民法第 425 條之 1 實務爭議問題探討 下

文／周俞宏

（文接上期）

肆「土地與其上房屋非屬同一人所有」情形類推民法 425 條之 1 的可能性？

有學者指出民法第 425 條之 1 規定之本旨，側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，以推定租賃之方式，調和土地與房屋之利用關係，庶符社會正義之要求，故土地與房屋是否同屬一人所有，不是唯一考量的重點，因認土地與房屋非同屬一人時，亦有類推適用民法第 425 條之 1 空間[25]；反對見解則認為土地及房屋如原非屬同一人所有，其利用關係或早有安排，或應由其自行解決之，法律並無漏洞，無類推適用之必要。

一、肯定類推之理由

最高法院 91 年度台上字第 1919 號判決謂：「本院四十八年台上字第一四五七號判例謂：土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。是房屋所有人對土地所有人原已取得基地利用權，嗣將土地或房屋出賣因致房地異主時，雖與上開判例 所稱之『土地及房屋同屬一人』情形未盡相同，但就該判例規範之目的及債權物權化之趨勢而言，得否依『相類事實，應為相同處理』之法理而為類推適用，即值深究」[26]，針對房屋所有人對土地所有人原已取得基地利用權之情形，在土地或房屋先後發生讓與時，傾向採取支持類推適用的看法。

部分學者贊同肯定說之見解者，認為民法第 425 條之 1 的立法意旨，主要在解決原屬有權占有的房屋，因為基地或房屋所有權變更，產生基地使用權是否存續的問題，為了減少自行協商的交易成本，並避免拆屋還地的社會成本，應可類推適用民法第 425 條之 1 規定[27]，以免原屬有權占有之關係，可能因土地或房屋所有權移轉而變成無權占有，俾使受讓房地當事人間之權利義務關係得到衡平。

更有學者認為土地所有人允許借用人於搭建房屋之初，本得預料土地借用人有將房屋所有權移轉予他人之可能性，是以參照最高法院 48 年台上字第 1457 號判例意旨，似可推斷於讓與土地時，土地受讓人有默許房屋所有人繼續使用土地之意思，而類推適用民法第 425 條之 1 規定[28]。

二、否定類推之見解

最高法院多數見解採否定說，認為房屋與土地原異其所有人時，房屋所有人當係基於一定法律關係使用土地，應僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問題，尚無適用或類推適用民法第 425 條之 1 規定之餘地，例如 107 年度台上字第 1380 號判決表示：「按民法第 425 條之 1 第 1 項所定『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』，乃租賃權之物權化類型，與『土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故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，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地』之本院 48 年台上字第 1457 號判例旨趣相同，均係以土地及地上房屋同屬一人所有為前提。…… 系爭土地及其上系爭房屋既原非同屬一人所有，與民法第 425 條之 1 第 1 項所定及上揭判例所示情形即有不同，上訴人自無從抗辯其買受之系爭房屋有權占有系爭土地。復因該規定及判例所示意旨甚明，難認有法律漏洞待填補，亦不得任意類推適用，俾免過於侵蝕私法自治原則而 影響社會交易秩序」[29]。

多數學者亦傾向否定類推的看法，認為基於私法自治及契約自由原則，房屋與土地之使用關係，應由當事人自行安排，法律不宜過度介入，倘當事人間已有使用借貸關係，法律不能任意予以改變，此為民法所為規範計劃，應無漏洞可言，擴張或類推適用之運用，應更謹慎[30]；又民法第 425 條之 1 未將「土地與房屋不屬同一人」規定在適用範圍，係為避免過度介入當事人間之法律關係，乃立法者有意的沈默，而非無意之疏忽，不屬法律漏洞，無類推適用之餘地[31]。

三、本文看法

如前所述，民法第 425 條之 1 規定的立法緣由，乃實務判決受到民法第 876 條法定地上權規定的啟發，針對土地及房屋原同屬一人所有，嗣後因讓與分屬不同人所有的個案，為避免房屋與土地因分離轉讓的結果，造成房屋變成無權占有，危害經濟活動與社會成本，故推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，立法者據此實務判決所形成的見解，明文承認此一情形，推定在房屋得使用期限內有租賃關係。據此以觀，民法第 876 條法定地上權的規定，在民法第 425 條之 1 的立法過程中扮演重要角色，而該條本是用來解決「土地及土地上建築物原同屬一人所有」，嗣後因拍賣結果，導致房地分屬不同人所有時，應如何解決房地間利用關係之規定，故學者通說認為「土地及建築物不同屬一人所有」之情形，並無擬制成立法定地上權之必要[32]，堪認「土地及房屋同屬一人所有」，乃民法第 425 條之 1 立法時所規劃處理的對象，亦屬本條重要的構成要件要素[33]，應非立法時所漏未考慮，難認有何法律漏洞待填補。

況如否定說所言，房屋一般價值甚高，於使用他人土地建築房屋時，其利用關係多早有安排，或應由當事人本於契約自由原則自行解決，縱使當事人果真毫無安排，亦當視其原先使用之法律關係（租賃、借貸或地上權等）及讓與原因（繼承或買賣等），以資解決，蓋當事人既能事先選擇、安排法律效果，自應承擔選擇的後果[34]，法律無強制介入之必要，俾免過於侵蝕私法自治及影響社會交易秩序，故本文認以否定說為可採。

伍土地分割－有無民法第 425 條之 1 適用？

倘若土地與房屋之共有人完全相同，嗣後因裁判分割或協議分割，將土地分歸其中一人單獨所有，但房屋仍屬共有，此時應拆屋還地，或有民法第 425 條之 1 推定租賃之適用？

一、裁判分割

實務見解一向認為在共有物裁判分割之情形，依民法第 825 條規定，各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，故為使各共有人就分得土地不減少其通常效用，針對原占用在其他共有人分得土地上之房屋，負有拆除之義務，因認此與土地及房屋同屬一人而將房地分開出賣之情形不同[35]，不得適用或類推適用民法第 425 條之 1 規定。

縱共有土地上之房屋，曾經全體共有人同意而興建，有土地分管契約存在，然於共有人請求分割共有物時，應解為有終止分管契約之意思，是共有物經法院判決分割確定者，縱共有人於共有物分割前訂有分管契約，亦因分割共有物而失其效力，則原來共有人之占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因，故不得適用或類推適用民法第 425 條之 1 規定[36]。

本文認為於共有物裁判分割之情形，各共有人間應有終止分管契約之意思，且分割方法確定後，各共有人依法對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分負與出賣人同一之擔保責任，甚至實務見解認為分割共有物的裁判，內容含有互為交付之意義，當事人得直接依強制執行法第 131 條第 1 項前段：「關於繼承財產或共有物分割之裁判，執行法院得將各繼承人或共有人分得部分點交之」規定，聲請法院點交分割後所得土地[37]，足認土地於裁判分割後之利用關係，法律已有明確之規定，非屬法律未規定之事項，自無類推適用民法第 425 條之 1 規定的必要，故本文認前述實務之見解值得贊同。

（文轉三版）

註釋

25 謝哲勝，再論民法第 425 條之 1 的類推適用，刊載台灣法學雜誌 241 期，2014 年 2 月 1 日，第 122 頁。

26 相同見解實務判決，參見最高法院 96 年度台上字第 1359 號判決、98 年度台上字第 1339 號判決。

27 謝哲勝，民法第 425 條之 1 的類推適用，刊載月旦法學教室第 73 期，2006 年 10 月，第 11 頁。

28 林誠二，同註 3，第 23 頁。

29 相同見解實務判決，參見最高法院 95 年度台上字第 551、2717 號判決、96 年度台上字第 1322 號判決、97 年度台上字第 721 號判決、106 年度台上字第 2086 號判決、107 年度台上字第 1274 號判決。

30 謝在全，民法物權論（上），修訂六版，2014 年 9 月，第 185-186 頁；吳從周，同註 2，第 17 頁。

31 林更盛，使用借貸物權化？兼論法學方法論上「漏洞」的幾個問題，東海大學法學研究第 35 期，2011 年 12 月，第 143、149 頁。

32 參閱吳從周，「土地與房屋不同屬一人所有」不宜推適用民法第四二五條之一— 最高法院九十六年度台上字第一三五九號判決在法學方法論上的再思考，刊載月旦法學雜誌第 165 期，2009 年 2 月，第 224 頁。

33 學者認為土地及房屋曾由相同所有人支配之要件，屬於民法第 425 條之 1 構成要件的核心特徵，參見許政賢，同註 3，第 52 頁；吳從周，同註 2，第 16 頁；吳從周，同註 32，第 227 頁。

34 林更盛，同註 31，第 149 頁。

35 最高法院 71 年度台上字第 277 號判決。

36 最高法院 107 年度台上字第 879 號判決、107 年度台上字第 2039 號裁定、109 年度台上字第 2977 號判決、109 年度台上字第 2179 號裁定。

37 最高法院 66 年度第 3 次民庭庭推總會決議認為：「強制執行法第 131 條第 1 項所定：關於共有物分割之裁判，執行法院得將各共有物分得部分點交之。其點交之方法，仍應適用強制執行法第 123 條至第 126 條規定，如命分割之判決，雖僅載明各共有人分得之部分而未為交付管業之宣示，但其內容實含有互為交付之意義，故當事人仍得依本條規定請求點交」。

38 司法院第 21 期司法業務研究會研究結果認為：「分割共有物之訴為形成之訴，其訴訟標的

植根法律
數位法律資
劃撥帳號：07929998 戶名：植根雜誌社有限公司 TEL:(02)2707-2848 FAX:(02)2708-4428
黃茂榮 著作 定價 900 元
訂購未滿 請自付郵
植根法律
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

《善念化干災》
——記錄一段驚奇的銀行存款扣押命令

文／趙信義

在學理上民事強制執行具有攫取力，是民事判決確定後另外一段相當重要的程序；如何滿足實體權利一直是債權人比較關心的部分。在民事強制執行公務生涯十餘年的經歷中，看過形形色色的執行案件類型，看到人性光輝，也見過人性的無奈，執行工作如同道場修行。

依強制執行法第 115 條核發扣押命令，屬於制式又大量的執行業務，扣押債務人存在銀行帳戶內的存款，絕大部分執行無結果，縱有扣押在案往往也是小額存款，偶有債務人被扣押大額存款的例子，在平淡的執行工作中產生驚奇的波瀾，讓人印象深刻。

這件扣押命令應該從一個家族談起。70 年代，社會經濟起飛，各行各業賺錢容易，銀行爛頭寸充斥，相對地，放款利率大多在 10% 以上；這個家族中的弟弟因為向銀行借貸資金做生意，找哥哥當連帶保證人，結果生意失敗導致祖產及哥哥房屋被法院拍賣，家族陷入分崩離析，哥哥心灰意冷搬離故鄉。

30 餘年後，哥哥已年老退休，某日突然接到往來銀行通知，告知近 400 萬元存款被法院扣押，當時社會時見詐騙集團行騙，真真假假讓民眾分不清楚狀況。這位債務人初始也是如此想法，認為銀行的通知是詐騙集團所為，但又半信半疑，向銀行詢問才知存款真的被法院扣押了。

這件扣押存款命令引起我極大的關注，從事民事強制執行公務十餘年，第一次碰到債務人有此鉅款存在銀行讓法院扣押，好奇之餘將案卷仔細研究：這位債務人是弟弟的連帶保證人，民國 69 年，房屋被拍賣之金額尚不足清償債權人的借貸 70 餘萬元。但債務人誤以為已全額清償，全家離鄉謀生，從此不再聞問故鄉的事務。債務人退休領取近 400 萬元勞工退休金存放銀行生息，卻被債權人以一張破舊的債權憑證向法院聲請強制執行扣押存款。

債務人是一位典型純樸的老實人，自認平生並未與人有任何瓜葛，碰上這件人生大難題，當然手足無措到處討救兵，且堅持是法院違法執行，到處投訴；奔走十餘日後，債務人女兒到法院聲請閱卷，再與老爸詳細溝通後，債務人終於回想起這件令他痛心的債務。原來當年房屋經拍賣分配價金，尚不足 70 餘萬元，債務人誤以為保證責任已經一筆勾銷，全家離鄉後不再理睬銀行的後續追債，經過 30 餘年本息利上滾利，債權已達 400 餘萬元。這筆存款是他老年的依靠，如被扣押抵償，對他的人生將造成無法彌補的損害。債務人的難題，我也僅能在法律規定內予以協助。

經與債權人查問，承辦人也非常訝異債務人有這筆存款，表示這件債權早已準備作為呆帳處理，在債權憑證歸檔之前，做最後一次執行，竟還能扣押債務人大筆存款。詢問債權人是否還有轉圜餘地，承辦人答覆願意給債務人協商空間，請債務人與債權人協商，並聲請暫緩執行 3 個月，於此期間執行股即不會核發收取命令。我將這項訊息轉知債務人，他雖仍有懷疑，但內心充滿感謝期待。

3 個月後，接獲債權人撤回執行聲請狀，債權人具狀陳報，經銀行內部專案會議處理，同意以本金 70 餘萬元與債務人達成和解，利息部分一筆勾銷，債務人保住退休金存款，事件就此圓滿落幕。

人的一生可以為積極力量所驅使，例如善念、誠懇，但也同樣會被消極的力量驅使而作出不同的選擇，例如憤怒、爭吵。故事的債務人面臨人生抉擇，並沒有情緒性的爭吵，更未對債權人口出惡言，而是以善念積極誠懇的態度與債權人協商，終於使債權人願意回應體恤他的困境與誠摯，真可謂「善念化千災」。

（作者為臺灣新北地方法院一等書記官）

（文接二版）

二、協議分割

在土地透過共有人協議分割之情形，由於實務見解一向認無法逕適用強制執行法第 131 條第 1 項規定，請求點交分割後所得土地[38]，故倘若土地與房屋是因共有人之協議分割，導致土地及房屋分屬不同人所有時，究竟得否適用或類推適用民法第 425 條之 1 ？亦值得探究。

(一) 採取肯定說之實務見解

臺灣高等法院臺南分院 100 年度上易字第 196 號判決採肯定說見解，認為：「…… 系爭土地及房屋係由被上訴人等人先後繼承而公同共有，嗣因協議分割遺產結果，由王○林等人將公同共有系爭土地之應繼分全部移轉予王○生取得，造成土地與房屋分開由不同人所有之事實，而與民法第四百二十五條之一第一項規定之情形相近似。參以房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基者，為一般普遍之常情…… 則依上開說明，應推斷土地受讓人王○生，有默許房屋所有人繼續使用土地之意思。準此，被上訴人王○林等人自得類推適用民法第四百二十五條之一第一項規定，推定在系爭房屋得使用期限內，與土地所有人王○生間有租賃關係存在」[39]。

(二) 持否定看法的實務意見

臺灣高等法院高雄分院 106 年度上字第 18 號判決則謂：「況且本件被上訴人係因與其他共有人協議分割而分得系爭土地之單獨所有權，非直接向上訴人買受（拍定）而取得系爭土地單獨所有權，從而，本件上訴人於其重測前 248 號土地應有部分經法院拍定後，繼續占用經分割後之系爭土地，及被上訴人係因分割而取得系爭土地之單獨所有權之情形，尚與上開最高法院判決（筆者註：即 81 年度台上字第 2673 號判決及 87 年度台上字第 3024 號判決）見解所述情形不同，自無該見解之適用。上訴人抗辯法院未點交土地，其係有權占用系爭土地云云，自無可取」，本判決對於協議分割取得單獨所有權之土地，認為不受原先分管協議之拘束，但因當事人表明不主張民法第 425 條之 1 的法律關係，故該判決未就本條之適用直接論述，是較為可惜之處[40]。

學者則認為在土地與房屋之共有人均完全相同，事後協議分割由一人單獨取得土地所有權，但房屋仍屬共有之情形，縱認土地所有人未請求拆屋，默許房屋共有人繼續使用土地，其所擬制之法律關係，應屬借貸之法律關係，在方法論上，並無類推適用民法第 425 條之 1 規定之必要[41]。

(三) 本文看法

本文認為各共有人於協議分割土地時，通常會就將來之房地利用關係，一併安排，以免日後爭議，故法律並無強制介入之必要，得由當事人依契約自由原則自行協議解決；縱使當事人未於土地協議分割時一併安排，惟取得土地之所有人不請求拆屋，默許房屋共有人繼續使用土地，如同學者所述，應可解為彼此間有默示之借貸法律關係存在，亦無求諸民法第 425 條之 1 規定來解決之必要；況從民法第 825 條規定以觀，各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，故在當事人毫無安排之情形，法律已有明確規定可資遵循，故本文認為協議分割之情形，亦無類推適用民法第 425 條之 1 之必要。

陸 結論

民法第 425 條之 1 規定本是實務判決長期形成的法律見解，再透過立法明文化的結果，故在本條的適用或類推適用上，都處於一種比較彈性與繼續發展的取向，也可以說是處於一個法律見解比較不統一的狀態，故留有諸多值得探討的問題。

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」，在土地或房屋為共有之情形下，實務意見認為除包括「土地及房屋共有人完全相同」（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，結論上雖值得贊同，但由於「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形，顯然已逸脫「土地及房屋同屬一人所有」之文義射程，故本文認為不宜直接適用，而應採類推適用民法第 425 條之 1 規定處理。又該條所稱「房屋所有權讓與他人」，實務判決認為包括未辦保存登記房屋之事實上處分權之讓與，與司法實務向來承認「事實上處分權」得為買賣交易標的之見解，前後一致，亦值贊同。至於在「土地與房屋非同屬一人所有」的情形，例如房地間有使用借貸關係之情形，實務見解認為其利用關係或早有安排，或應由當事人依私法自治原則解決，不得類推民法 425 條之 1 規定，若從立法過程觀察，應屬立法者有意之安排，非屬法律漏洞，故本文亦贊同不得類推適用之見解。最後，共有土地經分割後，導致房地分離之結果，無論是裁判分割或協議分割，依民法第 825 條規定以觀，各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，也屬於法律已有明確規定，自無法律漏洞待補充，亦無類推適用民法第 425 條之 1 的空間。

（作者為嘉義地院庭長）

註釋

之形成權，須以法院之判決直接發生、變更或消滅當事人間之權利義務關係。分割共有物之訴所成立之訴訟上和解，則係基於當事人之協議，以自治方式解決其分割方法之爭執，僅生協議分割之效力，不發生分割判決之效力，應無強制執行法第 131 條第 1 項規定之適用。因此，除和解內容已約定交付義務外，共有人尚不得本於協議分割之和解筆錄，就其協議分得部分聲請執行點交」。

39 該案因第二審判決後當事人未上訴，故未經最高法院表示見解。

40 該案上訴至最高法院後，最高法院 106 年度台上字第 2563 號裁定認為：「原審認被上訴人係因與其他共有人協議分割而取得系爭土地之單獨所有權，上訴人之地上物為無權占用，並無違誤」，直接以裁定駁回上訴，支持第二審對此問題之看法。另最高法院 107 年度台上字第 2025 號裁定亦傾向認為兩造協議分割後，應依協議內容決定房地之利用關係。

41 許政賢，同註 3，第 54-55 頁。