	第1層：36.00 第2層：46.80 第3層：46.80 騎樓：10.80 合計：140.40	全部
2	高雄市○○區○○○段0000○號建物（未保存登記，臨時建號）	高雄市○○區○○○段00000○00000地號土地	第1層：59.80 第2層：3.80 第3層：3.80 第4層：3.92 地下1層：15.40 合計：86.72	全部