最高法院民事判決

111年度台上字第2616號

上　訴　人　黃秀文
　　黃羿達
共　　同
訴訟代理人　王伊忱律師
　　吳欣叡律師
被 上訴 人　鍾榮焜
　　鄧勢華
共　　同
訴訟代理人　林祺祥律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，上訴人對於中華民國111年4月27日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（110年度上易字第232號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

一、上訴人主張：伊等於民國104年8月11日共同拍得被上訴人鍾榮焜所有，門牌號碼○○市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），坐落基地同區○○段000地號土地權利範圍223/853（下稱系爭土地）原亦為鍾榮焜所有。伊等本於系爭建物事實上處分權人地位，依民法第425條之1第1項前段、土地法第104條第1項規定，對系爭土地存有法定租賃權及優先購買權。惟鍾榮焜未依法為出賣通知，逕將系爭土地售予被上訴人鄧勢華，並於104年11月6日完成所有權移轉登記（下稱系爭登記）。縱伊等無優先購買權，鍾榮焜因可歸責於己之事由違反通知義務，致伊等受有持續負擔土地租金之損害等情。爰先位依民法第426條之2、土地法第104條第1項規定，請求㈠確認伊等就系爭土地有優先購買權，㈡鄧勢華應塗銷系爭登記，於原審變更聲明㈢為鍾榮焜應按原判決附表所示條件，將系爭土地售予伊等，並於伊

等給付新臺幣（下同）40萬元予被上訴人同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊等；備位依給付不能之法律關係及民法第184條規定，減縮聲明求為命鍾榮焜給付伊等各19萬2,495元本息，及自109年4月6日（原判決誤載為110年11月6日）起至系爭土地租賃關係終止日止，按月給付伊等各3,857元之判決。

二、被上訴人則以：上訴人拍得系爭建物後，未曾與鍾榮焜就系爭土地訂立租賃契約，鍾榮焜將系爭土地出售並移轉所有權予鄧勢華後，上訴人始經原法院判認與鄧勢華就系爭土地成立租賃契約，上訴人在此之前尚非系爭土地之承租人，本件亦非租用基地建築房屋，無適用土地法第104條或民法第426條之2規定之餘地。上訴人既無優先購買權，鍾榮焜出售移轉系爭土地予鄧勢華，即未侵害上訴人權利等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其等之上訴，係以：系爭土地及坐落其上之系爭建物原同屬鍾榮焜所有，系爭建物於104年8月19日由上訴人黃秀文投標拍定取得，目前之事實上處分權人為上訴人。被上訴人嗣於同年10月30日就系爭土地締結買賣契約，並於同年11月6日完成所有權移轉登記予鄧勢華，為兩造所不爭。上訴人與鍾榮焜對於系爭土地類推適用民法第425條之1第1項規定，雖推定在系爭建物得使用期限內有租賃關係。惟土地法第三編第三章自第102條以下係規定租用基地建築房屋，同法第104條第1項自係就租地建屋所為之規範，則房屋所有權人須承租土地建築房屋，始有優先承買權；民法第426條之2第1項亦係規定「租用基地建築房屋」，應與土地法第104條第1項為相同解釋。且民法第757條規定：「物權除依法律或習慣外，不得創設」，不宜擴張解釋或類推適用各該規定。又房屋及基地如不屬同一人所有，毋論基地或房屋所有人出賣其基地或房屋時，對方均可依土地法第104條第1項規定主張優先承買權，至房屋所有人係租地自建，抑或係向前手購買房屋承租基

地，固非所問（本院62年台上字第2962號原判例意旨參照），然僅不論是租地後始建築房屋或向前手購買有租地建屋關係之房屋，均可依土地法第104條第1項主張權利，尚不得據此推論本無「租地建屋」關係，嗣因房地所有權分離而推定租賃關係時，猶認有土地法第104條第1項或民法第426條之2第1項之適用。上訴人與鍾榮焜間之租賃關係，究與本於「租地建屋」關係占有基地之情形有別，不得認有優先購買權存在。鍾榮焜出售移轉系爭土地，自不負通知上訴人或與其等訂約之義務。從而，上訴人先位聲明依民法第426條之2、土地法第104條規定，請求確認優先購買權存在、塗銷系爭登記，並請求鍾榮焜應按同一條件出售系爭土地予上訴人；備位聲明依民法第226條第1項或第184條第1項前段規定，擇一請求鍾榮焜負損害賠償責任，均無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、本院之判斷：

㈠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，土地之利用與所有權併於同一主體，以求其所有權之完整，法律關係單純化，藉以充分發揮土地利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。該立法目的預設之規範價值，倘於具體個案並無須為差別待遇之正當理由，則其所稱「承租人」之範圍，自應涵蓋意定及法定租賃關係之承租人，庶符平等原則之要求。故基地出賣時，凡對坐落其上之建物具有所有權或事實上處分權，且就基地仍存在租賃權者，原則上均得依土地法第104條規定主張優先購買權，非僅限於「租用基地建築房屋」關係。此由該條內容並無類此限制，64年7月24日修法後更將規範對象擴及地上權人與典權人，而異於民法第426條之2第1項規定即明。另本院62年台上字第2962號原判例，本即在於糾正該件原二審判決以「系爭房屋及基地原均屬於上訴人所有，嗣後由林先達買受其房屋，並非林先達向

上訴人承租土地而自行建屋，是上訴人並不因林先達嗣後有租地情事而對系爭房屋有優先承買權」為其論據之不當，此觀裁判全文，亦甚明瞭。

㈡查系爭土地及建物原均為鍾榮焜所有，前經黃秀文投標拍定系爭建物，由上訴人取得事實上處分權，應推定上訴人在系爭建物得使用期限內，就系爭土地與鍾榮焜存有法定租賃關係。被上訴人嗣締結系爭土地之買賣契約，並將所有權移轉登記予鄧勢華，為原審確定之事實。其以民法第426條之2第1項僅係針對「租用基地建築房屋」予以規範為由，認定上訴人無依該條項規定主張優先承買系爭土地之權利，於法律文義詮釋方面，固無可議。惟就上訴人依土地法第104條第1項法律明定之承租人優先購買權請求部分，先則誤解本院62年台上字第2962號原判例意旨，繼未說明何須另因是否屬於租地建屋關係而予區別對待，即以土地法自第102條以下係規定租用基地建築房屋，基於物權法定主義不宜擴張解釋或類推適用等由，逕持與前揭說明相異之法律見解，而謂上訴人與鍾榮焜間之推定租賃關係，有別於租地建屋契約而占有基地之情形，所為不利上訴人之論斷，自有判決不備理由及不適用法規之違誤。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非無理由。原判決就上訴人先位之訴既經廢棄發回，備位之訴亦生移審效力，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　方　彬　彬

法官　蔡　和　憲

法官　陳　麗　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　鄭　涵　文

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日