臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2307號

原　　告　陳緯承

被　　告　張金龍

上列當事人間請求確認優先購買權存在事件，經本院於民國111年1月18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

一、原告主張：原告、訴外人葉寶珠（下稱葉寶珠）、被告本均為新北市○○區○○○段0000地號土地（107年間重測前為新北市○○區○○○段○○○段000地號）（下稱系爭土地）之共有人，原告權利範圍為7000分之875，葉寶珠權利範圍為70000分之4760、被告權利範圍為70000分之56490。嗣葉寶珠於民國107年9月22日將其系爭土地應有部分出賣予被告，竟未依土地法第34條之1第4項規定通知原告行使共有人優先承買權，並於107年10月5日辦畢移轉登記予被告。原告應可與被告平均購買葉寶珠應有部分之一半，或請被告按照應有部分比例購買原告之應有部分。為此，提起本件訴訟，請求確認原告就系爭土地有優先購買權存在等語。聲明：確認原告就坐落新北市○○區○○○段0000地號、面積921.38平方公尺、權利範圍7000分之875之土地，有優先購買權。

二、被告則以：伊原來就是系爭土地共有人之一，伊不同意原告所稱與原告平均購買葉寶珠應有部分之一半、或請伊按照應有部分比例購買原告之應有部分，伊亦有優先購買權等語，資為抗辯。答辯聲明：駁回原告之訴。

三、下列事項為兩造不爭執，並有提出相關資料以為證明，自堪信為真正：

㈠原告、葉寶珠、被告本均為新北市○○區○○○段0000地號

土地（107年間重測前為新北市○○區○○○段○○○段000地號）（即系爭土地）之共有人，原告權利範圍為7000分之875，葉寶珠權利範圍為70000分之4760、被告權利範圍為70000分之56490。嗣葉寶珠於107年9月22日將其系爭土地應有部分出賣予被告，並於107年10月5日辦畢移轉登記予被告。並有原告所提系爭土地登記第一類謄本可證（見原證1）。

㈡葉寶珠與被告為系爭土地上開買賣契約，並無通知原告行使共有人優先承買權。

㈢原告所有之系爭土地應有部分已於110年間出賣予訴外人許承嘉，並於110年4月30日辦畢移轉登記予訴外人許承嘉，原告現已非系爭土地共有人。此有原告所提系爭土地登記最新第一類謄本、異動所引資料各1件可證（見本院卷第37、41頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠按確認之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，不得為確認之訴之標的，如係請求權認過去之法律關係為無即受確認判決之法律上利益可言，此有最高法院49年度台上字第1813號、63年度台上字第5667號、77年度台上字第1267號、81年度台上字第824號、102年度台上字第590號裁判意旨可參。本件原告主張系爭土地共有人之一葉寶珠於107年9月間將其應有部分出賣予被告，未通知原告行使共有人優先購買權，原告雖已於110年4月30日將其應有部分出賣他人而現已非系爭土地共有人，但原告仍起訴主張其於107年間葉寶珠出賣其應有部分予被告時，原告有共有人優先購買權存在等語。查，原告自認現已非系爭土地共有人，並有系爭土地登記最新第一類謄本、異動所引資料各1件可證（見本院卷第37、41頁），則原告請求107年9月間葉寶珠出賣其應有部分予被告當時，原告有共有人優先購買權存在，顯係確認過去之法律關係，揆諸上開說明，自難認有即受確認判決之法律上利益可言。

㈡退步言之，縱認原告提起本件訴訟有確認利益(假設語氣，

非本院之認定)，惟按土地法第34條之1第4項規定之共有人優先購買權，係債權，僅得對於應有部分出賣人與其買受人間之買賣債權主張之。若該應有部分之買賣，已因登記而發生物權效力時，他共有人即不得再對買受人主張其優先承購權存在(最高法院69年度台再字第225號裁判意旨參照)。本件葉寶珠於107年9月22日與被告訂立買賣契約，將其系爭土地應有部分出賣予被告，並於107年10月5日辦畢移轉登記予被告等情，為兩造不爭執，並有原告所提系爭土地登記第一類謄本可稽，則葉寶珠出賣其系爭土地應有部分，既已移轉登記予被告而發生物權效力，揆諸上開最高法院裁判意旨所揭，他共有人即原告自不得再對被告主張其優先購買權存在。

五、綜上所述，原告提起本件確認之訴並無即受確認判決之法律上利益；退步言之，縱認原告提起本件訴訟有確認利益(假設語氣)，然葉寶珠出賣其系爭土地應有部分予被告，既已辦畢移轉登記而發生物權效力，原告即不得再對被告主張其優先購買權存在。故原告訴請確認原告就系爭土地權利範圍7000分之875之土地有優先購買權存在，為無理由，應予駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　15　　日

民事第八庭　　法　官　陳翠琪

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　15　日

書記官　曾怡婷