臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

109年度板簡字第214號

原　　告　韓玉玲
　　陳曹水金
訴訟代理人　陳建雄
被　　告　曹福成

上列當事人間請求確認優先承買權存在事件，於中華民國109 年8 月20日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

確認原告就臺灣新北地方法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理之一〇六年度板金職一字第三五一號強制執行事件拍賣之林琤淑所有坐落新北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇號土地（應有部分一二九六分之一）之優先承買權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，最高法院著有42年台上字第1031號及52年台上字第1240號判例意旨可資參照。本件原告主張就新北市〇〇區〇〇段〇〇〇 〇號應有部分1296分之1 土地（下稱系爭拍賣土地）有租賃關係存在，對系爭拍賣土地有優先承買權存在，然系爭拍賣土地經本院執行處委託台灣金融資產服務股份有限公司（下稱台灣金服公司）拍賣後，業經被告拍定得標，旋經台灣金服公司發函通知原告聲明有優先承買權存在，嗣經原告於民國107 年5 月間向台灣金服公司主張有優先承買權，惟台灣金服公司回函請原告就系爭拍賣土地提起確認優先承買權存在之訴訟，是原告就系爭拍賣土地是否存有優先承買權，將影響原告能否優先拍定人即被告或與被告處於優先承買權競合之狀態而購買

系爭拍賣土地，則原告之法律上地位陷於不安定狀態，有受侵害之危險，此項不安定狀態復得以本件確認判決除去之，堪認原告對被告提起本件確認訴訟，具有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）緣於民國58年3月16日，訴外人劉名久、王心理、馮志超、張義勇及周世坤為合建土地，共同出資，而於58年4月15日以周世坤之名義與訴外人即土地共有人之一林子炮之長媳林游月裡簽訂土地買賣契約書，購買新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭629地號土地，原地號為新北市○○鄉○○○段○○○號土地），周世坤於同年4月20日簽立同意書同意劉名久、王心理、馮志超、張義勇得合法占有使用系爭629地號土地及興建房屋，嗣林游月裡依約移轉系爭629地號土地之占有予周世坤，周世坤除自行占有興建房屋外，並移轉系爭629地號土地之占有予劉名久、王心理、馮志超、張義勇等人共同合資興建房屋（下稱系爭房屋），故劉名久、王心理、馮志超、張義勇及周世坤具有占有系爭629地號土地之正當權源，且系爭房屋亦屬合法有權占有而坐落於系爭629地號土地上。

（二）林游月裡於出售系爭629地號土地後，卻未依約將系爭629地號土地所有權移轉登記予周世坤，致周世坤亦未能依約移轉系爭629地號土地所有權予劉名久、王心理、馮志超、張義勇，惟林游月裡既已將系爭629地號土地交付周世坤占有使用及建築房屋，雖周世坤對林游月裡之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，然其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源。同理可證，雖劉名久、王心理、馮志超、張義勇對周世坤所有權移轉登記請求權消滅時效已完成，惟渠等占有系爭629地號土地既係繼受周世坤之合法所有，則即具有正當權源。

（三）原告為系爭土地之合法占有人：

1、原告韓玉玲之先父韓成義向張義勇購買坐落於系爭629地號土地上之新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○號房地，並經張義勇移轉占有，韓成義自得繼受張義勇對系爭629地號土地之合法占有，嗣原告韓玉玲依繼承關係取得上開房地（房屋部分下稱系爭8號房屋），亦係依繼承關係繼受取得其先父韓成義對系爭629地號土地之合法占有。

2、馮志超將之對坐落於系爭629地號土地上之新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○○號房地先合法移轉占有予訴外人曾玉嬌、再由曾玉嬌將之移轉占有予訴外人黃玉芝後，經原告陳曹水金向黃玉芝購買並取得黃玉芝交付及移轉其合法占有之上開房地（房屋部分下稱系爭10號房屋）。原告陳曹水金占有系爭629地號土地既係繼受自馮志超將其對系爭629地號土地之合法占有之移轉，其占有即屬有正當權源之合法占有。

（四）按就土地與土地上之房屋非屬同一人所有時，推定房屋所有權人與土地所有權人間有租賃關係存在；又縱使土地與建物分屬不同人所有之基礎原因與民法第425條之1規定情形未盡相符，就法律規範目的而論，亦得類推適用民法第425條之1規定。基於相同事務為相同處理之原則，就本件系爭拍賣土地與土地上之系爭房屋非屬同一人所有之情形，應類推適用民法第425條之1規定，推斷土地之受讓人默許房屋之受讓人繼續使用土地，於系爭8號、10號房屋得使用之期限內，系爭拍賣土地所有權人與系爭房屋之受讓人間具有租賃之法律關係。為此，依土地法第104條第1項及類推適用民法第425條之1第1項之規定，提起本件訴訟，請求確認原告就系爭拍賣土地之有優先承買權。

二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

被告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○號房屋坐落於新北市○○區○○段○○○○號及同段632地號上，

且被告為其中632 地號土地之共有人，針對632 地號被告有優先承買權。台灣金服公司於107 年3 月22日以106 板金職一字第351 號通知函，就債務人林琤淑所有坐落於新北市○○區○○段629（即系爭拍賣土地）、632 及798 地號土地之第一次公開拍賣程序在該公司投標室實施之事實，依強制執行法第102 條規定，通知包括被告在內之拍賣標的物共有人，並說明「如經拍定，本公司將另行通知台端，屆時，台端得以同一價格共同或單獨優先承買；但如拍定人為共有人時，其他共有人不得主張優先承買，本公司不另行通知」，及該函備註一「上開不動產3 宗合併拍賣，請投標人分別出價」，因此被告基於該通知函於107 年4 月25日就鈞院執行處106 年度司執字第71347 號案件，以1 張標單分別標價得標拍定債務人林琤淑所有之上述新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地。從而，應判定本件上開三筆合併拍賣之土地已由被告公開拍定

三、本院之判斷：

（一）關於系爭拍賣土地之拍賣程序及拍定情形乙節：

1、坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號權利範圍1296分之1土地（即系爭拍賣土地）及同段632 地號權利範圍1296分之1 土地、同段798 地號權利範圍1728分之1 原為債權人國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）之債務人林琤淑所有，因國泰世華銀行向本院聲請對林琤淑為強制執行，經本院就該三筆土地實施查封後，委託台灣金服公司進行拍賣程序。台灣金服公司遂於107 年3 月22日以106 板金職一字第351 號通知函，就債務人林琤淑所有坐落於新北市○○區○○段629（即系爭拍賣土地）、632 及798 地號土地之第一次公開拍賣程序在該公司投標室實施之事實，依強制執行法第102 條規定，通知包括被告在內之拍賣標的物共有人，並說明「如經拍定，本公司將另行通知台端，屆時，台端得以同一價格共同或單獨優先承買；但如拍定人為共有人時，其他共有人不得主張優

先承買，本公司不另行通知」，及該函備註一「上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價」等情，業經原告、被告分別陳明在卷，互核一致，並有被告提出之台灣金服公司107年3月22日106板金職一字第351號通知函1件在卷可稽（見本案卷第277至279頁），且經本院依職權調取本院106年度司執字第71347號及台灣金服公司106板金職一字第351號債權人國泰世華銀行與債務人林琤淑等間清償債務事件卷宗核閱無訛，自堪以認定。

2、被告於接獲上開通知函後，於107年4月25日，以1張標單分別標價得標拍定債務人林琤淑所有之上述新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地，台灣金服公司復發函通知原告是否行使優先承買權等情，已為兩造所一致是認，並有原告提出之台灣金服公司107年4月2日106板金職一字第351號通知函1件及被告提出之台灣金服公司出具之保證金收據1件附卷足參（見本案卷第21至23頁、第281頁），亦堪以認定。

（二）關於系爭629地號土地及其上系爭房屋之權利移轉及利用情形乙節：

1、系爭629地號土地之權利移轉及利用情形：

原告主張於58年3月16日，訴外人劉名久、王心理、馮志超、張義勇及周世坤為合建土地，共同出資，而於58年4月15日以周世坤之名義與訴外人即系爭629地號土地共有人之一林子炮之長媳林游月裡簽訂土地買賣契約書，購買系爭629地號土地即新北市○○區○○段○○○ ○號土地（原地號為新北市○○鄉○○○段○○○號土地），周世坤於同年4月20日簽立同意書同意劉名久、王心理、馮志超、張義勇得合法占有使用系爭629地號土地及興建房屋，嗣林游月裡依約移轉系爭629地號土地之占有予周世坤，周世坤除自行占有興建房屋外，並移轉系爭629地號土地之占有予劉名久、王心理、馮志超、張義勇等人共同合資興建房屋（下稱系爭房屋），惟林游月裡於出售系爭629

地號土地後，卻未依約將系爭629地號土地所有權移轉登記予周世坤，致周世坤亦未能依約移轉系爭629地號土地所有權予劉名久、王心理、馮志超、張義勇之事實，業據原告提出土地買賣契約書影本、土地登記簿及共有人名簿影本、同意書影本、合建房屋契約影本等件為證（見本案卷第85至95頁），並為被告所不爭執，自堪信為真實。

2、原告取得系爭8號、10號房屋事實上處分權：

⑴原告韓玉玲取得系爭8號房屋事實上處分權：

原告韓玉玲主張其先父韓成義向張義勇購買坐落於系爭629地號土地上之新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○號即系爭8號房屋，並經張義勇移轉占有，韓成義自得繼受張義勇對系爭629地號土地之合法占有，嗣原告韓玉玲依繼承關係取得系爭8號房屋，亦係依繼承關係繼受取得其先父韓成義對系爭629地號土地之合法占有之事實，業據原告提出不動產買賣契約書影本、建築改良物買賣買賣所有權移轉契約書影本、房屋稅納稅通知書影本等件為證（見本案卷第97至107頁），並為被告所不爭執，自應認為真實。

⑵原告陳曹水金取得系爭10號房屋事實上處分權：

原告主張馮志超將之對坐落於系爭629地號土地上之新北市○○區○○路○○○巷○○○弄○○號即系爭10號房屋先合法移轉占有予訴外人曾玉嬌、再由曾玉嬌將之移轉占有予訴外人黃玉芝後，經原告陳曹水金向黃玉芝購買並取得黃玉芝交付及移轉其合法占有之系爭10號房屋，原告陳曹水金占有系爭629地號土地既係繼受自馮志超將其對系爭629地號土地之合法占有之移轉，其占有即屬有正當權源之合法占有之事實，業據原告提出買賣所有權移轉契約書影本、契稅繳納通知書影本、房屋稅納稅通知書影本、門牌證明書影本等件為證（見本案卷第109至125頁），並為被告所不爭執，自應堪憑信。

（三）原告為系爭拍賣土地之承租人：

1、按土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故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，實務上見解（最高法院48年台上字第1457號判決、73年5月8日73年度第5次民事庭會議決議參照）認為除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃。嗣民法於88年4月21日增訂第425條之1，其第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。」將前揭實務見解明文化。

2、其次，民法第425條之1規範目的在於調和房屋所有人與土地所有人間之關係，使原同屬一人所有之土地及房屋，不因土地或房屋讓與他人，或土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，房屋成為無權占有土地，即側重於房屋所有權與土地利用權一體化之體現，基於保護房屋既得使用權之原則，因而肯認土地使用權不因房屋、土地所有權之嗣後變動而受影響。未辦所有權第一次登記之建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，且與前開側重房屋所有權與土地利用權一體化及房屋既得使用權保護原則之法律狀態，並無不同，最高法院亦迭採肯定見解（最高法院99年度台上字第1723號、100年度台上字第2103號、102年度台上字第580號、102年度台上字第2204號、106年度台上字第709號判決意旨參照），本院採同一見解，認同屬一人所有之土地及地上未保存登記之房屋，受讓房屋事實上處分權之人就房屋坐落之土

地應有租賃關係之適用。

3、系爭629地號土地出賣人林游月裡已交付土地予買受人周世珅，雖林游月裡於出售系爭629地號土地後，並未依約將系爭629地號土地所有權移轉登記予周世坤，致周世坤亦未能依約移轉系爭629地號土地所有權予劉名久、王心理、馮志超、張義勇，並致買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，而買受人之繼受人即原告二人，則不論係依買賣法律關係而繼受取得或因繼承而繼受取得，即得本於占有連鎖之法律關係，對土地所有人主張有權占有。

4、另按就土地與土地上之房屋非屬同一人所有時，推定房屋所有權人與土地所有權人間有租賃關係存在；又縱使土地與建物分屬不同人所有之基礎原因與民法第425條之1規定情形未盡相符，就法律規範目的而論，亦得類推適用民法第425條之1規定。基於相同事務為相同處理之原則，就本件系爭拍賣土地與土地上之系爭房屋非屬同一人所有之情形，應類推適用民法第425條之1規定，推斷土地之受讓人默許房屋之受讓人即原告二人繼續使用土地，於系爭8號、10號房屋得使用之期限內，系爭拍賣土地所有權人與系爭8號、10號房屋之受讓人即原告二人間具有租賃之法律關係。

（四）原告就系爭拍賣土地有優先承買權：

按基地出賣時，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。其順序以登記之先後定之。又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。土地法第104條第1

項、民法第425 條之1第1 項分別定有明文。又土地法第104 條第1 項規定基地出賣時，於土地上建屋之承租人有依同樣條件優先購買之權，旨在使地上建物之利用與其基地所有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限遭拆除還地，防杜紛爭。違章建築雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，買受人受領交付而取得事實上處分權，出賣之原始建築人即不得再以其不能登記為由主張所有權為其原始取得，且違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第104 條之適用（最高法院91年度台上字第2154號、103 年度台上字第2188號民事裁判參照）。本件原告二人既已分別受讓系爭8 號、10號房屋之事實上處分權，就系爭8 號、10號房屋坐落之系爭拍賣土地有租賃關係，已如前述，依前開說明，原告就系爭拍賣土地，自得依土地法第104 條第1 項及類推適用民法第425 條之1 第1 項之規定，對基地買受人即被告主張有依同樣條件優先承買之權利。

四、從而，原告本於土地法第104 條第1 項及類推適用民法第425 條之1 第1 項之規定，請求確認其二人就系爭拍賣土地有優先承買權，為有理由，應予准許。

五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　21　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭光興

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　劉芷寧