臺灣桃園地方法院民事裁定

111年度訴聲字第19號

聲　請　人　凱泰資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　林韋伶

相　對　人　黃文卿

　　鄭博駿

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件（本院111年度訴字第1335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。

理　由

一、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記，前項聲請，應釋明本案請求。法院為裁定前，得使兩造有陳述意見之機會，民事訴訟法第254 條第5 項、第6 項定有明文。本條項之立法，旨在防免因當事人恆定原則，受讓訴訟標的法律關係之第三人受判決效力所及致生不利，暨減少實體法上因信賴登記而產生紛爭，乃以公示制度揭示訴訟繫屬之事實，使欲受讓該權利或標的物之第三人有知悉訴訟繫屬機會，據為判斷是否受讓，以維法秩序之安定。惟為避免過度影響被告及第三人權益，暨維訴訟繫屬登記制度、保全程序之分野，限於繫屬中之訴訟以物權關係為訴訟標的，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，始在適用之列。

二、聲請意旨略以：聲請人與相對人間確認優先承買權存在等事件，相對人未依土地法第104條之規定於門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號4樓房屋（以下簡稱系爭房屋）出賣時通知聲請人，因此項優先承買權具相對物權之效力，為

免除相對人等再為轉或設定，爰請准就系爭土地為訴訟繫屬事實之登記等語。

三、經查，聲請人主張其就座落桃園市龜山區南上段879地土地為共有人之一（應有部分為6397/100000，以下簡稱系爭土地），相對人間就系爭房屋之買賣未通知聲請人優先承買，其依土地法第104條第2項規定主張對其不生效力，乃依土地法第104條第2項規定，起訴請求相對人鄭博駿自將系爭房屋之占有返還相對人黃文卿，並應於聲請人交付新台幣130萬元之同時，將系爭房屋之所有權移轉登記予聲請人等情，業據聲請人提出系爭土地、房屋登記第二類謄本等為釋明，並經本院調閱111年度訴字第1335號卷核閱屬實，核其訴訟標的為土地法第104條第1項前段之優先承買權，而該優先承買權之法律定性，參照最高法院107年度台上字第2324號、106年度台上字第1307號判決意旨，乃指得依相同條件，優先與所有人（出賣人）訂立買賣契約具有相對物權效力之形成權，非民事訴訟法第254條第5項所稱之物權關係；且優先承買權之取得、設定、喪失或變更，依法亦無須登記，自無從許可為訴訟繫屬事實之登記。從而，聲請人主張本件訴訟標的為物權關係，並聲請為訴訟繫屬事實之登記，即屬無據，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　12　　日

民事第三庭　法　官　卓立婷

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　13　　日

書記官　謝宛橙