

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第168號

上訴人 陳宥霖

訴訟代理人 洪主民律師

複代理人 何旻霏律師

被上訴人 許陣敬

王秀蘭

林金甲

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等事件，上訴人對於民國113年5月24日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第712號第一審判決提起上訴，本院於113年10月30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：伊所有臺中市○里區○○○段000○號即門牌號碼臺中市○里區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），坐落於兩造與他人共有之同段000地號土地（下稱系爭土地）上，應屬土地及其土地上房屋同屬一人之情形。而系爭土地前經本院以103年度上字第83號分割共有物事件判決變價分割確定（下稱系爭判決），嗣原法院民事執行處（下稱執行法院）以110年度司執字第88510號為拍賣共有物執行程序（下稱系爭執行事件），並由被上訴人於民國112年7月11日拍定取得所有權，致系爭房屋與系爭土地為不同人所有，則系爭房屋占用系爭土地範圍，即系爭房屋建物登記謄本所示第1層、騎樓面積152.28m<sup>2</sup>及法定空地面積101.52m<sup>2</sup>（共253.8m<sup>2</sup>，下合稱系爭房屋占用範圍），則依民法第425條之1、第838條之1規定，應推定伊與系爭土地受讓人即被上訴

01 人間有租賃關係或視為有地上權之設定，依民法第426條之2  
02 第1項、土地法第104條第1項規定，伊就系爭房屋占用範圍  
03 得對被上訴人主張優先承買或優先購買權（下合稱優先承買  
04 權）。然伊於112年7月19日向執行法院聲請優先承買系爭房  
05 屋占用範圍之土地，遭執行法院裁定駁回，爰請求確認伊就  
06 系爭房屋占用範圍有優先承買權存在（原審為上訴人敗訴之  
07 判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢  
08 棄。(二)確認上訴人就系爭執行事件所拍定系爭土地，於系爭  
09 房屋占用範圍部分有優先承買權。

10 二、被上訴人則以：上訴人所有系爭房屋原係基於分管契約占有  
11 系爭土地，然系爭土地業經系爭判決判准變價分割確定，該  
12 分管契約即為終止，故系爭房屋已失其占有系爭土地之權  
13 源。又系爭土地既經判決分割，則各共有人就分割後之土地  
14 互負擔保義務，故系爭房屋與系爭土地並無利用一體化之需  
15 求，自無民法第425條之1及第838條之1規定之適用，不得據  
16 此推定上訴人就系爭房屋占用範圍有租賃關係或視為有地上  
17 權存在，上訴人自無從依民法第426條之2第1項及土地法104  
18 條第1項規定，對伊主張就系爭房屋占用範圍有優先承買權  
19 等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

20 三、本院得心證之理由：

21 (一)上訴人主張兩造為系爭土地之共有人，系爭房屋為其所有，  
22 系爭土地經系爭判決判准變價分割確定，嗣系爭土地經系爭  
23 執行事件為拍賣共有物之執行情序，由被上訴人拍定等情，  
24 有系爭房屋建物登記第一類、系爭土地登記第三類謄本、系  
25 爭判決、確定證明書、不動產拍賣筆錄等為證（見原審卷2  
26 5、111至135頁、157至193頁），且為被上訴人所不爭執，  
27 堪認實在。

28 (二)上訴人就系爭房屋占用範圍無優先承買權：

29 1.按「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或  
30 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓  
31 與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房

01 屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有  
02 租賃關係。」，「土地及其土地上之建築物，同屬於一人  
03 所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異  
04 時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事  
05 人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅  
06 以土地或建築物為拍賣時，亦同。」，民法第425條之1第  
07 1項前段、第838條之1第1項分別定有明文。又按分管契  
08 約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之  
09 契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之  
10 意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割  
11 方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。僅分割方  
12 法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有  
13 物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有  
14 人間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契約  
15 既經判決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回  
16 復原來之關係，除非經共有人協議或依民法第820條第1項  
17 規定為決定，共有人不得任意占有使用共有物之特定部  
18 分。此與民法第425條之1及第838條之1乃在規範房屋及土  
19 地因同屬一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋  
20 約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚  
21 高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利  
22 用關係，承認在房屋得使用期限內，有租賃關係或擬制有  
23 地上權存在之情形尚難謂為相同（最高法院107年度台上  
24 字第879號判決意旨參照）。

25 2. 上訴人主張系爭房屋為合法建物，系爭土地於判決分割  
26 前，共有人即有約定各自占用範圍等情（見原審卷12、14  
27 5頁），為被上訴人所不爭執，堪認上訴人原依分管契約  
28 為其使用系爭房屋占用範圍之權源。惟系爭土地經系爭判  
29 決判准變價分割確定時，原分管契約即發生終止之效力，  
30 上訴人已無占有使用系爭土地特定部分之權源，此與民法  
31 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

01 情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權  
02 限，倘因而異其所有人，為調和土地與建物之利用關係，  
03 承認在房屋得使用期限內，有租賃關係或擬制有地上權存  
04 在之情形不同。故上訴人主張系爭土地於系爭執行事件由  
05 被上訴人拍定時，其就系爭房屋占用範圍部分有民法第42  
06 5條之1、第838條之1規定之適用，自無可採。

07 3.又據民法第838條之1第1項立法理由：「土地及其土地上  
08 之建築物，同屬於一人所有，宜將土地及其建築物，併予  
09 查封、拍賣，為強制執行法第75條第3項、辦理強制執行  
10 事件應行注意事項第40點第7項（下合稱系爭規定）所明  
11 定。如未併予拍賣，致土地與其建築物之拍定人各異時，  
12 因無從期待當事人依私法自治原則洽定土地使用權，為解  
13 決基地使用權問題，自應擬制當事人有設定地上權之意  
14 思，以避免建築物被拆除，危及社會經濟利益，爰明定此  
15 時視為已有地上權之設定。」，可知於土地及其上之房屋  
16 均屬債務人所有，應依系爭規定併予查封、拍賣，因強制  
17 執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異，或僅以土地  
18 或建築物為拍賣時，始為民法第838條之1第1項所欲規範  
19 之對象。而以變價分割判決為執行名義，因兩造均為分配  
20 拍賣所得之共有人，並無實質債務人，且僅得就變價分割  
21 判決之共有物執行變賣程序，上訴人既非系爭執行事件之  
22 債務人，系爭房屋亦不應依系爭規定與系爭土地併予拍  
23 賣，則系爭土地雖經被上訴人拍定，於系爭房屋占用範圍  
24 亦無民法第838條之1第1項之適用。

25 4.上訴人就系爭房屋占用範圍既無民法第425條之1、第838  
26 條之1規定之推定租賃關係或擬制地上權存在，則上訴人  
27 依民法第426條之2第1項、土地法第104條第1項規定，主  
28 張其對被上訴人於系爭房屋占用範圍有優先承買權存在，  
29 即屬無據。

30 四、綜上所述，上訴人依民法第426條之2第1項及土地法第104條  
31 第1項規定，請求確認其就系爭執行事件所拍定系爭土地，

01 於系爭房屋占用範圍有優先承買權存在，為無理由，應予駁  
02 回。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指  
03 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
05 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論述，併此  
06 敘明。

07 六、據上論結，本件上訴為理由，依民事訴訟法第499條第1項、  
08 第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日  
10 民事第六庭 審判長法官 許秀芬  
11 法官 莊宇馨  
12 法官 吳國聖

13 正本係照原本作成。

14 上訴人得上訴。

15 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
16 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
17 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

18 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律  
19 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事  
20 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。  
21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 書記官 陳緯宇

23 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日