臺灣基隆地方法院民事裁定

114年度重訴字第27號

聲　請　人
即　被　告　楊一書
訴訟代理人　黃清濱律師
相　對　人
即　原　告　市更新建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊宗錦

上列當事人間返還土地等事件，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

理　由

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項固有明文。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止。又有無停止之必要，法院有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序（最高法院84年度台抗字第658號、101年度台抗字第224號裁定意旨參照）。

二、聲請意旨略以：

聲請人與訴外人李麗霞、余蔣水倉、唐辛存(下稱李麗霞等3人)前就坐落基隆市○○區○○段000000○000000地號土地(下合稱系爭土地)成立租賃契約，並於系爭土地上建有建物，依民法第426條之2及土地法第104條規定，對系爭土地享有優先購買權。詎李麗霞等3人於出售系爭土地予相對人時，未通知聲請人是否優先承買，聲請人已另訴請求確認系

爭土地有優先購買權，並經本院115年度訴字第115號（下稱另案訴訟）審理中。本件訴訟係以另案訴訟之法律關係是否成立為據，是於另案訴訟確定前，顯有停止本件訴訟程序之必要，爰依民事訴訟法第182條第1項之規定聲請裁定停止訴訟程序等語。

三、經查，聲請人於本件主張其就系爭土地與原所有權人即李麗霞等3人成立租賃契約，並於系爭土地上建有建物，其依民法第426條之2及土地法第104條規定對系爭土地享有優先購買權等語，惟為相對人所否認，是兩造對於聲請人就系爭土地是否因具有基地承租人之身分而得主張優先購買權，固有爭執。惟按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權；前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人；出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人；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；出賣人未通知優先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購買權人，民法第426條之2第1項前段、第2項前段、第3項、土地法第104條第1項前段、第2項後段分別定有明文。而聲請人就其若果係系爭土地優先承買權人，如何即因前揭規定而當然取得占有使用系爭土地之合法權源，迄未有任何說明，自難認另案訴訟優先承買權是否存在之法律關係，為本件拆屋還地訴訟之先決問題，揆諸前揭規定及說明，本件即無裁定停止訴訟程序之必要，是聲請人聲請於另案判決確定前，裁定停止本件訴訟程序，難認有據，不應准許。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　8　　日

民事第二庭法　官　姚貴美

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣一千五百元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　鄭筑安