

最高法院一一二年度台上字第一六〇九號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】按土地法第 104 條第 1 項規定基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權，考諸立法目的，旨在保護現有基地地上權人之權益，使基地及其上之房屋歸併同一人所有，充分發揮土地之利用價值，使法律關係單純化，並杜紛爭。是以該優先購買權係一種特權，地上權人依此規定行使優先購買權，本質上係一種資格、地位，須以地上權人於土地所有權移轉登記完成時，仍具有該優先承買資格、地位為前提要件，始符保護地上權人並使基地與其上房屋合歸一人所有，以盡經濟效用之立法意旨。倘地上權人行使該優先承買權後，於土地所有權移轉登記時已喪失地上權，該基地上房屋並已滅失，前開立法目的既無由達成，應解為其優先承買之資格、地位亦隨同喪失。

【概念索引】土地法／優先承買權

【關鍵詞】優先承買權、所有權移轉登記

【相關法條】土地法第 104 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

地上權人行使優先承買權後，於土地所有權移轉登記時已喪失其地上權及地上物，是否仍得主張優先承買權？

（二）選錄原因

按土地法第 104 條旨在促進建築基地與其地上建物所有權合一，達到產權關係單純化之政策目的。本判決揭示該優先購買權之行使，須以權利人於土地所有權轉登記完成時仍具有優先承買之資格為前提。

二、相關實務

最高法院 106 年度台上字第 1268 號判決謂，基地上房屋已拆除且亦無再興建建物之正當權源者，不得再主張優先承買權，詳如下列判決節錄：

「基地優先承買權之立法意旨，乃在於解決當基地上有房屋存在時之房地關係，促進基地與其地上之房屋得以合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並使法律關

係單純化，而杜紛爭。如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築（本院 65 年台上字第 530 號判例參照），或所建築之房屋因可歸責於基地承租人之事由而依法予以拆除致事實上已不存在，且承租人亦無再於基地上興建建物之正當權源者，因已不符合前述立法意旨及規範目的，承租人自不得再主張基地優先承買權。」

三、本件見解說明

本件涉及地上權人向基地所有人行使優先承買權後，土地所有權轉登記前，因所有人曾訴請塗銷地上權人之系爭地上權登記，另案勝訴確定，並辦理塗銷系爭地上權，拆除系爭地上物完畢，則地上權人是否仍得主張優先承買權？對此，最高法院指出，該地上權人於土地所有權移轉登記時，地上權及該基地上房屋均已滅失，其優先承買系爭土地之資格亦隨同喪失，自不得行使優先承買權。

【選錄】

（一）按土地法第 104 條第 1 項規定基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權，考諸立法目的，旨在保護現有基地地上權人之權益，使基地及其上之房屋歸併同一人所有，充分發揮土地之利用價值，使法律關係單純化，並杜紛爭。是以該優先購買權係一種特權，地上權人依此規定行使優先購買權，本質上係一種資格、地位，須以地上權人於土地所有權移轉登記完成時，仍具有該優先承買資格、地位為前提要件，始符保護地上權人並使基地與其上房屋合歸一人所有，以盡經濟效用之立法意旨。倘地上權人行使該優先承買權後，於土地所有權移轉登記時已喪失地上權，該基地上房屋並已滅失，前開立法目的既無由達成，應解為其優先承買之資格、地位亦隨同喪失。

（二）查：上訴人前曾起訴請求塗銷系爭地上權並拆除系爭地上物，經另案勝訴確定，嗣系爭地上權於 111 年 12 月 8 日經上訴人塗銷，為原審合法確定之事實，則被上訴人於原審言詞辯論終結時，已非系爭地上權人，依上說明，其優先承買系爭土地之資格、地位亦隨同喪失。原審未見及此，逕謂系爭地上權嗣後經上訴人塗銷，並拆除系爭地上物，被上訴人仍得主張上開優先承買權，因而廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其第一審之訴及原審所為追加之訴聲明，於法自有未合。

【延伸閱讀】

何奕萱、許凱翔，論法律解釋、契約解釋與誠信原則的方法論於土地法第 104 條之應用——以最高法院 106 年度台上字第 2335 號民事判決為中心，軍法專刊，66 卷 1 期，2020 年 2 月，150-173 頁。