

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度重訴字第36號

原告 展望企業有限公司

法定代理人 林瑪莉

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

被告 廖祿禎

廖椿昇

黃細珍

前3人共同

訴訟代理人 許嘉昇律師

被告 曾建棠

上列當事人間拆屋還地等事件，本院裁定如下：

一、本件事實未臻明瞭，尚有調查之必要，爰再開言詞辯論，並指定民國113年12月30日下午3時45分在本院第4法庭言詞辯論。

二、本件兩造不爭執事項是否如下：

(一)坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）

為原告與其他共有人共有，原告應有部分000000000分之00000000，有土地登記謄本在卷可稽（見卷1第86頁）。

(二)系爭土地現有如附圖所示編號A建物（面積51平方公尺）、編號B建物（面積50平方公尺）、編號C建物（面積63平方公尺），此據本院會同兩造及臺中市中興地政事務所人員履勘現場鑑測無訛，有相片、勘驗筆錄及土地複丈成果圖附卷可憑（見卷1第19-23、200-202、210、332-340頁）。

(三)被告廖椿昇、黃細珍、廖祿禎依序就上開編號A建物、編號B建物、編號C建物各有完整之事實上處分權（見卷1第162、346頁）。

(四)系爭土地102年及103年申報地價為每平方公尺8625.6元，有

臺中市中興地政事務所113年7月16日中興地所四字第113000  
7676號函在卷可稽（見卷1第450頁）。

三、本件爭點是否如下：

(一)被告廖祿禎等3人抗辯系爭土地有分管契約，被告廖祿禎等3  
人就房屋基地有租賃關係，原告受讓系爭土地應有部分，依  
民法第425條第1項規定對於原告繼續存在，不得請求被告廖  
祿禎等3人拆屋還地，有無理由？

(二)被告廖祿禎等3人抗辯系爭土地共有人出賣應有部分予原  
告，未依土地法第104條規定通知被告廖祿禎等3人行使優先  
承買權，不得對抗被告廖祿禎等3人，原告即非系爭土地共  
有人，不得請求被告廖祿禎等3人拆屋還地，有無理由？

四、原告歷次取得系爭土地應有部分，係向何原共有人以何原因  
取得？有無依土地法第104條規定通知被告廖祿禎等3人行使  
優先承買權？請提出相關證據。

五、被告廖祿禎等3人抗辯系爭土地有分管契約，究竟是何共有  
人於何時成立分管契約？請提出證明。

六、原告自119年4月至112年1月分5次陸續取得系爭土地應有部  
分，請被告廖祿禎等3人表明究竟與何「原告前手」有租  
約，故原告應繼受租賃關係及被告廖祿禎等3人有優先承買  
權，並提出相關證明。

七、請兩造各於14日內就前開事項提出書狀表示意見，如有應增  
列不爭執及爭點，亦請一併表明，繕本逕寄對造。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日  
民事第一庭 法 官 熊祥雲

正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日  
書記官 朱名堉