

## 民事法判解

## 民法第426條之2及土地法第104條之優先承購權 最高法院103年度台上字第2263號判決

## 【實務選擇題】

甲向乙所有A地之應有部分三分之一，並同時購買乙於A地上所有之B屋，此時尚存持有A地另外三分之二應有部份之丙，試問下列敘述何者正確？

- (A) 丙不得主張民法第426條之2之優先承買權，購買該A地三分之一之應有部分及B屋。
- (B) 本件有民法第425條之1推定租賃關係之適用。
- (C) 丙僅得主張土地法第104條之優先承買權，購買A三分之一之應有部分及B屋。
- (D) 丙得同時主張民法第425條之1及土地法第104條之優先承買權，購買A三分之一之應有部分及B屋。

**答案**：A

## 【裁判要旨】

本件上訴人主張：伊於民國八十六年十月六日與訴外人橋屋開發實業股份有限公司（下稱橋屋公司）簽訂不動產買賣契約書，購買橋屋公司所有坐落台北市中正區河堤段五小段三五六之二、三五六之三、三五八、三六六、三六七地號土地（下合稱系爭土地）應有部分各一萬分之一四四，及其上門牌號碼台北市○○街○○○號四樓之一房屋所有權全部暨同段一八四三建號共同使用部分（下稱系爭房屋），已辦畢土地所有權移轉登記。訴外人華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）聲請強制執行系爭房屋，台灣台北地方法院（下稱台北地院）以九十五年度執字第 五五〇九一號受理（下稱系爭執行事件）。依民法第四百二十五條之一第一項規定，伊於系爭房屋使用期限內，與橋屋公司有租賃關係存在。被上訴人於系爭執行程序中聲明應買系爭房屋及上開三五六之二、三五六之三、三五八、三六七地號土地應有部分各一萬分之一四四暨三六六地號土地應有部分一萬分之一四四之一萬分之八七〇九（下合稱系爭執行不動產），依土地法第一百零四條第一項規定，伊就系爭執行不動產有優先承買權等情，求為確認伊對系爭執行事件所拍賣之系爭執行不

【高點法律尋班】  
版權所有，重製必究！

動產有優先承買權之判決。被上訴人則以：上訴人僅取得系爭土地應有部分，其就系爭房屋無民法第四百二十五條之一所定租賃關係。系爭房屋既非上訴人以租地建屋方式興建，亦無土地法第一百零四條第一項所定優先承買權等語，資為抗辯。原審以：上訴人於八十六年十月六日與橋屋公司簽訂買賣契約，購買橋屋公司所有系爭土地應有部分各一萬分之一四四，已辦畢所有權移轉登記；華泰銀行聲請強制執行系爭房屋，被上訴人於系爭執行程序聲明應買，為兩造所不爭執。次查民法第四百二十五條之一第一項規定，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，其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。上訴人向橋屋公司購買系爭房屋，固有買賣所有權移轉契約、公證書可稽，堪信為真實。惟被上訴人聲明應買之系爭執行不動產，除系爭房屋外，尚包括系爭房屋所屬系爭土地應有部分，核與上開法條規定之情形不同，自無該法條規定之適用。又基地出賣時，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，土地法第一百零四條第一項定有明文。系爭執行事件係就系爭房屋與系爭土地應有部分一併拍賣，亦與土地法第一百零四條第一項規定之情形不符，而無該法條規定之適用。至上訴人主張系爭執行事件將系爭房屋與系爭土地應有部分併付拍賣，違反民法第八百七十七條及公寓大廈管理條例第四條之規定等語，尚非本件所得審酌。故上訴人請求確認其對系爭執行事件所拍賣之系爭執行不動產有優先承買權，為無理由，不應准許。爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。查民法第四百二十六條之二第一項及土地法第一百零四條第一項所定之承租人或出租人之優先承買權，均係以基地承租人出賣其房屋或基地出租人出賣其基地予第三人時，始有適用。查系爭執行事件係以橋屋公司及上訴人為債務人，拍賣橋屋公司所有系爭房屋及上訴人所有系爭土地應有部分，有台北地院民事執行處一〇一年六月二十七日北院木九十五執精字第五五〇九一號函、台灣金融資產服務股份有限公司一〇一年六月二十五日九六北金拍二字第第七號函可稽（見第一審卷第十五頁以下、三四頁以下），而被上訴人得標買受之系爭執行不動產，係包括系爭房屋及其所屬系爭土地應有部分，為原審合法確定之事實。是系爭房屋及其所屬系爭土地應有部分既同時讓與被上訴人，而無基地承租人出賣其房屋或基地出租人出賣其基地予第三人之情形，上訴人對之自無優先承買權。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法尚無違誤。至原判決贅列之其他理由，無論當否，要與裁判結果不生影響。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

棄，非有理由。

### 【裁判分析】

民法第426條之2第1項：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。」及土地法第104條第1項「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。」乃設有基地承租人及基地所有人優先承買權之規定，為本件最高法院乃認為係以基地承租人出賣其房屋或基地出租人出賣其基地予第三人時始有適用，若係同時買賣基地及土地上之房屋時，則無此優先承買權規定之適用。就此特殊之案例，尚請讀者在研讀優先承購權時特別注意該條文之文義。

### 【關鍵字】

優先承購權、應有部分、租賃關係。

### 【相關法條】

民法第426條之2及土地法第104條。

### 【參考文獻】

1. 王澤鑑，〈共有人優先承購權與基地承租人優先購買權之競合〉，《國立臺灣大學法學論叢》，第8卷第2期，1979年6月1日，頁193-200。
2. 許政賢，〈土地共有人優先承購權之行使〉，《月旦法學教室》，第111期，2011年12月15日，頁21-23。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！