

最高法院民事判決

109年度台上字第1277號

上訴人 吳明翰

陳正山

共同

訴訟代理人 姜禮增律師

管高岳律師

王韻茹律師

被上訴人 陳吉生

訴訟代理人 劉炳烽律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國107年11月20日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第955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：臺灣新北地方法院（下稱新北地院）於民國94年2月24日拍賣債務人致和新興業股份有限公司（下稱致和公司）所有坐落新北市○○區○○段○○○段000 0000地號土地（下稱000等18筆土地），及其上如原判決附表所示4筆建物（下稱系爭建物），經被上訴人拍定；伊係上開土地之承租人，前依民法第426條之2、土地法第104條第1項前段規定，主張就上開土地有優先承買權，經原審另案以97年度重上更（一）字第133號判決（另案判決）確認伊就其中000地號土地（下稱000土地）等5筆土地有共同優先承買權確定，伊其後並繳清價金而於100年8月間登記為該土地之所有權人。系爭建物坐落於000土地上，被上訴人尚未取得權利移轉證明書，若由被上訴人取得系爭建物所有權，有權利濫用之虞，伊基於土地所有權人及民法第876條法定地上權人或第425條之1法定租賃權人之地位，自得依土地法第104條第1項中段規定，就系爭建物行使優先承買權等情。爰求為判決確認伊就系爭建物有優先承買權。

01 二、被上訴人則以：系爭建物及所坐落之000土地原係致和公司所
02 有並為合併拍賣，並非土地法第104條第1項中段規定基地及房
03 屋分屬不同人所有且僅就其一出賣之情形。該條所稱出賣時，
04 應指本件強制執行程序之拍定時，伊同時拍定系爭建物及000
05 土地，上訴人於當時並非000土地之所有權人，不得主張優先
06 承買權等語，資為抗辯。

07 三、原審以如下理由，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，判決駁
08 回其上訴：

09 (一)新北地院執行處於94年2月24日以93年度執字第4927號強制執
10 行事件（下稱系爭執行事件），拍賣債務人致和公司所有000
11 等18筆土地及系爭建物，由被上訴人拍定。上訴人基於土地承
12 租人地位，依民法第426條之2、土地法第104條第1項前段規定
13 ，就000等18筆土地主張優先承買權，經另案判決確認上訴人2
14 人就上揭同段000、000-00、000-0、000、000地號土地有共同
15 優先承買權確定，上訴人其後行使優先承買權，於100年7月8
16 日繳清拍賣價金，同年8月16、18日分別完成土地所有權移轉
17 登記，為兩造所不爭。

18 (二)系爭建物及所坐落之000、000-0地號土地，原係執行債務人致
19 和公司所有，經新北地院執行處合併拍賣，而由被上訴人於94
20 年2月24日應買拍定。優先承買權乃法定權利，不得任意創設
21 ，上訴人於系爭建物拍定時，並非000土地之所有權人，雖其
22 嗣後因優先承買而取得000土地所有權，其所有權人之地位並
23 無溯及自94年2月24日取得之效力。上訴人依土地法第104條第
24 1項中段規定，主張就系爭建物有優先承買權云云，委不足採
25 。

26 (三)系爭建物及000土地原係致和公司同時設定抵押權予訴外人華
27 南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行），嗣華南銀行於系
28 爭執行事件聲請合併拍賣建物及土地後，由被上訴人合併應買
29 拍定，並無民法第876條規定，僅以土地或僅以建築物為抵押
30 ，或經拍賣後土地與建築物之拍定人各異之情形，上訴人無從
31 依民法第876條規定取得法定地上權，其主張基於法定地上權

人地位，行使土地法第104條第1項中段之優先承買權，並無理由。

(四)依系爭執行事件之上開拍賣程序，亦無民法第425條之1第1項規定，出賣人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之情形，上訴人雖因行使優先承買權而取得000土地所有權，系爭建物與000土地間因而存在民法第425條之1第1項之法定租賃權關係，惟此一法定租賃權關係乃嗣後發生，並無回溯自94年2月24日時發生之效力。上訴人主張基於法定租賃權人之地位，行使土地法第104條第1項中段之優先承買權，洵非有據。又000土地與系爭建物間存在民法第425條之1第1項之法定租賃關係，系爭建物占用000土地非無法律上權源，不致發生房屋及土地因分屬不同人所有，有拆屋還地之經濟上不利益風險；被上訴人因應買拍定系爭建物而占用000土地，核係正當權利之行使，並無以損害上訴人為目的之權利濫用情事。

四 本院之判斷：

(一)按土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。準此，得否主張該條項之優先購買權，應以基地或房屋出賣時，房屋所有人與基地所有人間，有無地上權、典權或租賃關係存在，作為判斷之基準。倘基地或房屋出賣時，地上權、典權或租賃權尚不存在，或於基地或房屋出賣後始取得地上權或租賃權者，均不得溯及主張該條項之優先購買權（本院84年度台上字第2110號民事判決同此見解）。

(二)系爭執行事件合併拍賣之000等18筆土地及系爭建物，均為債務人致和公司所有，上訴人於系爭建物及坐落基地94年2月24日拍定時，並非坐落基地之所有人，為原審合法確定之事實。上訴人雖因對於000土地行使優先購買權而取得000土地所有權，發生系爭建物與坐落之基地讓與相異之人，依民法第425條之1規定，推定土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受

01 讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，並
02 非謂在執行法院合併拍賣系爭建物與坐落之000土地前，上訴
03 人與被上訴人間已有租賃關係存在。原審本此見解，認系爭建
04 物與000土地間之法定租賃權關係乃嗣後發生，上訴人不得溯
05 及於94年2月24日合併拍定系爭建物與344土地之時，主張有優
06 先購買權，並無不合。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權
07 行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢
08 棄，非有理由。

09 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
10 條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 109 年 11 月 25 日

12 最高法院民事第八庭

13 審判長法官 魏 大 曉

14 法官 李 寶 堂

15 法官 陳 毓 秀

16 法官 林 玉 珮

17 法官 李 文 賢

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官

20 中 華 民 國 109 年 12 月 2 日