臺灣桃園地方法院民事裁定

111年度訴聲字第21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　游國樑

　　江念祖

000000000000000000

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，聲請人聲請許可為訴訟繫屬事實之登記事件，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

理　由

一、聲請意旨略以：相對人游國樑（以下稱游國樑）於民國106年間就坐落於桃園市○○區○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號2樓房屋（下稱系爭房屋），與相對人江念祖（下稱江念祖，與游國樑合稱為相對人）簽訂房屋買賣契約，並移轉系爭房屋之所有權移轉登記。聲請人為系爭土地之共有人，游國樑卻未以同一買受條件通知聲請人，致聲請人未能依土地法第104條之規定行使優先承買權，現已提起確認優先承買權存在訴訟（下稱本案訴訟），為免相對人再行移轉或設定，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，民事訴訟法第254條第5項定有明文。其立法旨在藉由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾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

之當事人，係指原告；其訴訟標的宜限於基於『物權關係』者，以免過度影響被告及第三人之權益。」，故得聲請裁定許可為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，依法應登記者為限。倘原告起訴主張之訴訟標的法律關係，並非物權關係者，自不得為上開聲請。又土地法第104條之優先承買權，係指得依相同條件，優先與出賣人訂立買賣契約，具有相對物權效力之形成權（最高法院107年度台上字第2324號判決意旨參照）。

三、經查，聲請人於本案訴訟主張其為系爭土地之共有人，依土地法第104條第1項後段之規定，就系爭房屋有優先承買權，請求確認就系爭房屋有優先購買權存在，並請求游國樑與其訂立買賣契約，並將系爭土地所有權移轉登記予聲請人（見本院訴字卷第3頁）。核其訴訟標的為土地法第104條後段之「優先承買權」，然該規定所指之「優先承買權」，依上開說明，係具有相對物權效力之形成權，其性質非屬民事訴訟法第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，亦非依法應予登記，與民事訴訟法第254條第5項所規定之要件自有不符，尚無從許可為訴訟繫屬事實之登記。是聲請人之聲請，實屬無據，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　29　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

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　　29　　日

書記官　康馨予