最高法院民事判決

114年度台上字第1350號

上　訴　人　謝敏男
　　謝佩璇
　　謝金原
　　謝揮文
　　謝揮章
　　謝金財
　　謝揮欽
共　　同
訴訟代理人　紀錦隆律師
被 上訴 人　張百琛（即張發財之承受訴訟人）
　　張詠豪（即張發財之承受訴訟人）
　　侯素蓮
　　侯志煉
　　侯志昇
　　侯志源
　　謝明壽
　　謝明太
　　謝明福

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國114年3月26日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（113年度上字第220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

一、本件上訴人於原審變更之訴主張：坐落高雄市○○區○○段707地號土地（下稱系爭土地）及其上同段214建號建物（下

稱系爭房屋，合稱系爭房地）原為謝萬所有，於民國45年5月10日移轉登記系爭土地應有部分250/553予伊父謝清雲、應有部分各101/553予訴外人謝青山、謝清智、謝清嘆（下合稱謝青山等3人），及以系爭房屋大廳中央為界，由謝清雲取得東側，謝青山等3人取得西側，依序移轉登記系爭房屋應有部分1/2予謝清雲、各1/6予謝青山等3人，謝清雲與謝青山等3人共有系爭房屋與系爭土地間具有法定租賃關係。嗣謝青山等3人於70年4月2日將系爭房地之應有部分（即系爭土地303/553、系爭房屋1/2，下合稱系爭應有部分）出賣並移轉所有權登記予被上訴人侯素蓮以次4人之被繼承人侯清勇，其後侯清勇於77年4月22日出賣系爭應有部分予被上訴人張百琛以次2人（下稱張百琛等2人）之被繼承人張發財，於同年5月17日為所有權移轉登記（下稱A移轉登記），及張發財於同年6月27日出賣系爭應有部分予被上訴人謝明壽以次3人（下稱謝明壽等3人），於同年7月23日為所有權移轉登記（下稱B移轉登記），皆未通知謝清雲依土地法第104條規定行使優先購買權，上開2次買賣及移轉登記行為均屬無效，伊為謝清雲之繼承人，爰依土地法第104條第2項、民法第425條之1規定，求為命張百琛等2人塗銷A移轉登記、謝明壽等3人塗銷B移轉登記之判決（未繫屬本院部分，下不贅述）。

二、被上訴人則以：系爭房地業經臺灣高雄地方法院104年度訴字第930號、臺灣高等法院高雄分院109年度上字第37號判決裁判分割，復經本院110年度台上字第1057號裁定駁回上訴確定（下合稱另案判決），並辦妥分割登記。上訴人自承其被繼承人謝清雲曾於77年間意欲向伊等買回系爭應有部分遭拒，顯見謝清雲早已知悉系爭房地共有狀態及異動情形，直至另案判決結果不如其意，始提起本件訴訟，有違法律安定性、誠信原則暨權利濫用情事等語，資為抗辯。

三、原審以：

㈠系爭房地原為謝萬所有，於45年間將系爭土地分配予謝清雲應有部分250/553、謝青山等3人各101/553（合計303/553），系爭房屋則由謝清雲、謝青山等3人各取得應有部分1/2，並於45年5月10日辦理登記。謝青山等3人於70年間將系爭應有部分出賣並移轉登記予侯清勇，侯清勇再於77年4、5月間將之出賣並移轉登記予張發財，張發財又於同年6、7月間將之出賣並移轉登記予謝明壽等3人；上訴人前以謝明壽等3人為被告，訴請裁判分割系爭房地，經另案判決確定後，系爭土地已於112年12月13日以判決分割為原因，分割出同段707-1、707地號土地分別登記為謝明壽等3人共有、上訴人共有，謝明壽等3人並依另案判決分配取得系爭房屋附屬建物之一部（即另案判決一審判決書附圖一編號C1部分），系爭房屋主建物及其餘附屬建物（即另案判決一審判決書附圖一編號B、B1部分）則歸上訴人取得，謝明壽等3人已拆除分配取得之附屬建物（即編號C1建物），系爭房屋所有權已全部登記為上訴人共有，並已更正房屋稅課稅面積，謝明壽等3人另聲請執行拆除707-1地號土地上原上訴人所有之其餘未辦保存登記建物，目前707-1地號土地上已無上訴人所有之建物存在等情，為兩造所不爭執。

㈡上訴人自承謝清雲在77年間曾向謝明壽提及買回系爭房地西側部分，事後陸續都有向謝明壽等3人提及此事等語，堪認謝清雲於77年間即已知悉系爭應有部分移轉情事，並數度向謝明壽等3人提及欲買回而遭拒，迄至其於102年死亡前，仍維繫此共有關係長達25年，顯已承認謝明壽等3人取得系爭房地共有人之身分，無欲主張系爭應有部分之優先購買權，而上訴人於謝清雲死亡繼承系爭房地後，於另案對謝明壽等3人提起分割共有物訴訟，未曾主張土地法第104條、民法第425條之1之權利，足令張發財、謝明壽等3人正當信賴上訴人不欲行使權利，縱謝清雲因民法第425條之1之法定租賃權人身分取得土地法第104條之優先購買權，並得由上訴人繼承，亦應認上訴人權利已失效，不得再對被上訴人主張優先

購買權。況系爭房地已依另案判決辦理分割登記完竣，上訴人與謝明壽等3人各自取得分得部分之所有權，上訴人對謝明壽等3人分割取得部分已無任何建物存在，不應准許上訴人以分割前建物存在情況，主張得遞次行使土地法第104條第1項優先購買權。因而為上訴人變更之訴敗訴之判決。

四、按土地及其土地上房屋同屬一人所有，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，民法第425條之1第1項前段定有明文。其目的在解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地之利用關係。而所謂「土地及房屋同屬一人」，固包括「土地及房屋同屬相同之共有人」之情形在內，惟若僅部分共有人將其土地及房屋之應有部分讓與相同之人而與其他共有人共有者，核與上開法條規定之情形不同，其他共有人無由依上開規定取得租賃權，亦無從以承租人地位，行使土地法第104條第1項規定之優先購買權。查系爭土地、房屋原為謝萬所有，於45年5月10日均移轉登記為謝清雲與謝青山等3人共有，系爭應有部分輾轉出售並移轉登記予侯清勇、張發財及謝明壽等3人，為原審認定之事實。準此，系爭土地、房屋於45年5月10日移轉所有權後之共有人均相同，謝明壽等3人、張發財皆係向前手同時購買系爭應有部分，並無該當民法第425條之1第1項規定土地與建物所有權人相異之情形，上訴人或其被繼承人謝清雲自無從依土地法第104條第1項規定主張優先購買權，請求塗銷A、B移轉登記。原審所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　3　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　鄭　純　惠

法官　王　本　源

法官　劉　又　菁

法官　管　靜　怡

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　10　　日