

臺灣高等法院民事裁定

114年度重上字第137號

聲 請 人

即被上訴人 吳富登

訴訟代理人 林淑娟律師

相 對 人

即 參 加 人 余佩如

訴訟代理人 張桂真律師

上列聲請人因與上訴人謝福明等2人間確認優先承買權存在等事件，聲請駁回相對人余佩如之訴訟參加，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請訴訟費用由聲請人負擔。

理 由

一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。該所謂法律上利害關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因其所輔助之當事人一造敗訴，將受不利益，或本訴訟之內容或執行結果，第三人私法上之地位，將受不利益者而言（最高法院111年度台抗字第1145號裁定意旨參照）。

二、本件被上訴人向原法院起訴主張：伊為如附表所示土地之共有人。上訴人謝福明（下逕稱其名）擬以新臺幣（下同）1,135萬4,000元（下稱系爭價款），出售系爭土地如附表所示權利範圍（下稱系爭土地）予訴外人萬賜興建設股份有限公司、長陞建設股份有限公司、蔡裕隆（下稱萬賜興公司等3人），伊以存證信函聲明行使優先承購權，並通知謝福明備齊簽約文件，雙方於民國111年10月11日下午2時簽約，謝福明竟未備齊文件，致無法簽約，顯有故意不履約之情，伊自得依土地法第34條之1、第104條規定，請求確認伊就系爭土地有優先承購權存在、謝福明應以出賣萬賜興公司等3人同

01 一出售條件即系爭價款，與伊訂立買賣契約，並於伊給付該
02 價金後，將系爭土地所有權移轉登記予伊之判決。

03 三、相對人於本院聲請訴訟參加，理由略以：訴外人謝蘇首芽
04 （下逕稱其名）於109年6月15日以分割繼承原因為如附表所
05 示土地共有人之一，嗣謝蘇首芽將該土地應有部分與伊簽訂
06 信託契約，約定由伊管理前揭信託財產。謝福明出售系爭土
07 地予萬賜興公司等3人，未合法通知謝蘇首芽及其他土地共
08 有人行使優先承購權，損及伊權利。原審判命謝福明就系爭
09 土地應以系爭價款與聲請人簽訂買賣契約後，謝福明依法上
10 訴，則系爭土地之權利尚屬未明，伊就系爭土地願以系爭價
11 款行使優先承購權，伊對本案訴訟有法律上利害關係，為輔
12 助謝福明，依民事訴訟法第58條第1項規定，聲請參加訴訟
13 等語。

14 四、聲請人則以：相對人已逾優先承購時間，其於114年7月3日
15 所發存證信函不生效力，認參加人無參加利益，聲請駁回相
16 對人之參加等語。

17 五、經查，相對人主張謝蘇首芽於109年6月15日以分割繼承原因
18 成為如附表所示土地共有人之一，謝蘇首芽於111年10月14
19 日與其就前開所有土地應有部分簽訂信託契約，委託其管理
20 該等信託財產，並於111年10月18日完成信託登記。嗣其於1
21 14年7月3日寄發存證信函通知謝福明，欲以系爭價款行使優
22 先承購權買受系爭土地，其對本案訴訟有法律上利害關係等
23 情，業據提出系爭土地謄本、郵局存證信函為憑（見本院卷
24 第191至216頁）。倘若屬實，如本案判決認聲請人可基於土
25 地法第34條之1規定，就系爭土地得以系爭價款與謝福明簽
26 訂買賣契約並為所有權移轉登記後，相對人將無從行使優先
27 承購權，且該僅具有債權效力之優先承購權即歸於消滅，謝
28 福明未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任問題，
29 對於出賣處分之效力，尚無影響，將使相對人私法上地位受
30 不利益之影響，其對本案訴訟應有法律上利害關係。是依前
31 揭說明，相對人於本案訴訟係具有法律上利害關係之第三

人，其為輔助謝福明而聲請參加訴訟，核與民事訴訟法第58條第1項規定相符。聲請人聲請駁回相對人之訴訟參加，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 王 廷

法 官 汪曉君

附表：

土地標示								
土 地 坐 落						地 目	面 積 (平方公尺)	謝福明出售 權利範圍
編 號	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	小段	地 號			
1	臺 北 市	南 港 區	南 港 段	二	898	雜	776	80分之1
2					899	建	96	120分之1
3					900	建	827.81	120分之1
4					901	雜	412	80分之1
5					902	雜	99	80分之1
6					903	雜	53	80分之1
7					904	建	28	120分之1
8					905	建	2170	120分之1
9					915	林	119.64	20分之1

正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1500元。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
02 書記官 戴伯勳