

臺灣新竹地方法院民事裁定

110年度訴聲字第8號

聲 請 人 蕭紫絜

相 對 人 黃呂雄

黃呂義

黃獻文

魏秀炫

魏秀銘

魏秀秀

魏秀連

魏秀惠

黃立勤

黃立耘

上列聲請人因與相對人間確認優先承購權存在事件（本院110年度訴字第539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：聲請人與相對人係坐落新竹市○道段000地號土地（下稱系爭土地）之部分共有人，聲請人前收受相對人10人在內之46人所寄發之新竹英明街郵局第674號存證信函，通知聲請人在內之38人，擬依土地法第34條之1規定出售系爭土地，函內僅記載「土地買賣總價款新臺幣（下同）：參億伍千捌佰柒拾捌萬玖仟貳佰元整出售」、「同意優先購買，應於回信後五日內至楊麗華地政士事務所辦理如通知內容條件付款，逾期視同違約，違約金每日以出賣土地總價款百分之三計算」、「買方需另外負擔土地地上房屋搬

遷費及頂丰開發有限公司整合土地及地上房屋拆除整合服務費用等」，惟未載明相對人10人各欲出賣之應有部分及償金分別為何、聲請人如欲優先承購渠等之應有部分，應如何行使權利、應支付之分期價款各為若干，更要求聲請人應一次提出系爭土地全部之價金，顯有違土地法第34條之1第4項通知行使優先承購制度之旨，而不能構成合法之通知。甚者，亦未檢附與第三人（據悉為昌昕建設股份有限公司）間之買賣契約，經聲請人向函指楊麗華地政士事務所要求閱覽契約內容，竟遭拒絕。聲請人已提起確認優先承購權存在之訴訟，聲明中並請求相對人應以與他人間所簽立之買賣契約同一條件，與聲請人成立買賣契約，現由本院以110年度訴字第539號受理，已屬基於前述優先承購權物權關係而起訴，且土地所有權之移轉本非經登記不生效力，爰依民事訴訟法第254條第5項規定聲請許可為訴訟繫屬登記，使第三人知悉訟爭情事而免受不測損害等語。

二、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記，民國106年6月14日修正公布並施行之民事訴訟法第254條第5項定有明文。其修正理由為「現行條文第五項規定旨在藉由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾阻卻其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害。其所定得聲請發給已起訴證明之當事人，係指原告；其訴訟標的宜限於基於物權關係者，以免過度影響被告及第三人之權益。」可知依上開規定得許可為訴訟繫屬事實登記者，須該訴訟標的係本於物權關係，且該權利或標的物之取得、設定、喪失、變更依法應登記者為限。若原告起訴所主張為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更無須登記者（例如基於買賣契約所生之債權），縱使原告所請求給付者，為取得、設定、喪失或變更應經登記之標的物（例如不動產），仍與上開規定之要

01 件不符，自不得聲請許可為訴訟繫屬事實之登記。

02 三、經查，聲請人係依土地法第34條之1第4項規定，起訴請求確
03 認就系爭土地有優先承購權存在，該條項固規定共有人出賣
04 其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承
05 購，惟該規定之優先購買權，係屬債權性質，僅有債權效力
06 （最高法院66年度台上字第1530號判例意旨參照），是本件
07 聲請人主張之訴訟標的即土地法第34條之1之優先承購權，
08 並非基於物權關係，且因行使該優先承購權而得成立之系爭
09 土地買賣契約關係之取得、設定、喪失或變更，亦非依法應
10 登記者，揆諸前揭說明，聲請人之聲請，與上開得許可為訴
11 訟繫屬事實登記之規定未合，不應准許。

12 四、爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 110 年 8 月 9 日
14 民事第二庭法 官 彭淑苑

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀。

17 中 華 民 國 110 年 8 月 9 日
18 書記官 林琬茹