

最高法院一一三年度台上字第一七八號

■ 曾品傑

【主旨】按 89 年 5 月 5 日施行之增訂民法第 426 條之 1 明定，租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。考其立法理由，在租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人可請求拆屋還地，殊有害社會經濟。為促進土地利用，並安定社會經濟，如當事人間無禁止轉讓房屋之特約，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人。復以未辦登記建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟受讓人所取得該建物之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，為避免拆屋以保護社會經濟之目的並無不同，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之建物讓與事實上處分權之情形。上開增修之規定，經斟酌其立法政策、社會價值及法律體系精神，應係合乎事物本質及公平正義原則，為價值判斷上本然或應然之理，對於增修前租地建屋之承租人，將房屋所有權或事實上處分權讓與第三人之情形，仍得援引為法理予以適用，即除當事人有特別約定外，應認基地租賃契約隨建築物之移轉，而存在於房屋受讓人與基地所有人之間。

【概念索引】債各／租賃

【關鍵詞】租地建屋、事實上處分權、讓與

【相關法條】民法第 426 條之 1

【說明】

一、爭點與選錄原因

(一) 爭點說明

民法第 426 條之 1 所謂房屋「所有權」移轉，是否包含讓與「事實上處分權」之情形？

(二) 選錄的原因

未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得為事實上處分權之讓與，使受讓人取得事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異（最高法院 106 年度台

再字第 71 號判決意旨參照)。準此，租地建屋之承租人讓與其於租賃土地上所建築之未辦保存登記建物，房屋受讓人仍得主張適用民法第 426 條之 1 規定。

二、相關實務

最高法院 109 年度台上字第 1020 號裁定，同樣揭示受讓建物事實上處分權亦有民法第 426 條之 1 規定的適用，詳如下列裁定節錄：

「按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。民法第 426 條之 1 定有明文。於承租人租用基地建築未辦登記建物之情形，其受讓人無法辦理所有權移轉登記，而僅受讓建物之事實上處分權，參酌上開規定，應認基地租賃契約對於房屋受讓人仍繼續存在。」

三、本案的見解說明

本件涉及甲向乙承租系爭土地興建 3 間建物，均未辦第一次所有權登記，3 間建物之事實上處分權先後讓與丙等 3 人，則基地租賃契約是否亦隨同丙等 3 人所受讓之建物而移轉？對此，最高法院表示，除當事人有特別約定外，基地租賃契約應隨建物移轉，故各該建物坐落基地之租賃關係應移存於房屋受讓人與基地所有人之間。

【選錄】

(一) 按 89 年 5 月 5 日施行之增訂民法第 426 條之 1 明定，租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。考其立法理由，在租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人可請求拆屋還地，殊有害社會經濟。為促進土地利用，並安定社會經濟，如當事人間無禁止轉讓房屋之特約，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人。復以未辦登記建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟受讓人所取得該建物之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，為避免拆屋以保護社會經濟之目的並無不同，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之建物受讓事實上處分權之情形。上開增修之規定，經斟酌其立法政策、社會價值及法律體系精神，應係合乎事物本質及公平正義原則，為價值判斷上本然或應然之理，對於增修前租地建屋之承租人，將房屋所有權或事實上處分權讓與第三人之情事，仍得援引為法理予以適用，即除當事人有特別約定外，應認基地租賃契約隨建築物之移轉，而存在於房屋受讓人與基地所有人之間。

(二) 查陳○德向陳○含承租系爭土地興建系爭建物，嗣將 263 號等 3 間建物事實上處分權輾轉讓與參加人，各該建物有獨立出入門戶，由事實上處分權人各自占有使用收益之事實，為原審所認定。依上說明，各該建物坐落基地之租賃關係應移存於被上訴人與各該參加人之間。果爾，上訴人就 263 號等 3 間建物坐落基地部分與被上訴人間是否仍存在租賃關係，即有再研求餘地。原審疏未究明，僅以陳○德違法轉租，未經原出租人終止租約，遽認陳○德之繼承人即上訴人就系爭土地面積 308 平方公尺全部與被上訴人間仍存在租賃關係，並據以計算調整租金，自有可

議。又上訴人承租系爭土地位置、面積等事實，未據原審調查審認，尚有未明，本院無從為法律上判斷，原判決關於確認租賃關係存在與調整再增加租金部分，均無可維持，一併廢棄發回。

【延伸閱讀】

• 劉春堂，房屋建物受讓人對基地之繼續使用權——簡評最高法院九八年度台上字第一三三九號判決，台灣法學雜誌，151期，2010年5月，188-192頁。