臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度重上字第87號

聲　請　人　財團法人臺灣省苗栗縣私立大成高級中學

000000000000000000

法定代理人　李綜文

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　賴思達律師

賴揚名律師

蔡譯智律師

相　對　人　祭祀公業黃信義嘗

000000000000000000

法定代理人　黃文明

訴訟代理人　林裕家律師

上列當事人間給付租金事件(本院114年度重上字第87號)，聲請人聲請停止訴訟程序，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

理　由

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，為民事訴訟法第182條第1項所明定，故是否裁定停止訴訟程序，法院本有自由裁量之權。...所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言；若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止(最高法院110年度台上字第2791號判決參照)。

二、聲請人主張：伊以土地承租人之身分，對相對人所出售之租賃標的行使優先承買權，而對相對人提起確認優先承買權存在之訴訟，現由本院以114年度重上字第141號事件審理中。

因伊行使優先承買權之時間為民國112年8月間，則伊對承租土地之優先承買權是否存在，攸關兩造間之租賃契約是否已經終止，而影響相對人可請求之112年的租金數額，爰聲請於另案判決確定前，停止本件之訴訟程序等語(參本院卷第173-174頁)。

三、按民法第426條之2及土地法第104條所定之「基地承租人之優先承買權（優先購買權）」，係基於各該法律之規定，對「基地出賣人」而生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先承買權對出賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即得請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約(99年度台上字第1699號判決參照)。查，本件聲請人是否合法行使優先承買權，尚有糾葛，縱令已合法行使優先承買權，亦僅取得請求相對人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約之權利。故雙方之買賣契約能否順利簽訂，仍在未定之天。且聲請人於本院審理中並不爭執迄今尚未與相對人簽訂買賣契約，系爭土地並未移轉登記予聲請人，且不爭執與相對人仍存在租賃契約之法律關係，則另案優先承買權是否存在之訴訟，自非本件給付租金事件之先決問題，聲請人聲請停止本件之訴訟程序，即有未合，應予駁回。

四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　20　　日

民事第七庭　審判長法　官 陳得利

法　官 廖欣儀

法　官 高英賓

正本係照原本作成。

不得抗告。

書記官 孫銘宏

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　20　　日