

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度訴聲字第14號

聲 請 人 林志豪

相 對 人 中泰大飯店股份有限公司

法定代理人 高泰山

相 對 人 王國柱

上列當事人間請求塗銷土地所有權移轉登記等事件（本院113年度重訴字第965號），聲請人聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人就坐落新北市○○區○○段000○○00000○○000○○000○○000地號土地（權利範圍均為35/135，下合稱系爭土地）有基地租賃關係，嗣相對人王國柱將其應有部分出售與相對人中泰大飯店股份有限公司（下稱中泰飯店），聲請人依民法第426條之2、土地法第104條規定，對其等提起塗銷土地所有權移轉登記等訴訟。因本件訴訟標的係基於物權關係，一旦行使即得藉由買賣契約之履行取得依法應登記之系爭土地所有權，於事實審言詞辯論終結前，為免相對人中泰飯店於訴訟期間將不動產移轉與第三人，而有礙判決確定後之執执行程序，且有使欲受讓前開不動產之第三人知悉本件訴訟繫屬之機會，避免遭受不利益，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

01 定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結
02 前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登
03 記；前項聲請，應釋明本案請求，民事訴訟法第254條第5
04 項、第6項定有明文。揆諸民事訴訟法第254條於民國106年6
05 月14日修正之理由：「現行條文第5項規定旨在藉由將訴訟
06 繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾
07 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
08 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
09 人，係指原告；其訴訟標的宜限於基於『物權關係』者，以
10 免過度影響被告及第三人之權益。」，故得聲請裁定許可為
11 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
12 權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依
13 法應登記者為限。倘原告起訴主張之訴訟標的法律關係，並
14 非物權關係者，自不得為上開聲請。

15 三、經查，聲請人於本件訴訟中主張其為基地租賃契約之承租
16 人，依民法第426條之2及土地法第104條規定，就系爭土地
17 有優先承買權，請求相對人塗銷系爭土地之所有權移轉登
18 記，及由原所有權人即相對人王國柱與聲請人訂立買賣契
19 約，於聲請人給付買賣價金之同時，將系爭土地移轉登記予
20 聲請人（見本院卷第9至13頁）。核其訴訟標的即為土地法
21 第104條第1項前段、民法第426條之2第1項之「優先承買
22 權」，係指得依相同條件，優先與出租人（亦即出賣人）訂
23 立買賣契約，且有相對物權效力之形成權，其性質非屬民事
24 訴訟法第254條第5項所稱之物權關係，且優先承買權之取
25 得、設定、喪失或變更，非依法應登記，核與民事訴訟法第
26 254條第5項規定不符，自不得許可為訴訟繫屬事實之登記。
27 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
28 件，聲請許可就系爭土地為訴訟繫屬事實之登記云云，為無
29 理由，應予駁回。

30 四、爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

民事第七庭 法官 郭思妤

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，須於裁定送達後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 113 年 10 月 29 日

書記官 謝達人