臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第712號

原　　告　陳宥霖　臺中市○○區○○路000號

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪主民律師

被　　告　許陣敬

　　王秀蘭

　　林金甲

上三人共同

訴訟代理人　許博堯律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，本院於民國112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）本為原告、被告許陣敬、王秀蘭、林金甲等3人與訴外多名共有人所共有，嗣由被告3人於本院110年度司執字第88510號執行事件中拍定而取得系爭土地。茲因原告為系爭土地之原共有人及坐落系爭土地上同段128建號即門牌號碼為臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋，有保存登記）之所有權人，依民法第425條之1及第838條之1規定，系爭房屋應受推定與他共有人共有之土地間存有租賃關係或視為有地上權設定，且依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項，應於被告拍得系爭土地後，對系爭土地具有優先購買權。原告前於民國112年7月19日向本院執行處聲請優先購買系爭房屋所占系爭土地面積（合計應為253.8平方公尺，含法定空地。因系爭房屋1樓加騎樓共152.28平方公尺，依住宅區建蔽率60%計算，土地面積應達253.8平方公

尺。計算式：152.28÷60%＝253.8），惟經本院以110年度司執字第88510號執行事件裁定駁回，為此提起本件訴訟等語。並聲明：確認原告對於系爭房屋所占系爭土地面積（合計應為253.8平方公尺，含法定空地）部分有優先購買權存在（見原告嗣於113年4月25日所具民事更正訴之聲明狀所載，因原告原聲明請求確認面積147.66平方公尺部分應屬誤載，故當准予更正如上）。

二、被告則以：兩造同為坐落臺中市○○區○○○段000地號、511地號（各為重測前臺中市○○區○○段00○00地號、38之3地號）土地之共有人，原告之祖母陳何菊娘前以土地分管契約為權源而興建坐落系爭土地上之系爭房屋，且於100年間移轉系爭房屋所有權予原告。嗣因兩造所共有包含系爭土地之17筆土地經本院以99年度訴字第1088號民事判決、臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）103年度上字第83號分割共有物民事判決（下稱系爭前案）判決准予變價分割並告確定在案，而系爭土地其後則由被告許陣敬、王秀蘭、林金甲等3人於本院110年度司執字第88510號事件拍定而取得。系爭房屋占用系爭土地所賴之分管契約，於法院判准變價分割時即應視為終止，亦即應於112年7月11日由被告3人拍得系爭土地時，系爭房屋已失其合法占有權源。又因共有人間互負擔保義務，系爭房屋與系爭土地並無利用一體化之需求，故不適用民法第425條之1及第838條之1規定，原告與被告3人間不能推定有租賃契約或視為有地上權，是兩造間並無租賃契約存在或為地上權設定，原告依民法第426條之2第1項及土地法104條第1項規定主張優先購買權，為無理由。此見被告許陣敬與訴外人鄧景鴻因前經變價拍賣取得上開同段525地號、512地號土地後，對坐落上開525地號土地上門牌號碼為臺中市○○區○○路000○0號房屋之所有權人鄧凱澤請求拆屋還地事件，經本院107年度重訴字第433號判決准許在案，另對坐落上開同段512地號土地上門牌號碼為臺中市○○區○○路000號房屋之所有權人許吳秀鳳請求拆

屋還地事件，經本院107度訴字第2953號判決准許在案，亦均可明等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，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，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決先例要旨參照）。查被告3人乃於112年7月11日本院執行處就系爭土地進行第4次拍賣程序時，經分割共有物拍賣程序而拍定系爭土地，此有原告所提本院110年度司執字第88510號民事裁定在卷可參（見本院卷第23至24頁），亦為兩造所不爭執，當屬無疑；而原告因此具狀向本院執行處表示伊對系爭土地有土地法第104條之優先購買權，並主張得以相同價格優先購買系爭土地，則為被告所否認，且有本院上開110年度司執字第88510號民事裁定可參，是原告對於系爭土地有無優先購買權，兩造間顯有所爭執，復因執行法院對優先購買權存否並無實體審認之權限，當事人僅得依民事訴訟程序確定私權之存否，故關於優先購買權之有無，自得依民事訴訟程序謀求救濟。從而，原告就系爭土地上系爭房屋所占用之土地面積部分是否有優先購買權之法律關係既不明確，致原告於強制執行程序中應買人之私法上地位有受侵害之危險，而此危險得以對被告之確認判決予以除去，是應認原告有即受確認判決之法律上利益，而得提起本件確認之訴。

（二）查原告主張兩造原均為系爭土地之共有人，另已為保存登記之系爭房屋則為原告所有，系爭土地嗣經臺中高分院103年度上字第83號民事判決判准變價分割，且該案已於104年7月31日判決確定，而系爭土地則於112年7月11日經本

院110年度司執字第88510號分割共有物強制執行事件，由被告3人拍得等情，業據原告提出系爭土地登記第一類及第三類謄本、建物登記第一類及第二類謄本、本院99年度訴字第1088號民事判決、臺中高分院103年度上字第83號民事判決及確定證明書、系爭土地之不動產拍賣筆錄等為證（見本院卷第87至135頁、第25至39頁、第137至203頁），亦為被告所是認，自堪信原告此等部分之主張，洵屬真實可採。

（三）至原告主張伊對於系爭土地有優先承買權等情，則為被告所否認，且以上情置辯。是本件爭點當為：（1）原告依民法第425條之1及第838條之1規定，主張就系爭房屋與被告間存有租賃關係或與系爭土地具有地上權存在，是否有據？（2）原告依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，主張對系爭土地上開土地範圍有優先購買權，有無理由？

（四）查原告雖依民法第425條之1及第838條之1規定，主張就系爭房屋與被告拍得系爭土地間存有租賃關係或地上權；然此為被告所否認。而按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，並無消滅共有關係之效力，此與共有人以消滅共有關係為目的而使各共有人取得特定部分土地之分割共有物契約，自有不同（最高法院86年度台上字第992號民事判決要旨參照）。又共有物係屬全體共有人所有，在分割前，各共有人故得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過定暫時使用狀態，與消滅共有關係之分割有間，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即應認為終止（最高法院85年度台上字第53號、85年台上字第1046號判決要旨參照）。又按「共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。僅分割方法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有

物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有人間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契約既經判決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回復原來之關係，除非經共有人協議或依民法第820條第1項規定為決定，共有人不得任意占有使用共有物之特定部分，不因嗣後係由同屬原共有人之被上訴人拍定取得共有物所有權而有所不同。此與民法第425條之1及第838條之1乃在規範房屋及土地因同屬一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，承認在房屋得使用期限內，有租賃關係或擬制有地上權存在之情形尚難謂為相同。」，亦有最高法院107年度台上字第879號判決意旨參照。經查，原告所有系爭房屋雖係經原土地共有人同意所興建，而與其他土地共有人本有分管契約存在，原係以分管契約為權源而占用系爭土地，乃為兩造所不爭執；然依前揭說明，系爭土地既經本院系爭前案即分割共有物判決准予變價並於104年7月31日確定在案，則原告與他共有人間之分管契約於系爭前案判決確定時即告終止，僅因變價分割不當然發生共有物所變賣之效果，各共有人間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。又因系爭房屋前係以分管契約為權源占用系爭土地，並無民法第425條之1及第838條之1所考量之房屋和土地同屬一人時無從約定使用權限，為調和土地與建物之利用關係，而推定房屋在使用期限內有租賃關係或擬制有地上權存在之適用，承上，堪認原告主張依民法第425條之1或第838條之1規定，系爭房屋與被告拍得系爭土地間存有租賃關係或視為有地上權設定云云，當嫌無據，無可採信。

（五）另原告雖援引最高法院100年度台上字第2103號民事判決為據，主張民法第425條之1所謂「土地及房屋同屬一人」，應包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地

共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，而兩造為系爭土地共有人且原告為系爭房屋所有人，乃符合前開判決所指情形，且上開判決之基礎事實亦係基於土地分管契約而在共有土地上建屋，於出售土地時推定租賃關係存在，是伊所為上開主張為有理由等情；然此亦為被告所否認。惟審之前開最高法院之案例事實為祭祀公業出售共有土地，其分管契約於土地所有權移轉時並未消滅，而與本件兩造間分管契約已因經判決變價分割而於104年7月31日判決確定時即告終止，共有關係延至變賣完成即被告3人拍定時消滅，顯屬有異，自無從比附援引。綜上，原告據此主張被告3人拍得系爭土地時，兩造間適用民法第425條之1及第838條之1，當受推定存在租賃契約或地上權云云，亦無可採，而被告辯稱原告所有系爭房屋就被告拍得系爭土地上開範圍並無租賃關係或地上權存在等語，洵屬有據。

（六）原告不得依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項，對系爭土地主張有優先購買權：按「土地法第104條第1項規定，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。…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、典權人或租賃關係存在之情形而言。…是現行法除租賃外，具有地上權、典權關係者亦可行使優先購買權，然非謂除此之外，其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，有礙交易之安定性。」，有最高法院101年度台上字第56號判決意旨參照。查原告就系爭房屋占用系爭土地部分，乃於系爭前案即臺中高分院103年度上字第83號民事判決確定後，原分管契約即已終止，且尚無法定租賃關係或地上權存在，既經本院審認如前，復原告系爭房屋占用系爭土地，亦非租用基地以建築房屋（民法第426條之2第1項），又原告亦非系爭土地之典權人，則依上開說

明，原告自無從依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，基於系爭房屋就系爭土地上開占用範圍有何法定租賃關係或地上權或典權關係，而主張伊就系爭土地有優先購買權存在，至甚明確。

四、綜上所述，原告依民法第425條之1及第838條之1、第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定，請求確認原告就系爭房屋所占用系爭土地面積（面積共253.8平方公尺，含法定空地）部分有優先承買權存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　24　　日

民事第五庭　法　官　許惠瑜

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。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　　113　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　丁于真