

最高法院民事判決

115年度台上字第342號

上訴人 潘玉英
訴訟代理人 林宜君律師
張建鳴律師
被上訴人 林雅娟
林挺輝

上二人共同
訴訟代理人 曹哲瑋律師
蕭大為律師

上列當事人間請求確認優先承買權不存在等事件，上訴人對於中華民國114年10月27日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第675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。

理 由

一、上訴人主張：伊於民國110年11月18日拍賣取得訴外人周○春所有坐落○○市○○區○○段1小段356-4地號土地（下稱系爭土地）所有權，被上訴人之被繼承人林○○美所有、門牌號碼○○市○○區○○路000巷0號未辦理所有權第一次登記建物（下稱建物），無權占用第一審判決附圖一編號B所示部分之系爭土地（下稱B部分土地），其就該部分土地無租賃權，並因放棄而無優先承買權，惟為林○○美、被上訴人所否認等情，爰請求確認被上訴人與周○春間及兩造之間，就B部分土地無基地租賃關係存在（下稱租賃關係）；被上訴人對周○春與訴外人洪○秋96年12月12日就系爭土地之買賣（下稱系爭買賣），無民法第426條之2、土地法第104條所定優先承買權（下稱優先承買權）存在。

二、被上訴人則以：上訴人與周○春均係訴外人陳○誠為取得系爭土地之人頭，不具提起訴訟之當事人適格，且無確認利益。周○春前起訴請求林○○美返還建物占用之系爭土地，

01 經駁回確定，上訴人為該判決既判力所及，不得更行起訴。
02 林○○美之租賃關係存在，該土地出售予洪○秋、周○春，
03 均未獲通知，得行使優先承買權等語，資為抗辯。

04 三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判駁回上訴人
05 在第一審之訴，其理由為：周○春前以林○○美對系爭土地
06 無租賃權，並依土地法第103條第2款、第4款規定終止租賃
07 契約，按民法第767條等規定，請求林○○美拆除建物返還
08 占用土地，現於原審109年度重上更一字第162號(下稱另案)
09 事件審理中。嗣周○春將系爭土地移轉予上訴人，另案法院
10 對上訴人為告知訴訟。上訴人請求確認無租賃關係、優先承
11 買權存在之基礎事實，與另案同一。且上訴人稱其提起訴
12 訟，係得請求被上訴人拆屋還地等語，可在另案代周○春承
13 當訴訟請求拆屋還地，為另案確定判決既判力所及，縱未承
14 當，其主張於另案審認即可，無單獨起訴請求確認之法律上
15 利益。從而，上訴人依民事訴訟法第247條規定，請求確認
16 無租賃關係、對系爭買賣無優先承買權，為無理由，不應准
17 許。

18 四、本院之判斷：

19 (一)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
20 ，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而
21 確認法律關係之訴，係為排除因法律狀態不明確，致原告私
22 法上地位受侵害之危險，乃以具既判力之本案判決，確定權
23 利或法律關係之成立存否，排除現在法律關係之爭執。是所
24 謂即受確認判決之法律上利益，僅需法律關係不明確，致原
25 告私法地位有受侵害之危險，而以確認判決除去之必要為已
26 足。至訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成
27 立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序(民
28 事訴訟法第182條第1項規定)，揆其立法意旨，乃為避免裁
29 判矛盾；又法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟
30 繫屬之事實通知第三人(同法第254條第4項規定)，係在使第
31 三人知悉訴訟繫屬之事實，自行決定是否參與訴訟，非認其

01 有承當訴訟之義務。由是而論，尚不能以請求確認之法律關
02 係，為他事件訴訟之先決問題或應審理之爭點，抑或經訴訟
03 繫屬通知未在他事件承當訴訟，即認無請求確認法律關係之
04 法律上利益。

05 (二)周○春前提起另案訴訟，以林高明美對系爭土地無租賃權、
06 優先承買權，其建物卻占用系爭土地，本於所有人地位，請
07 求拆除建物、返還占用土地；訴訟繫屬中，將系爭土地所有
08 權移轉予上訴人，固為原判決所認定。惟審諸上訴人主張林
09 ○○美對B部分土地無租賃關係、系爭買賣無優先承買權，
10 已為被上訴人所否認，林○○美前以就系爭土地有租賃關係
11 、優先承買權為由，另訴請求塗銷所有權登記，經臺灣臺北
12 地方法院110年度重訴字第739號事件判決駁回，提起上訴後
13 ，由原審111年度重上字第957號事件審理；周○春提起之另
14 案，經法院裁定在上開二事件訴訟終結前，停止訴訟程序，
15 ，並有起訴狀等件為證(見原審卷一51頁、卷三179至181、1
16 95至197、211至212頁、一審卷一173至179頁)。倘若如此，
17 則租賃關係、優先承買權存否尚不明確，上訴人含B部分之
18 系爭土地所有權法律上地位，是否不因此受影響，而得以對
19 被上訴人之確認判決予以除去？能否以上訴人得承當另案訴
20 訟、另案得審認其主張事由，即認其無請求確認之法律上利
21 益？攸關上訴人得否提起確認之訴之判斷，自應究明。原審
22 見未及此，逕以上訴人得承當另案訴訟、其主張由另案審認
23 即可，認無提起確認法律關係訴訟之法律上利益，進而為其
24 敗訴之判決，自有不適用上開規定及說明意旨，暨適用不當
25 之違法。

26 (三)本件相關事實尚非明確，本院無從為法律上判斷。上訴論旨
27 ，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

30 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日
31 最高法院民事第六庭

01		審判長法官	鍾	任	賜
02		法官	林	麗	玲
03		法官	呂	淑	玲
04		法官	陶	亞	琴
05		法官	黃	書	苑
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	曾	韻	蒔
08	中 華 民 國	115 年 5		月	12 日