最高法院民事判決　一〇一年度台上字第一九三七號

上　訴　人　建林工業股份有限公司

法定代理人　林世文
訴訟代理人　侯海熊律師
被 上訴 人　國泰人壽保險股份有限公司

法定代理人　蔡宏圖
訴訟代理人　吳光陸律師
被 上訴 人　台灣工礦股份有限公司

法定代理人　俞葆森

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國一〇〇年十二月二十七日台灣高等法院第二審判決（一〇〇年度上字第一〇七八號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：坐落〇〇市〇〇段〇〇〇號土地（下稱四八四號土地）係被上訴人台灣工礦股份有限公司（下稱台灣工礦公司）所有，其上建號三三一號門牌號碼即〇〇市〇〇路〇號建物（下稱三三一號建物，按該址建物伊買受後分割出讓一部即建號二五八號建物，現為第一審共同原告蘇金龍所有），前亦為台灣工礦公司所有，於民國五十一年四月十四日出賣移轉登記予伊（原名新竹窯業股份有限公司）所有。而台灣工礦公司所有同段四七三號土地（下稱四七三號土地）環繞四八四號土地，伊所有三三一號建物須經由四七三號土地進出〇〇市〇〇路，自始即由台灣工礦公司交付予伊合併整體使用。嗣台灣工礦公司所有四七三、四八四號土地經台灣新竹地方法院（下稱新竹地院）民事執行處九十三年度執字第五九一五號強制執行事件拍賣，被上訴人

國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽公司）拍定後，伊主張適用或類推適用民法第四百二十五條之一、第四百二十六條之二及依土地法第一百零四條規定，對三三一號建物基地四八四號土地及賴以進出使用之四七三號土地均得行使優先承買權，惟為國泰人壽公司反對，台灣工礦公司亦否認伊有地上權存在等情，爰求為確認伊對四七三號土地如原判決附圖（下稱附圖）所示斜線部分有優先承買權存在之判決（第一審共同原告蘇金龍請求部分，經第一審判決敗訴，未據聲明不服，已告確定）。

被上訴人國泰人壽公司則以：台灣工礦公司前曾就四七三、四八四號土地對上訴人提起拆屋還地、給付租金之訴訟，業經法院判決認定上訴人與台灣工礦公司間並無租賃關係及地上權存在確定在案，基於爭點效之法理及誠信原則，其事後即不得為相反主張；縱認有租賃關係存在，四七三號土地及三三一號建物前均為台灣工礦公司所有，並非租地建屋關係，即無民法第四百二十六條之二第一項或土地法第一百零四條第一項之適用；上訴人亦非地上權人，自不得主張有優先承買權為語，資為抗辯。被上訴人台灣工礦公司並未提出聲明或陳述。

原審以：四七三、四八四號土地係台灣工礦公司所有，四八四號土地上三三一號建物，前亦為台灣工礦公司所有，於五十一年四月十四日由台灣工礦公司出賣移轉登記予上訴人所有之事實，上訴人固提出土地、建物登記謄本、買賣合約、杜賣證書、固定資產清冊、移交清冊等件為證，並為兩造所不爭，惟按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論之結果而所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關之他訴訟中，不得為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，始符訴訟上之誠信原則，此避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。查台灣工礦公司前曾主張上訴人無權占有四八四、四七三號土地及依最高法院七十三年五月八日七十三年度第五次民事庭會議決議，四八四、四七三號

土地及其圍牆內之庭院、空地（即不含建物占用基地部分），與上訴人間成立租賃關係，請求上訴人拆屋還地，並給付相當於租金之不當得利，及租金，先後經最高法院七十九年度台上字第二四〇六號及本院八十五年度上字第八七五號判決台灣工礦公司敗訴確定在案。上訴人與台灣工礦公司於前開訴訟中之重要爭點，即雙方就四八四、四七三號土地是否有租賃關係存在，經辯論及法院判斷之結果，雖認定上訴人得繼續使用房屋所坐落基地及整體使用之圍牆內庭院及空地，但雙方既未約定使用基地之相當對價，且依上訴人使用四七三、四八四號土地多年，台灣工礦公司均無異議或提出付租要求，上訴人除支付買賣房屋價金外，且無另應支付房屋使用土地之相當對價，亦從未給付租金之客觀情形，而認無租賃關係存在，並無上訴人主張違背最高法院四十八年台上字第一四五七號判例及七十三年五月八日七十三年度第五次民事庭會議決議意旨情事；上訴人復未提出其他新訴訟資料，足以推翻前案確定判決之判斷，則上訴人與台灣工礦公司間，就與該重要爭點有關之本案訴訟，均不得再為相反之主張，而國泰人壽公司與台灣工礦公司為同造當事人，且係四七三號土地之拍定人，法院亦不得為歧異之判斷。上訴人與台灣工礦公司自買賣三三一號建物時起，就四七三號土地使用並無租賃關係存在，係基於無償之使用借貸關係而占有四七三號土地。又上訴人主張八十九年五月五日增訂施行民法第四百二十五條之一第一項之規定，應推定上訴人與台灣工礦公司間自八十九年五月五日起有基地租賃關係，且其與台灣工礦公司在新竹地院九十九年度訴字第四〇二號給付租金事件審理時，已合意依民法第四百二十五條之一第一項規定自八十九年五月五日起有租賃關係存在云云，雖提出該案九十九年十月六日及一〇〇年四月十二日言詞辯論筆錄影本各乙件為證，然按民法第四百二十五條之一第一項規定僅係法律上推定，法院非不得依具體客觀事實以反證推翻之，經查四七三、四八四號土地，國泰人壽公司係於九十八年二月十二日拍定，並經新竹地院民事執行處於九十八年二月十三日通知上訴人就四八四號土地是否行使優先承買權，國泰人壽公司就四八四號

土地，另案提起確認上訴人優先承買權不存在之訴，業經最高法院一〇〇年度台上字第五七五號裁定國泰人壽公司勝訴確定。而依上訴人提出新竹地院九十九年度訴字第四〇二號言詞辯論筆錄所載，台灣工礦公司係請求上訴人給付系爭土地自起訴時起前五年內租金，雙方並未就租金金額達成協議，僅係就八十九年五月五日起推定有租賃關係之事實並不爭執，已不足認雙方已合意成立租賃契約，且該案判決亦記載台灣工礦公司於另案四八四號土地確認優先承買權不存在事件判決確定後即表示撤回起訴，但為上訴人不同意撤回，足見台灣工礦公司並未同意自八十九年五月五日起成立基地租賃契約，僅係預慮國泰人壽公司另案就四八四號土地提起確認之訴，如經確認優先承買權存在，將對其不利，為保全租金請求而始提起新竹地院九十九年度訴字第四〇二號給付租金之訴。是上訴人與台灣工礦公司於七十七年、八十四年間前案訴訟中，對租賃關係是否存在爭執甚烈，經判決確定後及八十九年五月五日民法第四百二十五條之一第一項增訂施行多年迄今，亦無證據證明曾有訂定租約及收取租金之事實，竟於國泰人壽公司拍定後之上開給付租金訴訟中，就八十九年五月五日起租賃關係存在事實為不爭執，雙方上開訴訟行為，顯屬有違常情，難認為實在。況上開台灣工礦公司請求給付租金之訴，亦經新竹地院判決駁回，未經其上訴而確定，足認上訴人主張與台灣工礦公司間自八十九年五月五日起有基地租賃關係存在云云，並不足採。次按地上權為一種物權，主張取得時效須以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。上訴人占有系爭土地之始，係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，並無證據證明嗣後曾依民法第九百四十五條所定變為以地上權之意思而占有，自不能本於民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條之規定，請求登記為地上權人，最高法院六十四年台上字第二五五二號判例意旨可參。上訴人主張依民法第七百七十二條準用同法第七百七十條規定，因時效取得地上權，亦得本於土地法第一百零四條第一項規定有優先

承買權云云，惟查依前述各項情狀，上訴人自始即係以使用借貸之債權關係占有四七三號土地，其主觀上並無以行使地上權之意思而占有，亦無證據證明其曾對台灣工礦公司變更以行使地上權意思而占有，自無從開始進行取得時效請求登記為地上權人。則上訴人主張其係四七三號土地之承租人或地上權人，請求確認其對四七三號土地如附圖所示斜線部分有優先承買權存在，為無理由，不應准許。並說明兩造其餘攻防方法及所舉證據，不予論述之理由。爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。又查，上訴人就四八四、四七三號土地與台灣工礦公司並無租賃關係及地上權存在，既經本院七十九年度台上字第二四〇六號、原法院八十五年度上字第八七五號確定判決所認定，且國泰人壽保險公司就四八四號土地對上訴人提起確認優先承買權不存在訴訟，亦經本院一〇〇年度台上字第五七五號裁定認定上訴人就該土地無租賃關係確定，則基於訴訟上之誠信原則，法院不得為相反之判斷。原判決因而為上訴人敗訴之判決，自無違背法令可言。上訴論旨，徒就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　一〇一　年　　十一　　月　二十八　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　劉　延　村

法官　葉　勝　利

法官　李　慧　兒

法官　阮　富　枝

法官　黃　秀　得

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　一〇一　年　　十二　　月　　十一　　日