

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

111年度抗字第69號

抗 告 人 吳采鶯

上列抗告人因與相對人玉興建設股份有限公司間分割共有物事件，對於民國111年4月14日臺灣嘉義地方法院110年度訴字第640號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：

(一)抗告人於民國110年6月29日提起合併分割共有物案前，何美慧、吳宗欣、陳金鶯、黃宇閎等4人（下稱何美慧等4人），於110年4月29日以臺南東寧路郵局存證號碼000084號函，表示共有坐落嘉義縣太保市○○段0000、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0等地號土地（下稱系爭土地）及地上物，何美慧等4人持分部分土地面積約232.06坪，將以每坪新臺幣（下同）104,200元出售予玉興建設股份有限公司（下稱玉興公司），請抗告人於文到10日內盡速告知依同條件主張優先購買權。抗告人與吳家溱、吳晉同（下稱抗告人等3人）於110年4月30日收到上開存證信函，而以110年5月7日臺南成功路存證號碼000830號函、110年5月10日臺南成功路存證號碼000845號函送達何美慧等4人，表示系爭土地全部共有467.359坪，何美慧等4人持分土地面積約232.06坪，沒有權利出賣共有之全部土地，及何美慧等4人出售共有系爭0000、0000-0、0000-0等地號土地之持分，抗告人等3人依法行使共有人優先購買權，係指0000地號土地（即何美慧、陳金鶯、黃宇閎共有4.9坪，約510,580元）、0000-0地號土地（即陳金鶯、吳宗欣共有7.48坪，即779,416元）、0000-0地號土地（即陳金鶯、吳宗欣共有0.66坪，約68,772元）、0000-0地號土地（即何美慧、陳金

01 鶯、黃宇閔共有31.21坪，約3,252,082元），上開土地共4
02 4.25坪，計4,610,850元。其餘0000-0、0000-0等地號土
03 地，與何美慧等4人土地共有物分割。暨抗告人等3人於110
04 年5月10日以臺南成功路存證號碼000845號函，表示針對110
05 年4月29日臺南東寧路郵局存證號碼000084號函，無附表證
06 明其契約書之事實，請於文到30日內盡速通知其實虛（原證
07 1）。上開事實，何美慧等4人與玉興公司早於110年4月29日
08 前，在內政部不動產交易實價完成交易後已登入，再假借共
09 有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨
10 優先承購，欲強制提存全部系爭土地，非真正通知行使共有
11 人優先承購權。因未先通知抗告人等3人，顯然系爭土地何
12 美慧等4人持分部分與玉興公司間買賣無效。

13 (二)抗告人對於臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）110年度訴
14 聲字第9號裁定提起抗告，經本院廢棄發回，嘉義地院已更
15 為裁定。

16 (三)何美慧等4人於110年7月16日與玉興公司間買賣洵非合法登
17 記，致使公務員登載不實，顯然玉興公司非合法系爭土地登
18 記所有權人。玉興公司為聲明承受訴訟事洵非合法，非正當
19 合法之所有權人等語。

20 二、經查：

21 (一)按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
22 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
23 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
24 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254
25 條第1、2項定有明文。

26 (二)查玉興公司已於本案繫屬（110年6月25日）後之110年7月21
27 日登記取得系爭土地之應有部分等情，有土地登記第一類謄
28 本（原審卷一第219-245頁）、土地所有權狀影本（原審卷
29 二第131-143頁）在卷可稽，堪予認定。

30 (三)抗告人雖主張何美慧等4人與玉興公司早於110年4月29日
31 前，在內政部不動產交易實價完成交易後已登入，非真正通

01 知共有人行使優先承購權，因未先通知抗告人等3人，何美
02 慧等4人與玉興公司間買賣無效，玉興公司非正當合法所有
03 權人云云，惟按土地法第34條之1第4項並未如同法第104條
04 第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立
05 買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文，故土地
06 法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承
07 購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優
08 先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共
09 有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登
10 記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其
11 移轉登記（最高法院109年度台上大字第2169號裁定參
12 照），是不論抗告人前開主張是否為真，何美慧等4人既已
13 將出售之應有部分移轉登記予玉興公司，依前開說明，抗告
14 人不得主張何美慧等4人與玉興公司間就系爭土地應有部分
15 之買賣無效。

16 (四)綜上，玉興公司於本案訴訟繫屬中既因部分共有人之移轉而
17 為系爭土地之共有人，其聲請承當訴訟，於法並無不合，應
18 予准許。原審裁定准由玉興公司為何美慧等4人之承當訴訟
19 人，於法並無違誤。抗告人仍執前詞指摘原審裁定不當，求
20 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

21 三、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

22 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日
23 民事第二庭 審判長法官 吳上康

24 法 官 李素靖

25 法 官 林育幟

26 上為正本係照原本作成。

27 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗
28 告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），
29 並繳納再抗告費新臺幣一千元。

01 提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
02 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
03 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
04 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

05 書記官 羅珮寧

06 **【附註】**

07 民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規
08 定：

09 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
10 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
12 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
13 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

14 民事訴訟法第466條之2第1項：

15 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
16 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。