

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第830號

原告 何淑媛

訴訟代理人 何奇樺

被告 吳采燕

訴訟代理人 王正宏律師

上列當事人間確認優先購買權事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，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

壹、程序部分

按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。原告原起訴聲明為：被告應提出地政收件字號113年鳳仁登字第004080號全部詳細文件，證明依法合法買賣，嗣變更聲明為：（一）被告應提出地政收件字號113年鳳仁登字第004080號全部詳細文件，證明依法合法買賣。（二）被告應提出購買現戶籍地址之房屋，資金來源。（三）原告主張土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回以土地法第34條之1第1項多數決處分2筆土地產權全部之土地買賣契約書（審訴卷第161頁），被告對於原告所為訴之變更，並未予以爭執，並為本案言詞辯論，依前揭規定，原告所為訴之變更，應予准許（至於原告於114年2月5日提出民事補正狀變更訴之聲明，本院另以裁定駁回）。

貳、實體部分

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）原為原告及訴外人何明忠、何玉柱、何淑英所共有。何明忠於113年3月29日將系爭土地應有部分11/1

00以買賣為由移轉登記予被告吳采燕，惟何明忠雖提出切結書已通知其他共有人，實際上並未合法通知原告，已違反土地登記規則第97條第1、2項之規定，被告與何明忠間買賣契約為不合法，侵害原告之優先購買權。嗣何玉柱、被告於113年5月7日與訴外人李明和、廖嘉宏簽訂土地買賣契約，依土地法第34條之1將系爭土地全部出售，因被告持有之應有部分11/100係屬無效，故未符合土地法第34條之1第1項之規定，其餘共有人係被動賣出，且非買賣契約簽署人，故該買賣不符合法規買賣。依土地法第34條之1執行要點第14點第4款規定，原告自得主張登記機關依土地登記規則第57條第1項第3款，請求駁回被告已土地法第34條之1第1項主張多數決處分系爭土地全部之土地買賣契約書等語，並聲明：

（一）被告應提出地政收件字號113年鳳仁登字第004080號全部詳細文件，證明依法合法買賣。（二）被告應提出購買現戶籍地址之房屋，資金來源。（三）原告主張依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回以土地法第34條之1第1項多數決處分2筆土地產權全部之土地買賣契約書。

二、被告則以：原告請求被告提出113年鳳仁登字第4080號等公契資料，未敘明請求權基礎，亦與行使優先購買權無關，明顯欠缺權利保護要件，其訴顯無理由。被告與何玉柱於系爭土地之應有部分總計為67/100，合於土地法第34條之1第1項但書多數決之規定。被告與何玉柱於113年5月7日與李明和、廖家宏就系爭土地成立買賣契約後，已合法通知原告是否行使優先購買權，原告逾期不出面簽立買賣契約，已喪失優先購買權資格。又土地法第34條之1鎖定優先購買權為債權性質，被告既已取得系爭土地所有權，倘原告認其優先購買權有所損失，理應向何明忠另訴請求損害賠償，與被告無關等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

（一）系爭土地原為何玉柱（應有部分56/100）、何淑英（應有

01 部分11/100)、原告何淑媛(應有部分22/100)、何明忠
02 (應有部分11/100)分別共有。

03 (二)訴外人何明忠於113年3月29日將系爭土地應有部分11/100
04 以買賣為由移轉登記予被告吳采燕。

05 (三)何玉柱、被告於113年5月7日與訴外人李明和、廖嘉宏簽
06 訂土地買賣契約，依土地法第34條之1將系爭土地全部出
07 售。

08 (四)被告與何玉柱於113年5月8日以存證信函通知原告，被告
09 吳采燕與訴外人何玉柱已以土地法第34條之1第1項出售系
10 爭土地，並催告原告應於收受通知後15日內確答是否行使
11 優先購買權。

12 (五)原告於113年5月23日存證信函表示其欲行使優先購買權，
13 然需3個月時間籌措款項。

14 (六)原告對於被告、何玉柱以多數決與訴外人李明和、廖嘉宏
15 間買賣契約部分，不主張優先購買權。

16 四、本件爭點為：原告主張被告與何明忠間之買賣契約不合法，
17 登記機關應該要依執行要點第14點第4款駁回，有無理由？

18 五、本院得心證之理由：

19 (一)原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯
20 論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定
21 期間先命補正：一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。
22 二、依其所訴之事實，在法律上顯無理由，民事訴訟法第
23 249條第2項定有明文。

24 (二)原告起訴請求登記機關應駁回被告依土地法第34條之1申
25 請之登記，經本院於第一次言詞辯論期日闡明後，原告先
26 稱不主張此項聲明，嗣本院請原告確認主張買賣契約之效
27 力及優先購買權等訴訟方向及範圍，已定期命原告補正，
28 原告於114年3月6日言詞辯論期日仍堅決表示請求登記機
29 關應依土地法第34條之1執行要點第14點第4款駁回，有言
30 詞辯論筆錄在卷可參(見本院卷第71至74、183至184
31 頁)，而高雄市政府地政局仁武地政事務所(下稱仁武地

政)業於113年9月12日將何玉柱、被告、李明和、廖嘉宏間申請辦理買賣登記，依土地登記規則第57條第1項第3款之規定，駁回登記之申請，李明和、廖嘉宏不服提起訴願等情，有原告提出之仁武地政113年9月18日高市地仁登字第11370693800號函、113年10月16日高市地仁登字第11370754300號函、土地登記案件駁回通知書稿、高雄市政府法制局113年10月24日高市法局訴字第11330757700號函、訴願書、訴願答辯書在卷可佐(見本院卷第93至98、135至148頁)，足見仁武地政已依土地登記規則第57條第1項第3款駁回系爭土地之買賣登記，則原告仍訴請登記機關駁回被告依土地法第34條之1申請之登記，顯無權利保護必要，應予駁回。況被告、何玉柱與李明和、廖嘉宏間之買賣契約、被告與何明忠間之買賣契約，兩者為不同法律關係，則被告與何明忠間之買賣契約效力為何，亦與登記機關依土地登記規則第57條第1項第3款審查被告、何玉柱與李明和、廖嘉宏間就系爭土地買賣登記無涉，故依原告所訴之事實，在法律上亦認無理由，自應駁回。

(二)至於原告請求被告應提出113年鳳仁登字第004080號全部詳細文件，及提出購買現戶籍地址之房屋資金來源等語，因均係為主張買賣不合法，因而登記機關應駁回系爭土地買賣登記，然高雄市政府地政局鳳山地政事務所(下稱鳳山地政)已檢送113年鳳仁登字第004080號買賣登記案件相關申登資料，有鳳山地政113年8月8日高市地鳳登字第11370714400號函字卷可參(見審訴卷第81至92頁)，且仁武地政既已駁回系爭土地買賣登記，原告並無權利保護必要，業如前述，則原告此部分請求，亦屬無據，且無調查之必要，亦應駁回。

六、綜上所述，原告請求被告應提出地政收件字號113年鳳仁登字第004080號全部詳細文件，證明依法合法買賣；被告應提出購買現戶籍地址之房屋，資金來源；依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回以土地法第34條之1第1項多數決處分

01 2筆土地產權全部之土地買賣契約書，無權利保護之必要，
02 應予駁回。本件訴訟費用，依民事訴訟法第78條，由敗訴之
03 原告負擔。

04 七、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據
05 ，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，
06 附此敘明。

07 八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
09 民事第三庭 法 官 王碩禧

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
14 書記官 郭力瑜