

最高法院民事判決

115年度台再字第6號

再 審 原 告 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

再 審 被 告 張百琛

張詠豪

侯素蓮

侯志煉

侯志昇

侯志源

謝明壽

謝明福

謝明太

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9月3日本院判決（114年度台上字第1350號），提起再審之訴，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理 由

一、再審原告主張本院114年度台上字第1350號判決（下稱原確定判決），有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，對之提起再審之訴，係以：訴外人謝萬原為坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），及同段000建號建

物（下稱系爭房屋，合稱系爭房地）之所有人，其於民國45年5月10日將系爭土地、房屋應有部分250/553、1/2移轉登記予伊父謝清雲；將系爭土地、房屋應有部分各101/553、1/6移轉登記予訴外人謝青山、謝清智、謝清嘆（下合稱謝青山3人），系爭房地為謝清雲與謝青山3人共有，依民法第425條之1第1項規定之法理，二組共有人間成立法定租賃關係，其中一組共有人轉讓其系爭房地之應有部分，受讓人繼續原來之法律關係。謝青山3人將系爭房地之應有部分出賣，並移轉所有權登記予再審被告侯素蓮以次4人之被繼承人侯清勇，侯清勇再將之出賣予再審被告張百琛以次2人之被繼承人張發財，於77年5月17日為所有權移轉登記（下稱A移轉登記），張發財復將之出賣予再審被告謝明壽以次3人（下稱謝明壽3人），於同年7月23日為所有權移轉登記（下稱B移轉登記），謝清雲基於法定租賃權人之地位，得依土地法第104條規定行使優先購買權。原確定判決竟謂無該當民法第425條之1第1項規定之情形，未有法定租賃關係存在，伊或謝清雲不得依土地法第104條第1項規定主張優先購買權，適用法規顯有錯誤等情，為其論據。

二、民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定終局判決為確定事實而適用法規，或就所確定之事實而為法律上判斷，顯有不合於法律規定，或與司法院大法官解釋或憲法法庭裁判顯有違反者而言。又民法第425條之1第1項規定：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，其期限不受第449條第1項規定之限制，立法目的在於使房屋不因土地物權嗣後變動而受影響，仍得繼續利用土地，俾免房屋遭受拆除而損及社會經濟利益，並兼顧受讓人利益。該條文所謂土地及房屋同屬一人，固應包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人人數除與房屋相同

之共有人外，尚有其他共有人」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，尚與該法條規定之情形不同，其他共有人無由依此規定取得租賃權，自無從以承租人地位，行使土地法第104條第1項規定之優先購買權。

三、原確定判決論斷：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3人共有，謝青山3人應有部分輾轉出售並移轉登記予侯清勇、張發財及謝明壽3人，則系爭土地、房屋於45年5月10日移轉所有權後之共有均相同，謝明壽3人、張發財皆係向前手同時購買其系爭房地之應有部分，無民法第425條之1第1項規定土地與房屋所有權人相異之情形，再審原告或謝清雲無從依土地法第104條第1項規定主張優先購買權，請求塗銷A、B移轉登記等詞，因而維持原第二審所為不利再審原告之判決，核無適用法規顯有錯誤之情事。再審論旨，指摘原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，求予廢棄，非有理由。

四、據上論結，本件再審之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 8 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 鍾 任 賜

法官 黃 書 苑

法官 呂 淑 玲

法官 陶 亞 琴

法官 林 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 金 勝

中 華 民 國 115 年 4 月 14 日