# 最高法院民事判決

115年度台上字第118號

上　訴　人　曾 基 國

訴訟代理人　蔡 明 哲律師

被 上訴 人　何謝梅花

　　何 瓊 玉

共　　同

訴訟代理人　洪 儀 婧律師

上列當事人間請求確認優先購買權不存在事件，上訴人對於中華民國114年9月30日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（114年度上字第113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、本件上訴人主張：伊於臺灣高雄地方法院113年度司執字第26992號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之拍賣程序，標得訴外人即執行債務人陳子欣、陳語豪（下合稱陳子欣等2人）所有，如原判決附表所示房屋（下稱系爭房屋）。被上訴人於伊拍定後，具狀主張其等為系爭房屋坐落基地即○○市○○區○○○段00之00地號、00之00地號土地（下合稱系爭土地）之共有人，與陳子欣等2人間具法定租賃關係，依土地法第104條第1項規定，對系爭房屋行使優先購買權。系爭房屋、系爭土地原本同屬訴外人顏玉娟（即陳子欣等2人之被繼承人）所有，顏玉娟保留系爭房屋所有權，系爭土地各以買賣為原因，於民國71年5月20日、81年7月7日依序移轉所有權登記予訴外人楊柯絹江、被上訴人何謝梅花，何謝梅花再於113年2月1日將系爭土地應有部分贈與移轉登記予被上訴人何瓊玉。何謝梅花及其前手取得系爭土地所有權之時間，均在民法第425條之1增訂、施行前（88年4月21日增訂，89年5月5日施行），被上訴人及其前手無從適

用該規定於系爭房屋、系爭土地間成立法定租賃關係。何謝梅花為系爭房屋之抵押權人，聲請依系爭執行事件拍賣系爭房屋，待伊得標拍定後，始出面主張優先購買權，亦有違誠信原則，屬權利濫用。爰求為確認被上訴人就系爭房屋之優先購買權不存在之判決。

二、被上訴人則以：顏玉娟於民法第425條之1規定施行前，未移轉系爭房屋所有權，僅將系爭土地單獨讓與楊柯絹江，非不得依該規定之法理及最高法院48年台上字第1457號民事判例意旨，推定土地受讓人與讓與人間，在系爭房屋得使用期限內有租賃關係。土地法第104條第1項規定之適用，亦不以租地建屋之情形為限。伊於系爭房屋拍賣時均為系爭土地之所有權人，依土地法第104條第1項中段、第2項規定，於執行法院通知後10日內聲明以同樣條件優先購買系爭房屋，於法有據等語，資為抗辯。

三、原審以：系爭土地為系爭房屋之基地，原同屬顏玉娟一人所有，嗣顏玉娟於71年5月20日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予楊柯絹江，保留系爭房屋所有權，嗣由陳子欣等2人繼承等情，為兩造所不爭執。顏玉娟單獨將系爭土地讓與他人之時間雖在民法第425條之1規定增訂施行之前，然該法條之增訂係將歷年來實務肯認及採行之見解予以明文化，被上訴人為系爭土地之所有權人，自得援引該法理主張其與系爭房屋之所有權人即陳子欣等2人間有法定租賃關係存在，其據以依土地法第104條第1項規定就系爭房屋行使優先購買權，自屬有據。又何謝梅花對陳子欣等2人取得確定之支付命令為執行名義，持之對系爭房屋強制執行，亦為兩造所不爭，其為滿足債權而聲請拍賣系爭房屋、依土地法規定主張優先承買，均屬依法行使權利，並無違反誠信、權利濫用之可言。另本件上訴人並未於拍定後依民法第876條規定對系爭土地取得法定地上權，亦無從據以否定被上訴人優先購買權之合法行使等詞。因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

四、按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，民法第425條之1第1項前段定有明文。而89年5月5日上開條文施行前，倘有土地及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情形，除有特別情事或有反證外，非不得以該法條法理為基礎，推斷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，在房屋得使用期限內，有租賃關係，此觀諸民法第425條之1立法理由載明係將原有實務見解明文化等語亦明。就此部分見解既迄無變更，原審本此見解所為論述，自難謂與法律不溯及既往原則相違。次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。亦為同法第425條所明定。故倘上開受讓土地所有權之人將土地復讓與他人，房屋所有權人與再受讓之該他人間，租賃契約仍繼續存在。又土地法第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，房屋出賣時，基地所有權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，藉以充分發揮土地利用價值。依其立法目的預設之規範價值，自應涵蓋意定及法定租賃關係，且不以租地建屋之情形為限。查本件系爭土地、系爭房屋原同屬顏玉娟一人所有，顏玉娟於71年5月20日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予楊柯絹江，自己仍保有系爭房屋所有權，系爭土地輾轉由被上訴人取得所有權，系爭房屋則由陳子欣等2人繼承等情，為原審合法認定之事實。依上說明，顏玉娟就系爭房屋，推定在房屋使用期限內對於受讓系爭土地之楊柯絹江有租賃關係，該租賃關係對於嗣後受讓土地之被上訴人亦繼續存在。原審據以認定被上訴人得依土地法第104條第1項中段規定，對於

系爭房屋行使優先承買權，而為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，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1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　29　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　張　競　文

法官　蔡　孟　珊

法官　劉　又　菁

法官　王　怡　雯

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　宜　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　12　　日