

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1646號

原告 蔣亘里

訴訟代理人 陳子涵

被告 高靜枝

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴 龍律師

唐世韜律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，經民國113 年1 月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序部分

(一)訴外人汪愛玉所有坐落臺南市○○區○○段○○○○○號地號土地（下稱【系爭881-5土地】），前經本院民事執行處依特別拍賣程序，於民國112 年7 月19日（日期下以「00.00.00」格式）由被告拍定，因該土地前經本院民事執行處查得該土地上建有未辦理保存登記之門牌號碼臺南市○○區○○街000 巷0 號房屋（下稱【系爭房屋】），本院民事執行處即依系爭房屋原房屋稅籍資料於112.07.24 通知房屋稅納稅義務人陳清輝是否行使優先購買權後，原告於112.08.01 具狀以：其係系爭房屋之事實上處分權人（陳清輝已移轉該屋產權）主張就系爭881-5 土地可依土地法第104 條規定行使優先承買權。經本院民事執行處審核後，於112.09.15 函復原告以：其不符該條規定之優先承買權，如原告對是否有優先承買權有爭議，應提起確認優先承買權存在之訴以為確定，原告遂提起本件訴訟之過程（參見附表），經本院調閱執行卷宗查閱無誤。

(二)依上開事實，原告就系爭881-5 土地有無優先承買權之法律

上地位有不妥之狀態，而該狀態能以確認判決將之除去，是原告有「即受確認判決之法律上利益」（最高法院52台上1240號判例要旨參照），得依民事訴訟法第247條之規定，提起本件確認之訴。

二、原告主張

(一)系爭房屋坐落之系爭881-5土地，係本院111年度訴字第119號民事判決（下稱【前案分割共有物判決】，111.07.07宣判、111.08.23確定）就原臺南市○○區○○段○○000地號土地（下稱【原881土地】）裁判分割共有物而由汪愛玉分得之土地，而由陳清輝持前案分割共有物判決向地政機關申請於111.12.06完成分割登記。

(二)惟陳清輝就系爭房屋於110年間取得原881土地共有人汪忠金、汪惠祥、汪慧玲、汪慧貞（下稱【汪忠金4人】）之使用土地同意書，於110.12就系爭房屋申辦房屋稅稅籍繳納房屋稅，原告自103年起即向陳清輝租用系爭房屋，並於112.03.07自陳清輝受讓系爭房屋產權並變更房屋稅納稅義務人完畢。

(三)系爭881-5土地雖因汪愛玉積欠銀行債務而遭拍賣並由被告拍定，惟原告就系爭房屋為事實上處分權人，系爭房屋前經陳清輝向汪忠金4人取得使用權利，依民法第425條之1、第876條、第838條之1、土地法第104條規定，原告就系爭881-5土地有優先承買權。

(四)爰聲明：確認原告就系爭881-5土地有優先承買權存在。

三、被告抗辯

(一)系爭房屋係陳清輝父親於50年間未取得原881地號全體共有人同意而占用興建，嗣於110.12間由陳清輝向部分有人即汪忠金4人取得土地使用同意後，就系爭房屋申辦房屋稅籍登記。原告雖主張其於112.03.07向陳清輝取得系爭房屋事實上處分權，惟仍無類推適用土地法第104條或民法第425條之1規定之餘地（臺灣高等法院99年度法律座談會民執類提案第41號、100年度法律座談會民執類第7號）。

01 (二)另原881 土地經前案分割共有物判決判決分割，並由原告、
02 汪愛玉、汪忠金4 人與其他共有人分別取得分割後土地（參
03 見附表），是不論分割前共有人間是否有分管契約，均因判
04 決分割而終止原使用情形。是系爭房屋於前案分割共有物判
05 決後，顯無占有系爭881-5 土地之合法權利，自不得類推民
06 法第425條之1 、第838之1 規定主張於系爭房屋使用期限內
07 有視為租賃或地上權之關係，是原告自不得依土地法第104
08 條主張其有優先購買權。

09 (三)爰聲明：駁回原告之訴。

10 四、本院之判斷

11 (一)按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部
12 分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第825 條定有明文。
13 共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項
14 分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關
15 係之分割有別，共有人請求分割共有物，應解釋為有終止分
16 管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有
17 人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部
18 分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房
19 屋無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不
20 因分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法
21 第425 條之1 規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其
22 上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其
23 目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房
24 屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃
25 關係之情形尚有不同（最高法院110 年度台上字第409 號民
26 事判決意旨）。

27 (二)本件依卷內事證，系爭房屋坐落在原881 土地上（占用範圍
28 為現881-3、881-4、881-5、1094土地），雖經陳清輝於11
29 0.12.22 向汪忠金4 人取得土地使用同意書據以申辦房屋稅
30 稅籍登記，惟原881 土地經共有人汪成雄提起分割共有物之
31 訴，經本院參照原告提出之分割意見，於111.07.07 以前案

分割共有物判決判決分割並於111.08.23 確定之事實，有前案分割共有物判決判決可查。

(三)依前述說明，於前案分割共有物判決後，不論系爭房屋就原坐落在原881 土地上是否有合法權源，該合法權利均已因前案分割共有物判決而消滅，系爭房屋是否有無權占有土地（現881-3 、881-4 、881-5 、1094土地）是由，應視陳清輝於該判決後有無向各該土地所有權人取得使用土地之權利為判斷。

(四)依卷內現有事證，陳清輝就系爭房屋占用系爭881-5 土地部分，於前案分割共有物判決後，並未向汪愛玉取得使用土地之權利（租賃、地上權、典權），是陳清輝就系爭房屋占用系爭881-5 土地，並非租用基地建築房屋者（民法第426-2條）、基地地上權人、典權人或承租人（土地法第104條），是陳清輝基於未保存建物所有權人地位就系爭881-5 土地既無優先承買權之權利，則作為系爭建物事實上處分權之繼受人之原告，自更無優先承買之權利存在。

五、綜上所述，原告請求確認就系爭881-5 土地有優先承買權存在，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔

本件為原告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第78條規定，由原告負擔訴訟費用。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
民事第四庭 法 官 陳世旻

附表：			
	時間	事件	事件內容
	103.01.01	陳清輝-原告房屋租賃契約	· 房屋所在：臺南縣○○鄉○○街000巷0號（系爭房屋） · 租賃期限：103.01.01-105.12.31（每3年1簽） · 租金：36000元/年
	106.01.01	陳清輝-原告房屋租賃契約	除租賃期限（106.01.01-108.12.31）外，同103.01.01租約
	109.01.01	陳清輝-原告房屋租賃契約	除租賃期限（109.01.01-111.12.31）外，同103.01.01租約
	110.12.22	原881地號部分地主同意書 （陳清輝申辦房屋稅使用）	· 同意書要旨：本人名下土地目前由陳清輝出資興建系爭房屋，本人同意該土地地上權之行使。（同意書行文對象：市府財政稅務局新化分局） · 出具同意書人：陳清輝（881、1094） 汪忠金（881） 汪惠祥（881）

(續上頁)

01

		汪慧玲 (881) 汪慧貞 (881)
	系爭房屋房屋稅起課年月	陳清輝就系爭房屋申請房屋稅籍 (起課年月110.12)
111.07.07 111.08.23	【原881地號分割共有物判決】 · 本院112訴1646號判決 · 111.07.07宣判 · 111.08.23確定	原民生段881地號 (328m ²) 為下列分割 A (現881) : 汪忠金 (54.67m ²) B (現881-1) : 汪成雄 (54.66m ²) C (現881-2) : 汪雅惠 (54.66m ²) D (現881-3) : 陳清輝、蔣亘里共有 (54.67m ² : 2/3、1/3) E (現881-4) : 汪慧玲、汪惠祥、汪慧貞 (54.67m ² ; 各1/3) F (現881-5) : 汪愛玉 (54.67m ²)
111.11.02	汪愛玉之債權人聲請強制執行	· 銀行聲請查封汪愛玉原民生段881地號持分 (1/6)
111.12.06	【原881地號分割共有物判決】 · 地政為判決分割登記	【本院民執111.11.16南院武111司執公字第114933號函】 【歸仁地政111.12.08所登記字第1110120009號函】 · 依陳清輝等持確定判決於112.12.06為判決分割共有物登記完畢，並將汪愛玉查封範圍變更於881-5地號全部
111.12.29	本院查詢系爭房屋房屋稅籍	房屋稅納稅義務人：陳清輝
112.01.01	陳清輝-原告房屋租賃契約	除租賃期限 (112.01.01-114.12.31) 外，同103.01.01租約
112.02.14	系爭房屋建物測量成果圖	【歸仁地政112.02.03/112年建物測量字第920號】 · 系爭建物坐落基地：881-3、881-4、881-5、1094
112.03.07	系爭房屋稅納稅義務人變更	系爭房屋稅納稅義務人變更為原告
112.07.19	被告拍定881-5地號	被告於881-5地號土地特別拍賣程序拍定 (76萬8000元)
112.07.19	本院優先承買公告	【本院民執112.07.19南院武111司執公字第114933號公告】 · 公告881-5地號土地經拍定 (含拍定價格) · 公告881-5地號土地上有系爭房屋，占用法律關係不明，系爭房屋所有權人如就881-5地號土地有優先承買權並欲優先承買，應於公告10日內提出證明文件行使優先承買權。
112.07.24	本院通知優先承買函 (通知陳清輝)	【本院民執112.07.19南院武111司執公字第114933號函】 · 依系爭房屋111.12.29納稅義務人資料 (陳清輝) 函詢就881-5地號土地是否有優先承買權 (不動產登記謄本、土地租賃契約、其他優先承買權)，如有優先承買權並欲優先承買，請提出資格證明文件。
112.07.31	原告優先承買狀 · 112.08.01民執收文	· 陳清輝於112.07.24接獲本院優先承買函 · 陳清輝已將系爭房屋所有權移轉原告，原告依土地法第104條有優先買權並行使優先承買權。
112.09.15	本院通知原告起訴確認 優先承買權是否存在	【本院民執112.09.15南院武111司執公字第114933號函】 (要旨) · 原告自陳清輝僅取得系爭房屋之事實上處分權，並非建物所有權人，是否符合土地法第104條第1項前段規定，實務上無定論 (臺灣高等法院99年度法律座談會民執類提案第41號、100年度法律座談會民執類第7號、107年度法律座談會民事類提案第1號) · 雖民法第425-1條之「所有權讓與」解釋上包函事實上處分權 (最高法院99台上1723號)，惟陳清輝於110年間未取得全體共有人同意即興建系爭房屋，就系爭房屋使用土地超過應有部分比例部分為無權使用，且系爭房屋與881-5地號土地未曾全部同歸一人所有，故無民法第425-1條適用。 · 依上開理由，無法認定原告有優先承買權，應由原告提起確認優先承買權存在訴訟，否則將依法續行執行程序點交予被告。
112.09.27	原告提起本件訴訟	

02

上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

04

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

05

20日內補提上訴理由書 (須附繕本)，如委任律師提起上訴者，

06

應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 113 年 2 月 3 日

附錄	
	民事訴訟法 第 78 條（同民國 57 年 02 月 01 日） ・訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。 第 247 條（同民國 89 年 02 月 09 日） ・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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。 ・前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限。 ・前項情形，如得利用同一訴訟程序提起他訴訟者，審判長應闡明之；原告因而為訴之變更或追加時，不受第二百五十五條第一項前段規定之限制。
	民法 第 425-1 條（同民國 88 年 04 月 21 日） ・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。 ・前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。 第 426-2 條（同民國 88 年 04 月 21 日） ・租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。 ・前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。 ・出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。 第 838-1 條（同民國 99 年 02 月 03 日） ・土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，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，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。 ・前項地上權，因建築物之滅失而消滅。
	土地法 第 104 條（同民國 64 年 07 月 24 日） ・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。其順序以登記之先後定之。 ・前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。