民法第 425 條之 1 實務爭議問題探討（上）

文／周俞宏

壹 引言

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」，由於此一租賃關係是經法律直接推定而成立，並非出於當事人間約定，故學者將之稱為「法定型態之租賃」[1]。

考察本條之立法史，可以發現此一條文是源自法官造法的結果，司法實務受到民法第 876 條法定地上權規定的啟發，陸續作出判決承認「土地及其土地上之房屋原同屬一人所有」，嗣所有人僅將土地或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，認為除別有約定外，推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地（參照最高法院 48 年台上字第 1457 號判例及 73 年 5 月 8 日 73 年度第 5 次民事庭會議決議），並認其法律關係屬於有償的租賃；其後，立法者參考司法實務判決的見解，立法明文承認此一情形，推定當事人間在房屋得使用期限內有租賃關係。

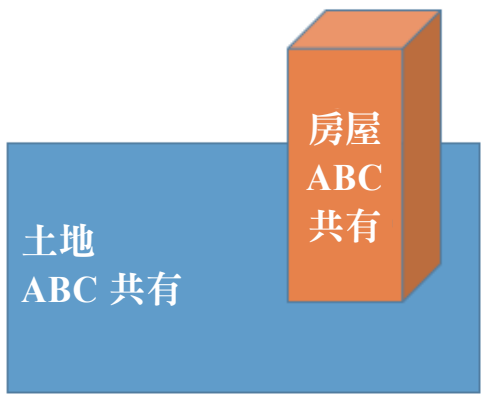
據前開立法沿革，可知本條的立法目的，在於考量土地及房屋為各別之不動產，均得為單獨交易之標的，惟房屋性質上不能與土地分離而存在，若土地及房屋原屬同一人所有，土地所有人本無從與自己所有之房屋約定使用法律關係及期限，嗣後房地因轉讓而異其所有人時，倘認為房屋欠缺占有土地的正當權源，將造成拆屋之結果，顯有害經濟活動與社會成本，故基於房屋一般價值甚高，及其既有使用權保護的考量，為調和土地與房屋之利用關係，故立法推定在房屋得使用期限內有租賃關係，學者特別指出本條是為避免危害社會經濟所設之規定，與民法第 425 條買賣不破租賃是為了保護社會經濟之弱者，乃出於不同立法思考[2]。

然而，民法第 425 條之 1 所謂「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」，條文用語看似簡單明確，但在實務適用上經常發生爭議，例如於土地或房屋為共有之情形下，有無適用？又條文所稱「房屋所有權讓與他人」，有無包括未辦保存登記房屋之事實上處分權之讓與？再者，「土地與房屋非同屬一人所有」，例如土地所有人同意出借土地供他人建造房屋，嗣又將土地出賣第三人，則房屋所有人與該受讓土地之第三人間，有無類推適用本條之餘地？共有土地經分割後，導致房地分離之結果，有無本條適用？凡此衍生的種種問題，在實務上尚非罕見，誠有探討解決之必要。

貳 民法第 425 條之 1 規定於「共有」土地或房屋之適用

民法第 425 條之 1 第 1 項規定「土地及其土地上房屋同屬一人所有」，純從法條文義以觀，似僅指單獨所有之情形而言，則在土地或房屋為共有之情形下，究竟有無本條適用？即非無疑。茲區分不同共有型態，探討如下：

一、土地及房屋共有人完全一致（共有型態一）

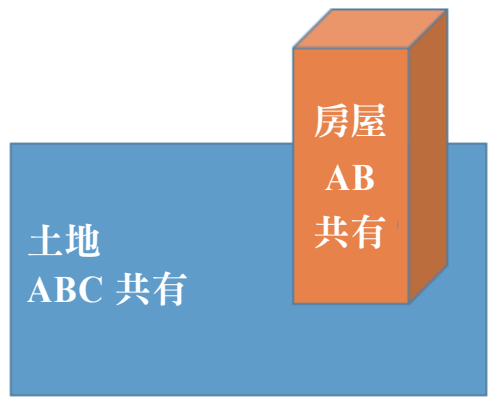


（共有型態一）

有學者指出可利用「擴張解釋」之方式，將本條條文中所稱「同一人」，解釋為包括土地及房屋之共有人「全部相同」之情形[3]，故在土地及房屋共有人均完全相同，並將房地分離處分時，得直接適用本條規定。實務見解亦一致支持此一看法，認為此情形得直接適用民法第 425 條之 1。

二、土地及房屋共有人部分相同（不完全一致）情形

（一）土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人（共有型態二：即土地共有人【ABC...】較房屋共有人【AB】的人數多）



（共有型態二）

1. 直接適用說

多數實務見解認為所謂「土地及房屋同屬一人所有」，除包括「土地及房屋共有人完全一致」（共有型態一）外，尚及於「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」（共有型態二）之情形在內[4]，並強調此一解釋方法始符立法規範目的。部分實務判決進一步闡述，倘部分土地共有人經全體共有人之同意，在共有土地上興建房屋，嗣共有人再將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，亦認有民法第 425 條之 1 規定適用[5]。

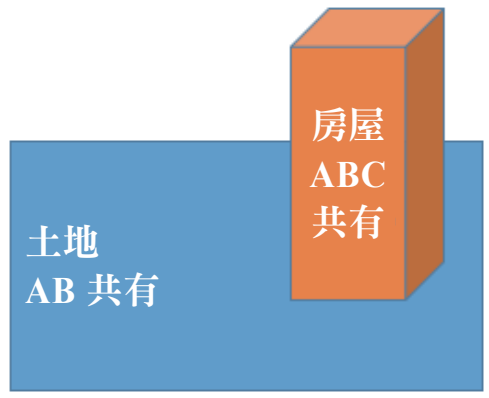
惟須特別注意者，乃使用土地搭建房屋之土地共有人，於搭建房屋時，必須先經全體共有人之同意，才能適用民法第 425 條之 1 規定[6]；倘若土地共有人中之一人或數人，未經其他共有人全體之同意，擅自在共有土地之特定部分興建房屋，因自始非屬有權占有，即不得適用或類推適用民法第 425 條之 1 規定[7]，此乃基於法律不保護不法之原理，不得以類推方式保護其占有。

2. 類推適用說

上述「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」的情形，土地及房屋共有人顯然部分不同，為何逕認屬於「土地及房屋同屬一人所有」，實務判決並無具體之論述。筆者推測由於此一情形，房屋所有人（同時也是土地共有人）通常是基於分管契約，或取得土地共有人全體同意而使用土地特定部分，依據大法官釋字第 349 號解釋，在土地受讓人明知或可得而知之情形下，分管契約可發生物權化之效力，拘束受讓土地應有部分之後手共有人，故房屋占有土地之權源既可繼續拘束後手，實務見解將此一情形視為「土地及房屋同屬一人所有」，直接適用民法第 425 條之 1 規定，似無違和感。

不過，土地及房屋共有人既然不完全相同，逕將之解釋為「同屬一人所有」，已然逸脫文義射程範圍，非無疑義。本文認為此一情形與「土地及房屋同屬一人所有」之情形相類似，蓋因房屋所有人當初是本於土地共有人之地位（兼得其他土地共有人之同意），使用土地特定部分建屋，同樣無法以自己土地應有部分與本身所有房屋約定使用法律關係及期限，本於相同之事務，應為相同處理之法理，得類推適用民法第 425 條之 1 規定[8]；至於實務判決認為可直接適用，本文不表贊同。

（二）房屋人數除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人（共有型態三：即房屋共有人【ABC...】較土地共有人【AB】的人數多）



（共有型態三）

1. 肯定說

少數實務見解認為：「……所謂『土地及其土地上之房屋同屬一人』，亦應包括房屋為共有，土地為共有人之一單獨所有，而土地所有人同意該共有之房屋使用系爭土地之情形在內。蓋房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，即使用房屋必須使用該房屋之所在之土地，乃屬一般社會常情，是房屋之共有人除為土地之所有人外，尚有其他共有人時，如土地所有人係同意共有之房屋得使用該土地，則於該土地之所有權讓與他人後，應認仍有上開規定適用，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之設定，始能避免土地利用關係趨於複雜，不致影響社會經濟發展，庶符上開立法目的」[9]，而持肯定之看法，認為在「房屋人數除與土地相同之共

（文轉三版）

註釋

1 邱聰智著／姚志明校訂，新訂債法各論（上），作者自版，2002 年 10 月初版第 1 刷，第 309-311 頁。

2 吳從周，債權物權化、推定租賃關與誠信原則－最高法院九十五年度第十六次民事庭會議決議評釋，刊載台灣法學雜誌第 111 期，2008 年 9 月 1 日，第 16-17 頁。

3 林誠二，房地所有權分離時之法律適用與類推適用－臺灣高等法院 104 年度上字第 1377 號民事判決評釋，刊載月旦裁判時報第 90 期，2019 年 12 月，第 21 頁；許政賢，民法第 425 條之 1 之適用或類推適用－臺灣高等法院台南分院 100 年度上易字第 196 號，刊載台灣法學雜誌第 326 期，2017 年 8 月 28 日，第 54 頁。

4 最高法院 100 年度台上字第 2103 號判決、102 年度台上字第 2310 號裁定、107 年度台上字第 1797 號判決、108 年度台上字第 1884 號判決、109 年度台再字第 18 號判決。

5 最高法院 106 年度台上字第 709、745 號判決。

6 最高法院 107 年度台上字第 1797 號判決。

7 最高法院 107 年度台上字第 2347 號判決、109 年度台上字第 97 號判決。

8 對於部分共有人得全體共有人同意而建屋的情形，亦有學者認為應採類推適用民法第 425 條之 1 規定之見解，詳參林誠二，同註 3，第 24 頁。

9 臺灣高等法院臺南分院 106 年度上易字第 223 號判決。

10 最高法院 106 年度台上字第 2086 號判決、臺灣高等法院臺南分院 100 年度重上字第 25 號判決。

法源法
www.lawba
檢索全部法規、司法判解、行政函釋、裁判書、起訴書、論著
服務
TEL:02-2
JUDICIAL
司法
訂閱辦法
本刊每
全年
費用新臺
如蒙
請郵政
帳
5005
帳
司法院