# 臺灣士林地方法院民事裁定

111年度訴聲字第4號

聲　請　人　乙○○

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　台灣肥料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　甲○○

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件（本院111年度補字第332號），聲請人聲請許可訴訟繫屬事實登記，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

理　由

一、聲請意旨略以：伊係門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物（下稱系爭建物）之事實上處分權人，系爭建物坐落於相對人所有之臺北市○○區○○段0○段00000○00000地號土地（下稱系爭土地），兩造間存有交換土地使用之協議，聲請人所有系爭建物與相對人所有系爭土地間存有租賃之法律關係，因相對人公開標售系爭土地，經訴外人闕嘉慶以新臺幣3500萬800元標得，相對人曾經通知聲請人是否行使優先承買權，經聲請人表示願意，詎相對人卻反口誆稱聲請人無優先承買權，聲請人已依土地法第104條第1項規定，對相對人提起確認優先承買權等訴訟，倘地政事務所同意相對人將系爭土地移轉登記予善意第三人，即便聲請人本案訴訟勝訴確定，亦無從回復原狀，自有將本件訴訟繫屬事實以登記之公示方法，阻卻他人善意取得之必要，爰依民事訴訟法第254條第5項規定聲請許可為訴訟繫屬事實之登記等語。

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；前項聲請，應釋明本案請求，民事訴訟法第254條第5項、第6項定有明文。揆諸民事訴訟法第254條於民國106年6月14日修正之理由：「現行條文第5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。」，故得聲請裁定許可為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，依法應登記者為限。倘原告起訴主張之訴訟標的法律關係，並非物權關係者，自不得為上開聲請。

三、查聲請人於本案訴訟中主張其所有之系爭建物與系爭土地間存有租賃關係，依土地法第104條第1項規定，就系爭土地有優先承買權，請求確認就系爭土地有優先購買權，並請求相對人與其訂立買賣契約，並將系爭土地所有權移轉登記予聲請人，有聲請人提出民事起訴狀為憑（見本院卷第13頁）。核其訴訟標的即為土地法第104條第1項之「優先承買權」，係指得依相同條件，優先與出租人（亦即出賣人）訂立買賣契約，且有相對物權效力之形成權（最高法院107年度台上字第2324號判決參照），其性質非屬民事訴訟法第254條第5項所稱之物權關係，且優先承買權之取得、設定、喪失或變更，非依法應登記，核與民事訴訟法第254條第5項規定不符，自不得許可為訴訟繫屬事實之登記。聲請人主張本件訴訟標的符合民事訴訟法第254條第5項之要件，聲請許可就系爭房地為訴訟繫屬事實之登記云云，為無理由，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　17　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並

繳納抗告費新臺幣1,000 元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　簡吟倫