

臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度訴聲字第1號

聲請人 朱慧萍 住屏東縣○○鎮○○路000號
朱佩縈

相對人 A01 (姓名年籍及住居所詳卷)

兼

法定代理人 A02 (姓名年籍及住居所詳卷)

相對人 郭美伶

上列當事人間確認優先承買權存在事件(本院113年度訴字第71號)，聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人2人為坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地(下稱系爭土地)上之同段324建號即門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋(下稱系爭房屋)之共有人，因系爭房地之原所有權人於民國73年3月21日以買賣為原因，分別移轉登記系爭土地(權利範圍全部)所有權予訴外人A03，移轉登記系爭房屋所有權予訴外人朱煥忠，依民法第425條之1規定，系爭房地間有法定租賃關係存在。嗣訴外人朱煥忠死亡後，由聲請人2人及A03就系爭房屋辦理繼承登記，應有部分各為3分之1。復因A03於110年間死亡，相對人A01、A02為其繼承人，詎相對人A01、A02於111年2月21日將系爭土地(權利範圍全部)及系爭房屋應有部分3分之1售予相對人郭美伶，其等出售前並未依土地法第104條規定通知土地承租人行使優先承買權。聲請人依土地法第104條、民法第767條第1項前段規定，起訴確認就系爭土地有優先承買權存在，並請求相對人郭美伶應塗銷系爭土地之所有權移轉登記，及相對人A01、A02各應將系爭土地應有部分4分之1分

01 別移轉登記予聲請人。爰依民事訴訟法第254條規定，聲請
02 裁定許可為訴訟繫屬事實之登記等語。

03 二、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設
04 定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結
05 前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登
06 記；前項聲請，應釋明本案請求，民事訴訟法第254條第5
07 項、第6項定有明文。而民事訴訟法第254條於民國106年6月
08 14日修正之理由：「現行條文第5項規定旨在藉由將訴訟繫
09 屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾阻
10 却其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第
11 三人受不測之損害。其所定得聲請發給已起訴證明之當事
12 人，係指原告；其訴訟標的宜限於基於『物權關係』者，以
13 免過度影響被告及第三人之權益。」。故得聲請裁定許可為
14 訴訟繫屬事實之登記者，限於原告起訴之訴訟標的係基於物
15 權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依
16 法應登記者為限。倘原告起訴主張之訴訟標的法律關係，並
17 非物權關係者，自不得為上開聲請。又按土地法第104條所
18 謂出賣人未通知優先承買權人而與第三人訂立買賣契約，其
19 契約不得對抗優先承買權人者，係指出賣人與第三人間以買
20 賣為原因而成立之移轉所有權行為，對於優先承買權人不生
21 效力，優先承買權人仍得行使優先承買權，請求塗銷該移轉
22 所有權登記。此項優先承買權具有相對之物權效力，不因買
23 受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異；惟在
24 優先承買權人受移轉所有權登記而取得優先承買標的物所有
25 權之前，仍未具備直接支配物之權利與對世效力（最高法院
26 109年度台上字第3277號判決可資參照）。

27 三、經查，聲請人主張就系爭土地有租賃關係存在，依土地法第
28 104條第1項規定有優先承買權，因相對人A01、A02已將系爭
29 土地出售予相對人郭美伶並辦理所有權移轉登記，並已提起
30 本案訴訟，請求確認其優先承買權存在，並請求相對人
31 A01、A02依其與郭美伶間不動產買賣契約相同條件，與聲請

01 人訂立系爭土地買賣契約，並於買賣價金給付同時將系爭土
02 地所有權移轉登記予聲請人等情，據其提出民事起訴狀、系
03 爭房屋及系爭土地登記謄本及異動索引為證（見原法院卷第
04 17至67頁）。則聲請人係本於系爭優先承買權為請求，並因
05 行使優先承買權形成聲請人與出賣人即相對人A01、A02間之
06 買賣契約，而基於該買賣契約之法律關係請求相對人A01、
07 A02將買賣標的即系爭土地移轉登記予聲請人，非屬所謂以
08 對物之關係為訴訟標的之情形。此項優先承買權僅具有相對
09 之物權效力，承租人一旦行使優先承買權，即係對於出賣之
10 出租人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按照與第
11 三人所約定之同樣條件補訂書面契約。因出賣人與第三人以
12 買賣為原因而成立之物權移轉行為不得對抗優先承買權人，
13 故聲請人行使土地法第104條第1項之「優先承買權」，乃指
14 得依相同條件，優先與出賣人訂立買賣契約，而具有相對物
15 權效力之「形成權」，在聲請人受系爭土地移轉所有權登記
16 而取得系爭土地所有權之前，仍未具備直接支配系爭土地之
17 權利，核非民事訴訟法第254條第5項所稱之「物權關係」，
18 並無因聲請人引民法第767條為其請求權基礎而有所影響。
19 且優先承買權之取得、設定、喪失或變更，依法亦無須登
20 記，自無從許可為訴訟繫屬事實之登記。是以，本件聲請於
21 法不合，應予駁回。

22 四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
24 民事第一庭 法 官 劉佳燕

25 正本係照原本作成。

26 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
27 費新臺幣1,000元。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
29 書記官 戴仲敏