臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2832號

追加　原告　莊榮兆

被　　告　張意岑

　　張君瑜

上列當事人間請求確認優先承買權事件，本院判決如下：

主　文

追加原告之訴駁回。

追加之訴訴訟費用由追加原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告曾炳坤（本院另行審結）主張其曾與訴外人即被告2人所有坐落臺中市○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）前地主林鼎祥之父林銘炯訂立租約，在系爭土地建造地上物，租期自民國81年6月5日至101年6月5日止（下稱系爭基地租約）。嗣系爭土地經法院拍賣，由訴外人即被告2人之父張邦男於90年7月23日以新臺幣（下同）512萬元拍定取得。然系爭土地拍賣時未通知基地承租人即伊行使優先承買權，依此提起本件確認優先承買權訴訟。原告曾炳坤提起本件訴訟後，以其已將該優先承買權其中之10萬元讓與追加原告莊榮兆為由，追加莊榮兆為本件原告。經核原告追加之訴與本訴，均係本於同一優先承買權所衍生，卷證資料均屬相同，堪認事實及證據資料具有一體性，應認請求之基礎事實同一，依前揭說明，應予准許。

二、原告之訴，當事人不適格或欠缺權利保護必要者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第2項第1款定有明文。

㈠優先承買權，乃基於法律規定，對於出賣土地或建築改良物之人而生先買特權（先買權）之「形成權」，一旦行使該權

利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之同樣條件補訂書面契約（最高法院100年度台上字第432號判決意旨參照）。觀諸原告曾炳坤提出其與追加原告莊榮兆間債權轉讓書（下稱系爭轉讓書）之內容略以：曾炳坤於113年1月22日將其所得行使系爭土地優先承買權之請求權，其中512萬元「債權」之10萬元轉讓莊榮兆云云（見本院卷第30頁）。惟按優先承買權乃形成權之一種，而形成權之行使具有不可分之性質，無從割裂以為行使，原告曾炳坤與追加原告莊榮兆間就本件優先承買權所為之一部讓與自非屬適法，追加原告莊榮兆自不得依系爭轉讓書向被告主張優先承買權。況原告曾炳坤縱得對系爭土地主張優先承買權，並以上開拍定價512萬元承購，相對應係負擔512萬元之「價金債務」而非債權，故系爭轉讓書中所載之「債權」並不存在，原告曾炳坤並無債權所得移轉。

㈡土地法第104條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人之房屋出賣時，有優先購買權，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭（最高法院65年度台上字第530號判決意旨參照）。可見基地承租人始享有優先承買權，俾基地與房屋產權同屬一人，使不動產產權單純化，如非基地承租人即不得享有優先承買權。土地承租人之優先承買權應係承租權之從權利，依民法第295條第1項前段「讓與債權時該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人」之規定，優先承買權應隨同承租權之讓與而移轉，即受讓土地承租權當然取得土地承租人之優先承買權，優先承買權自不能與承租權分離而讓與。倘僅係將債權移轉與第三人，非將契約所生之權利義務，概括的讓與第三人，第三人既未因受讓債權而取得為契約當事人之地位，自不得行使有關契約存廢之終止權、解除權等形成權（最高法院106年度台上字第2445號判決意旨參照）。是形成權具不可單獨轉讓之特性，不得與基本權利關係分離。

㈢原告曾炳坤於民事起訴狀及民事增補原告兼請5日內保全證據狀中均稱：其曾與林銘炯就系爭土地簽立系爭基地租約，租期自81年6月5日至101年6月5日止等語，足證系爭土地於90年7月23日由被告之父張邦男拍定時，系爭土地之基地承租人係原告曾炳坤，追加原告莊榮兆並非基地承租人，自不得主張優先承買權。系爭基地租約已於101年6月5日租期屆滿等情，亦為原告曾炳坤所自承。是系爭基地租約既已屆期，原告曾炳坤已非承租人，追加原告莊榮兆自無於113年1月22日受讓系爭基地租約，以取得系爭土地承租人地位之可能。

三、綜上所述，優先承買權無從割裂以為行使，原告曾炳坤一部讓與該優先承買權予追加原告莊榮兆，非屬適法。追加原告莊榮兆亦非系爭基地租約之承租人，即無優先承購權所得行使，追加原告莊榮兆顯然不具備當事人適格，且無補正之可能，本院不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

四、依民事訴訟法第249條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日

民事第三庭　法　官　劉承翰

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　113　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　廖春玉