

## 民事法判解

## 房地分離之實務爭議

## 最高法院109年度台上字第108號民事判決

## 【實務選擇題】

甲有A土地與該地上之B屋，甲僅將B屋讓與給乙。下列敘述何者正確？

- (A) 甲與乙之讓與契約無效
- (B) 視為甲與乙對於A地有租賃關係
- (C) 甲與乙關於A地之租金數額若無法協議約定，得請求法院定之
- (D) 甲與乙對於A地之租賃期限不得逾20年

答案：C

## 【裁判要旨】

按民事訴訟法第447條所謂新攻擊方法，乃指新的事實主張及新的證據方法之提出，不包含新的法律上陳述。被上訴人於第一審主張系爭土地及系爭建物同屬太原公司所有，先後讓與相異之人，系爭土地設定有抵押權，經執行法院拍賣，其為系爭建物所有人，依土地法第104條第1項規定，請求確認優先承買權存在，並以民法第876條第1項規定為其具有該項權利之法律上陳述，其所稱未引用民法第425條之1，非訴訟標的之捨棄，嗣於第二審增列民法第425條之1第1項為其同一權利主張之法律上陳述，尚非新攻擊方法之提出，亦非訴訟標的之追加，原審認此屬未追加訴訟標的所為補充法律上之陳述，合於民事訴訟法第256條規定，不得聲明不服。次按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。民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。此法條雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記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，依上開法條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

立法意旨，所謂「所有權讓與」，應包括建物事實上處分權讓與之情形。是基於同一理由，土地所有人在其土地上興建房屋，雖尚未完工，倘已有相當之結構體，且為一般人所得知悉，嗣將土地及興建完成之房屋同時或先後讓與相異之人，仍宜推定房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，始符維護社會經濟及兼顧當事人合理利益之法意。

### 【爭點說明】

#### 一、房地分離之規範與類型

##### (一) 實務見解之法典化

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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制」，乃將實務見解加以法典明文化之結果。換言之，就房地所有權原同屬一人，嗣發生異其所有人之情形，除有特別約定外，在房屋得使用期限內，推定其所有人間有租賃關係。以A地、B屋原同屬甲所有為例，其形成房地分離之現象，可能有下列幾種類型：

1. 類型一：甲僅將A地所有權讓與乙，而仍保留B屋所有權，則A地新所有人乙（土地受讓人）與B屋所有人甲（讓與人）間，成立推定租賃關係。
2. 類型二：甲僅將B屋讓與乙，而仍保留A地所有權，則B屋新所有人乙（房屋受讓人）與A地所有人甲（讓與人）間，成立推定租賃關係。
3. 類型三：甲同時將A地所有權讓與乙、將B屋所有權讓與丙，則A地新所有人乙與B屋新所有人丙間，成立推定租賃關係。
4. 類型四：甲先將A地所有權讓與乙、後將B屋所有權讓與丙（類型四之一），或甲先將B屋所有權讓與丙、後將A地所有權讓與乙（類型四之二），則A地新所有人乙（土地受讓人）與B屋新所有人丙（房屋受讓人）間，成立推定租賃關係。

值得注意者，類型四得視為類型一、二之衍生，其兩種次類型稍有不同。在類型四之一情形，如甲先將A地所有權讓與乙，而自己仍保留B屋所有權時，甲、乙間依類型一之規則，乃成立推定租賃關係。準此，如甲、乙間有特別約定（例如：使用借貸關係之約定），則依其約定；如無特別約定，則成立租賃關係。嗣甲再將B屋所有權讓與丙時，如乙、丙間有特別約定，則依其

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

約定；如無特別約定，則仍成立租賃關係。在類型四之二情形，甲先將B屋所有權讓與丙，而自己仍保留A地所有權時，甲、丙間依類型二之規則，除有特別約定外，成立租賃關係。嗣甲再將A地所有權讓與乙時，乙、丙間除有特別約定外，仍成立租賃關係，此時似得認為屬於第425條第1項之特別規定。

此外，法條所稱所有權讓與，得包括依法律行為或非因法律行為而讓與所有權之情形。前者指依民法第758條規定而轉讓所有權，後者主要涉及民法第759條所定因強制執行而取得所有權，兩者在所有權取得時點上，尙有不同，應予區別。在判斷重點上，土地及其土地上之房屋，如於特定時點曾同屬一人所有，即有該條規定適用之餘地。

#### (二)構成要件之擴張解釋

在所有權之歸屬型態上，可分為單獨所有與共有等型態，而民法第425條之1第1項所指「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」，是否限於同屬一人單獨所有之情形，並非無疑。就此問題，最高法院曾闡釋：「本院四十八年台上字第一四五七號判例及七十三年度第五次民事庭會議決議亦闡釋『土地及房屋同屬一人』，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷『土地承買人』默許『房屋承買人』有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂『土地及房屋同屬一人』，固可包括『土地及房屋同屬相同之共有人』及『土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尙有其他共有人』之情形在內」，以方法論角度而言，其解釋結果較「同屬一人」之一般文義範圍為廣，似屬擴張解釋。

### 二、規範意旨之考量與運用

#### (一)所有權讓與之意涵

依民法第425條之1第1項規定，雖指土地、房屋所有權轉讓後，異其所有人，始有適用實益，但在實務上，常有未辦理建物所有權第一次登記（俗稱「保存登記」）之房屋，原與土地同屬一人所有，嗣將房屋出賣他人時，因無法辦理所有權移轉登記而轉讓所有權，僅能轉讓事實上處分權，此時，事實上處分權人與土地所有人間，是否成立推定租賃關係，即生疑義。就此問題，最高法院曾認為：土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，所指房屋承買人，應擴及取得房屋事實上處分權之人。就解釋方法而言，上述見解乃考量規範意旨後所為目的性擴張，應值肯定。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

## (二)擴張解釋與法之續造

值得注意者，如部分土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，嗣土地及房屋分開或先後轉讓時，是否仍得適用上述規定，亦值商榷。就此問題，最高法院亦曾闡析：「基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地」。換言之，第425條之1第1項在實務應用上，除上述4種類型以外，針對「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」之要件，至少亦得包括3種類型：（一）同屬一人單獨所有；（二）土地及房屋同屬相同之共有人；（三）土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人。在類型（三）之情形，得因土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋而形成。應注意者，此種由法條文義上不易一望即知之情形，似印證學理上之觀察：「語言上可能的字義未必始終能精確界定，因此在某些事例，究竟是還在作擴張解釋，或者已經是透過類推適用在作漏洞填補，有時不無疑義……大多數的情況還是可以確定，某種解釋方式已經逾越了該當用語的意義界域—其可能的字義」、「解釋及（補充或改造法律的）法的續造，兩者的界線只能是語言上可能的字義，實在不能發現其他的界分標準。此種界分也受到學界及實務界的普遍承認」。換言之，上述所謂可能字義的界限，在部分案例中或許有所爭議，此時法律解釋與法之續造的界限，亦將無法精確界定。

題示情形，甲、乙為A地共有人，其經其餘共有人丙同意，而在A地上興建B屋，依上述最高法院之見解，A地與B屋仍屬第425條之1第1項所指土地及房屋同屬一人之情形。嗣甲、乙將B屋出售丁並交付占有，丁所取得者固僅為B屋之事實上處分權，但依該條之目的性擴張，丁仍得依該條規定，主張其與丙間具有租賃關係。

### 【相關法條】

民法第425條之1

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！