

## 購買屋主和地主不是同一人的房子，土地會被收回導致拆屋還地嗎？賣房子時原屋主什麼時候要通知地主？

文:陳琦妍（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-04-20

### 案例

A看中一間出售中的漂亮透天別墅，但屋主B卻告訴A房子的基地不是他的，是地主C的，B跟C承租基地蓋房子，長年繳納租金給C。

如果A要跟B買下這間房子，地主C可以說沒有租基地給A，要求拆掉房子、收回基地嗎？

A又聽說地主可以主張「優先承購權」，必須通知地主C房子的買賣條件，讓他決定要不要先用同樣的條件買，地主C不買A才可以買。是什麼時候必須通知地主C呢？屋主一開始開出條件就要通知，還是要等買賣雙方最後談判的條件確定，才通知地主？

### 本文

通常在買賣房子時，買家遇到的房屋所有權人（以下稱原屋主）和房屋坐落的基地所有權人（以下稱地主）會是同一人；然而，因為房子和土地的所有權是各自獨自存在的權利，原則上可以由不同人擁有，所以，如果遇到原屋主沒有基地的所有權，而是向地主承租基地時，買家可能就會有案例中的疑問，以下逐一說明。（見圖1）

## 購買「屋主和地主不是同一人」的房子，會被拆掉嗎？

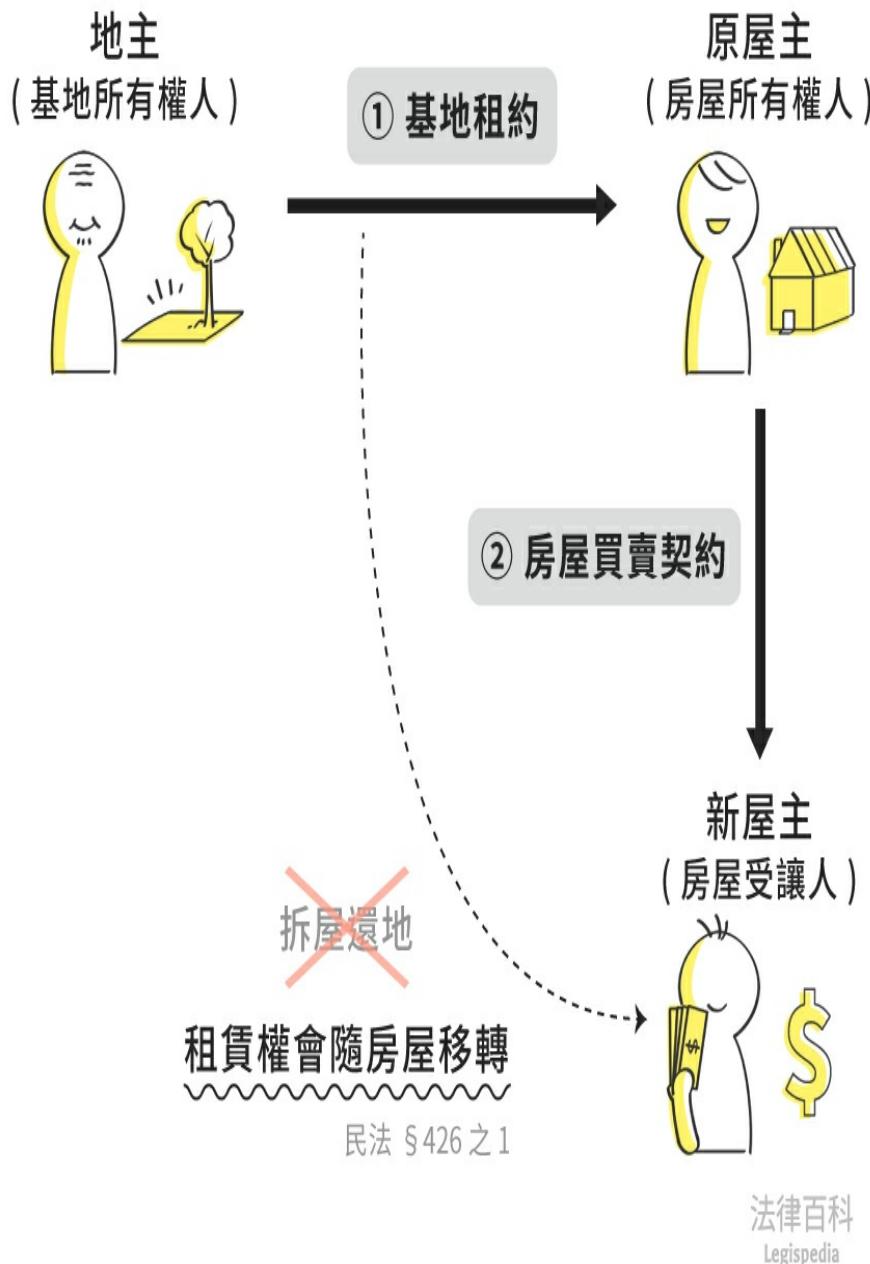


圖1 購買「屋主和地主不是同一人」的房子，會被拆掉嗎？

資料來源：陳琦妍 / 繪圖：Yen

一、地主不可以主張屋主換人就要拆掉房子、收回基地

(一) 換屋主，原本的基地租賃契約還會存在嗎？

基地租賃關係存在於原屋主與地主之間，地主跟新屋主（也就是法律上的「房屋受讓人」）之間沒有簽租約，

那地主可以主張跟新屋主沒有簽基地租約，要求拆掉房屋、返還土地嗎？

答案是，地主的主張在法律上是沒有理由的。依民法第426條之1，租土地蓋房子後，如果原屋主把房子的所有權移轉給新屋主，原屋主和地主之間的基地租賃關係，對於新屋主也會繼續存在<sup>[1]</sup>。地主不可以主張屋主換人，跟新屋主之間沒有簽租約為理由，進而要求新屋主拆屋還地。

民法之所以規定原本的基地租賃契約，對於新屋主繼續存在的目的，是希望地盡其用儘量讓房屋繼續存在，畢竟房屋不可能離開基地單獨存在，為了追求經濟利益和財產的利用流通，避免每次移轉房屋所有權，新屋主都面臨房子可能被拆的問題。

## (二) 換屋主，會構成轉租基地導致地主收回基地嗎？

附帶一提，有些厲害的讀者會注意到，就算民法有保障新屋主，但地主可以另外依照土地法第103條第3款規定<sup>[2]</sup>，主張原屋主承租基地後，賣屋、移轉租賃權是「轉租基地」的行為，以此收回基地並要求新屋主拆屋還地嗎？也就是說，房屋移轉所有權後，因為房屋就在基地上，基地租賃關係也不得不從原屋主移轉到新屋主身上，那這樣算是轉租基地嗎？

實務認為，除非當初租賃契約雙方有特別約定，例如不可以轉讓基地上的房屋等，不然可以推定基地租約約定當時，出租基地的地主就已經同意租賃權可以隨著房屋移轉而移轉；而房屋移轉導致租賃權移轉的情形，跟單純只將基地轉租的情形不一樣，出租基地的地主不可以主張依照土地法第103條第3款，對新屋主（即房屋的受讓人）主張收回基地<sup>[3]</sup>。

## 二、優先承購權條件的通知時點

優先承購權，是指擁有用相同的條件（包括價格、付款方式等）優先購買的權利<sup>[4]</sup>。在房屋所有權人出售房屋的情形，基地所有權人依法擁有房屋的優先承購權<sup>[5]</sup>，也就是說，原屋主必須將房屋出售的條件通知地主。

至於原屋主什麼時候要通知地主呢？或者說，出賣房屋的原屋主通知地主的買賣條件，是一開始的開價，還是買賣雙方多次折衝後的最終條件？依實務見解，是指買賣雙方都同意的條件，而不是賣方單方面提出的條件<sup>[6]</sup>；而且出售的條件如果有變更的話，要再次通知地主<sup>[7]</sup>。所以原屋主要通知地主的條件，是買賣雙方最後同意的條件，而不是原屋主一開始出售所開出的條件。

## 三、小結

案例中，買家A跟原屋主B買房子並受讓房屋的所有權，B與地主C的基地租賃關係也會依法對A繼續存在，地主C主張他並沒有租基地給A，因此要求拆掉房子、收回基地是沒有理由的。

其次，因為地主C擁有房屋的優先承買權，因此A、B買賣房屋時，必須將雙方最終談妥的買賣條件通知C。

- [1] [民法第426條之1](#)：「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。」
- [2] [土地法第103條](#)第3款：「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。……三、承租人轉租基地於他人時。」
- [3] [最高法院86年度台上字第2749號民事判決](#)裁判要旨：「按租地建築房屋，除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人。……倘被上訴人當初與林某訂立基地租約時，並無禁止房屋轉讓之特約，租賃權已隨房屋而移轉於潘某，雖潘某將房屋交由上訴人王某使用，並將房屋納稅義務人變更為王某名義，但此與將基地轉租於他人之情形有別，原審認被上訴人得依土地法第一百零三條第三款規定收回基地，顯有未合。」
- [最高法院89年度台上字第1776號民事判決](#)：「惟按租地建屋之契約如無相反之特約，自可推定出租人於立約時即已同意租賃權得隨房屋而為移轉，故承租人將房屋所有權讓與第三人時，應認其對於基地承租人仍有租賃關係存在，所謂相反之特約，係指禁止轉讓基地上所建房屋之特約而言（最高法院四十八年台上字第227號判例參照）。」
- [4] 關於優先承購權的定義及要件等，可以進一步參閱：張博洋（2019），《[優先承購權（一）—簡介及土地法第104條](#)》。
- [5] [土地法第104條](#)第1項：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」
- [6] [行政院台內字第6098號令](#)（1970/7/8）：「土地法104條第1項後段『同樣條件』，乃指房屋所有權人與他人所訂契約條件或他人承諾之條件而言，非僅房屋所有權人一方所提之條件。」
- [7] [行政院台內字第2268號令](#)（1968/3/25）：「承租基地上之房屋出賣時，如其出售條件有所變更，仍應依土地法第104條規定通知基地所有權人。」

#### 延伸閱讀

一、張博洋（2019），《[優先承購權（一）—簡介及土地法第104條](#)》。

二、張博洋（2019），《[承租中房子所有權人換人怎麼辦？—所有權移轉不破租賃](#)》。

#### 標籤

所有權移轉不破租賃，優先承購權，基地，租地建屋，拆屋還地