

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第892號

原告 鄭光男
訴訟代理人 潘欣榮律師
被告 鄭金錕
鄭敏堂
鄭維禎
鄭維慶
鄭維裕
鄭維哲
卓麗華
鄭子瑋
鄭幸旺
鄭淳苓
0000000000000000
鄭守益
鄭宗苗
鄭英俊
鄭任貴
鄭煌文
鄭景平
0000000000000000
鄭志恒
鄭志紘
鄭達隆
0000000000000000
王復鎗
王家農
章政城
章瑩瑩
陳志忠

01 0000000000000000
02 吳柱
03 吳金順
04 吳秀美
05 杜萬福
06 杜美玲
07 杜芳玲
08 杜昕展
09 杜勁豪
10 王顗凱
11 王群傑
12 陳素珍
13 鄭龍達
14 鄭有仁
15 鄭紅珠
16 鄭雁如
17 廖淑卿
18 鄭樟
19 陳花仔
20 鄭瑞振
21 鄭景皇
22 鄭瑞欣
23 鄭玉堂
24 鄭恒如
25 鄭沛珍
26 鄭有總
27 鄭友定
28 楊媣棠
29 鄭苑瑛
30 0000000000000000
31 鄭俊哲

法定代理人 王家農

上列當事人間請求請求移轉建築基地所有權事件，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告與被告等人原共有彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），原告所有彰化縣○○鄉○○街00巷000號未辦保存登記之房屋2間坐落於系爭土地約19.1坪（下稱系爭基地），原告就系爭基地有民法第425-1條法定租賃權關係，依土地法第104條有優先購買權，然被告鄭金錕等36人以多數共有人為出賣人與被告信義臻星建設有限公司（下稱信義臻星公司）簽訂買賣契約，未依土地法第104條通知原告得行使優先承買權，不得以該買賣契約對抗原告，原告依土地法第104條得主張系爭買賣契約及物權移轉行為均無效，出賣系爭土地之多數共有人即被告鄭金錕等36人應塗銷與信義臻星公司就系爭基地之所有權移轉登記。且原告已以存證信函通知全體共有人以同樣條件行使優先承買權，故請求確認原告與系爭土地全體共有人即被告鄭金錕等36人與被告王顥凱等24人就系爭基地有每坪新臺幣（下同）9.1萬元之買賣契約存在，被告鄭金錕等36人與被告王顥凱等24人於原告給付買賣價金約1,738,100元後，被告等人應將系爭基地所有權移轉登記與原告並配合辦理不動產變更登記等語。並聲明：(一)確認被告鄭金錕等36人、被告王顥凱等24人與原告間就系爭基地有每坪9.1萬元之買賣契約存在。(二)確認被告鄭金錕等36人與被告信義臻星公司就系爭基地之買賣契約及物權移轉行為均無效。(三)被告鄭金錕等36人應塗銷與信義臻星公司就系爭基地之所有權移轉登記。

01 (四)於原告給付被告鄭金錕等36人、被告王顥凱等24人買賣契
02 約價金1,738,100元後，被告鄭金錕等36人、被告王顥凱等
03 24人應將系爭基地所有權移轉登記與原告並配合辦理所有權
04 移轉登記。

05 二、按民國111年1月4日修正施行之民事訴訟法第249條第2、3項
06 規定：原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞
07 辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定
08 期間先命補正：一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。
09 二、依其所訴之事實，在法律上顯無理由。前二項情形，原
10 告之訴因逾期未補正經裁判駁回後，不得再為補正。本件依
11 原告之主張，應係請求確認系爭土地以多數共有人為出賣人
12 與信義臻星公司簽訂買賣契約之被告鄭金錕等36人，與信義
13 臻星公司就系爭基地之買賣契約及物權移轉契約均無效，應
14 塗銷系爭基地之所有權移轉登記，及主張原告已對於系爭土
15 地全體共有人行使土地法第104條之優先承買權，系爭土地
16 原全體共有人即被告鄭金錕等36人及被告王顥凱等24人與原
17 告間就系爭基地有每坪9.1萬元之買賣契約存在，被告鄭金
18 錕等36人與被告王顥凱等24人並應於原告給付買賣價金時移
19 轉土地所有權，即原告主張對於原簽訂系爭買賣契約之多數
20 共有人與信義臻星公司（聲明第二、三項部分），及系爭土
21 地原全體共有人（聲明第一、四項部分）有法律上之利害關
22 係，須共有人全體始得為之，屬於民事訴訟法第56條第1項
23 所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定，須有共
24 有人全體參與訴訟，其訴訟當事人始為適格，如有當事人不
25 適格之情事，法院即不得對之為實體之裁判；又關於當事人
26 適格與否，為法院應依職權調查之事項，無論訴訟進行至如
27 何之程度，應依職權隨時調查之。再按依土地法第104條第2
28 項規定，基地或房屋之出賣人未依同條第1項規定通知優先
29 購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先
30 購買權人，是此項優先購買權性質上為物權之先買權，其為
31 訴訟標的之法律關係對於共同訴訟之各人，自屬必須合一確

01 定（最高法院71年度台上字第297號民事判決可參）。是原
02 告主張其對於系爭基地有土地法第104條之優先承買權提起
03 本件訴訟，請求撤銷系爭買賣契約、確認其對於系爭基地有
04 優先承買權等，自應各以系爭買賣契約全體當事人、系爭土
05 地全體共有人為被告，當事人始為適格。

06 三、經查，原告以鄭金錕等57人、信義臻星公司為被告，求為判
07 決如前開訴之聲明，然經查已有部分被告於起訴前死亡，且
08 原告起訴狀所記載多名被告地址顯不完整，本院乃於114年
09 11月5日裁定命原告於該裁定送達翌日起20日內，具狀提出
10 全體被告之最新戶籍謄本，如有死亡者，應陳報其除戶謄
11 本、繼承系統表、最新戶籍謄本、信義臻星公司之最新登記
12 資料，及查詢繼承人有無拋棄繼承後，具狀追加被告，併依
13 補正事項核對被告姓名住址後，提出更正後之起訴狀及繕本
14 到院。嗣原告雖於114年11月26日具狀提出信義臻星公司登
15 記資料，及因本件為大宗戶謄本申請案，請求展延陳報期限
16 至115年1月19日，並於115年1月6日、9日提出民事陳報狀
17 （二）及聲請公示送達狀、更正後之民事起訴狀，及除被告鄭
18 湘龍、鄭祺泰外其餘被告之戶籍謄本，然就被告鄭湘龍、鄭
19 祺泰，原告僅於起訴時提出顯非完整之地址，並於陳報狀
20 （二）陳報其地址不詳，請求公示送達，並未陳報該2人之
21 確實年籍、住居所，本院無從特定該2名被告，其起訴已不
22 合程式。又依原告所提出之最新戶籍謄本可知，被告陳綢、
23 吳金勝、鄭添丁、鄭銀樹均分別於起訴前之114年2月13日、
24 113年5月23日、95年9月6日、112年10月30日即以死亡，原
25 告卻僅追加鄭銀樹之繼承人卓麗華、鄭子瑋、鄭幸旺、鄭淳
26 苓為被告及更正該部分之聲明，並未補正陳綢、吳金勝之繼
27 承人，亦未更正訴之聲明（原告於起訴時似有以鄭添丁之繼
28 承人為被告，惟並未於書狀敘明，且於補正後之起訴狀仍以
29 鄭添丁為本件被告），當事人適格顯有欠缺，是原告收受上
30 開裁定後，迄今猶未補正，經本院就陳綢、吳金勝、鄭添
31 丁、鄭湘龍、鄭祺泰之訴另以裁定駁回，本件當事人顯已不

適格，原告所訴之事實，在法律上顯無理由，爰不經言詞辯論，逕依民事訴訟法第249條第2項第1款規定，判決駁回原告之訴。又依同條第3項規定，原告之訴因逾期未補正經裁判駁回後，不得再為補正，日後原告倘能查明補正時，自得另行起訴，附此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 2 月 10 日
民事第一庭 法 官 范馨元

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 2 月 10 日
書記官 卓千鈴