臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第147號

原　　告　陳姿羽（原名：陳秋香）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　李牧皇

　　廖俊淇

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，本院於民國112年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告就本院110年度司執字第10611號強制執行事件所拍賣苗栗縣○○市○○段0000地號土地（權利範圍：全部）有優先購買權存在。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告與訴外人郭增凰於66年7月8日結婚、於79年4月25日離婚，未以契約約定夫妻財產制。而郭增凰有於67年9月7日因買賣取得苗栗縣○○市○○段○○○○○0000地號土地（重測前：濫坑段302-104地號，下稱系爭土地），其後原告考量未來生活居住及甫出生幼子，與郭增凰商議後得其同意，於69年1月10日自行出資在系爭土地上興建門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000巷00號建物（下稱系爭建物），並申辦稅籍登記，依斯時民法規定，系爭建物之事實上處分權人為郭增凰；之後因郭增凰叫原告拿系爭建物借款，原告方於86年2月12日持郭增凰出具之基地使用同意

書，辦理系爭建物所有權第一次登記為608建號建物，足認郭增凰斯時有將系爭建物事實上處分權讓與原告，依民法第425條之1規定，推定原告與郭增凰在系爭建物得使用期限內有租賃關係，嗣後郭增凰逝世，系爭土地由訴外人曾心宜單獨繼承，該法定租賃關係仍繼續存在。從而經郭增凰之債權人聲請強制執行後，本院110年度司執字第10611號強制執行事件業已拍賣系爭土地，並由被告於111年11月24日拍定，惟依土地法第104條第1項規定，原告為系爭土地承租人，有依相同條件優先購買之權，惟被告竟否認原告具有優先購買權，爰提起本件確認之訴等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀以：依原告主張，其係於69年1月10日因出資興建而原始取得系爭建物所有權，而斯時系爭土地所有權人為郭增凰，與民法第425條之1規定要件不符，原告就系爭土地並無法定租賃權存在，自無土地法第104條第1項之優先承買權；且郭增凰出具之基地使用同意書並未約定租金，顯屬無償使用借貸契約，並無讓與事實上處分權意思，亦未定使用期間，故亦無民法第425條所有權不破租賃之適用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告有於66年7月8日與郭增凰結婚、於79年4月25日離婚，婚姻記事未有約定夫妻財產制之註記（訴卷第19至21頁全戶手抄戶籍謄本），依民法第1005條規定，係以斯時規定之法定財產制為渠等夫妻財產制；而郭增凰有於67年9月7日以買賣為由取得系爭土地全部（訴卷第23頁土地登記第二類謄本），嗣於111年3月22日以繼承為由移轉登記予曾心宜單獨所有（訴卷第69頁土地登記第一類謄本），先予認定。

㈡關於系爭建物有無經讓與之認定：

1.按74年6月3日修正前民法第1016條規定「結婚時屬於夫妻之財產，及婚姻關係存續中，夫妻所取得之財產，為其聯合財

產。但依第一千零一十三條規定，妻之特有財產，不在其內。」、74年6月3日修正前民法第1013條規定「左列財產為特有財產：一、專供夫或妻個人使用之物。二、夫或妻職業上必需之物。三、夫或妻所受之贈物，經贈與人聲明為其特有財產者。四、妻因勞力所得之報酬。」、74年6月3日修正前民法第1017條第1、2項規定「聯合財產中，妻於結婚時所有之財產，及婚姻關係存續中因繼承或其他無償取得之財產，為妻之原有財產，保有其所有權。聯合財產中夫之原有財產及不屬於妻之原有財產之部分，為夫所有。」；次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法院85年度台上字第247號判決意旨參照）；且按夫妻如係以法定財產制為其夫妻財產制，則以妻為登記名義人之不動產，除屬妻之原有財產或特有財產外，在善意第三者因信賴登記，自妻受讓取得不動產所有權以前，依民法第1017條第2項規定，應認為屬於夫之所有（最高法院63年台上字第1895號、55年台抗字第161號判決先例意旨參照）。則：

⑴原告既主張系爭建物係供甫出生幼兒及未來生活居住之用，由其於69年1月10日自行出資興建等語（訴卷第14、101頁），而經調取系爭建物稅籍資料，房屋稅起課年期確記載69年1月（訴卷第99頁苗栗縣房屋稅籍紀錄表），被告亦未爭執系爭建物為原告出資興建乙情（訴卷第106頁），足認系爭建物係由原告於69年1月10日出資興建，依上開規定，應由原告因出資興建而取得系爭建物所有權。

⑵然系爭建物係於原告與郭增凰婚姻關係存續中由原告因出資興建而取得，而性質係供原告及幼子居住之用，非屬原告特有財產，亦非聯合財產中原告之原有財產，依上開規定及斯時適用之最高法院見解，該聯合財產中不屬於原告原有財產之系爭建物，經適用法定財產制規定結果，系爭建物所有權應歸原告之夫郭增凰所有；又系爭建物自69年1月起課迄今納稅義務人雖均為原告（訴卷第97至99頁苗栗縣政府稅務局

房屋稅籍證明書、苗栗縣房屋稅籍紀錄表），此亦僅屬納稅義務人之行政管制，依上所述，無從僅以稅籍資料認定系爭建物為原告所有。

2.又按民法第1017條規定於74年6月3日修正為「聯合財產中，夫或妻於結婚時所有之財產，及婚姻關係存續中取得之財產，為夫或妻之原有財產，各保有其所有權。」，而民法親屬編施行法第1條規定「關於親屬之事件，在民法親屬編施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用民法親屬編之規定；其在修正前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正後之規定。」，經司法院大法官釋字第410號解釋諭令檢討修正前後適用問題後，民法親屬編施行法第6條之1規定「中華民國七十四年六月四日以前結婚，並適用聯合財產制之夫妻，於婚姻關係存續中以妻之名義在同日以前取得不動產，而有左列情形之一者，於本施行法中華民國八十五年九月六日修正生效一年後，適用中華民國七十四年民法親屬編修正後之第一千零十七條規定：一、婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登記者。二、夫妻已離婚而該不動產仍以妻之名義登記者。」，立法理由則為「在民國七十四年六月四日以前，妻於婚姻關係中非因繼承或其他無償取得之財產，均非為妻之原有財產，其所有權歸屬於夫。然而此類型案例，除本施行法有特別規定之外，不適用修正後之規定。故本條明訂婚姻關係存續中以妻之名義在七十四年六月四日以前取得不動產，而今婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登記者或夫妻已離婚而該不動產仍以妻之名義登記者在新法施行後一年緩衝期間內，得由夫妻重新認定財產之歸屬，於施行一年後，則一體適用新法，以配合登記制度並維護妻之權益。」；再按受讓未辦理所有權第一次登記之建物，受讓人因建物不能為所有權移轉登記，而僅能取得事實上處分權（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。則：

⑴依上所述，原告與郭增凰係於66年7月8日結婚、79年4月25

日離婚，依民法親屬編施行法第1條後段規定，原應適用74年6月3日修正前民法1017條規定，然系爭建物確係渠等婚姻關係存續中由原告因出資興建而原始取得之不動產，且渠等離婚後，有於民法親屬編施行法第6條之1所定85年9月6日至86年9月5日間之86年2月12日以第一次登記為由登記為原告所有（訴卷第27頁建物登記第一類謄本），依民法親屬編施行法第6條之1規定，應自86年9月6日起適用74年6月3日修正後民法第1017條規定，而認定為原告所有。

㈡然於86年9月6日前，依74年6月3日修正前法定財產制規定，系爭建物既為郭增凰所有，其後因法律修正，經原告與郭增凰重新認定財產歸屬後登記於原告名下，而自86年9月6日起因適用74年6月3日修正後民法第1017條規定，而改為認定系爭建物屬原告所有，此財產重新認定過程，既不具有溯及既往效力，應認係屬郭增凰將系爭建物事實上處分權讓與原告，方得確保修法前後所有權歸屬之明確性。被告雖辯稱如上，然漏未參酌上開法律適用過程，自無可採之處。

㈢關於原告有無優先承買權之認定：

1.復按民法第425條之1規定「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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制」，雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。則依本院上開認定，郭增凰先於67年9月7日以買賣為由取得系爭土地全部，再於69年1月10日因適用斯時之法定財產制取得系爭建物所有權，其後將系爭建物

事實上處分權以財產重新認定方式讓與原告，而由原告於86年2月12日登記為系爭建物所有權人，依上所述，自有民法第425條之1規定之適用，而應推定受讓人原告與讓與人郭增凰間，在系爭建物得使用期限內有法定租賃關係存在，該法定租賃關係並依民法第1148條第1項規定，由郭增凰之繼承人繼承。

2.再按土地法第104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之規定，乃法律明定具有物權效力之法律關係，目的在使基地與其上房屋合歸一人所有，藉以充分發揮土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，其所稱「承租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人（最高法院112年度台上字第134號判決意旨參照）；而按土地法第104條第1項規定，租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人（最高法院110年度台上字第144號判決意旨參照）。則本院110年度司執字第10611號強制執行事件，係於111年11月24日以特別變賣程序後之減價拍賣程序，由被告以1,080,000元金額拍定系爭土地；而系爭建物係於69年1月10日建造完成，主要建材為鋼筋混凝土造（訴卷第27頁建物登記第一類謄本），於111年11月24日方使用42至43年間，堪認仍於可使用期限內，故原告與郭增凰之繼承人就系爭土地，確仍有法定租賃關係存在，依上所述，原告自得依土地法第104條第1項規定，於系爭土地經拍賣時，主張為基地承租人而優先承買，故原告請求確認對於系爭土地全部有優先承買權，即屬有據，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段規定。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　14　　日

民事第二庭　法　官　劉奕榔

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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　　112　　年　　6　　月　　14　　日

書記官　　郭娜羽