

臺灣桃園地方法院民事裁定

111年度訴聲字第22號

聲 請 人 凱泰資產管理有限公司

法定代理人 林韋伶

相 對 人 周月蓮

林建君

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1337號），聲請人即原告聲請許可訴訟繫屬事實登記，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人即原告係門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號3樓（下稱系爭建物）所坐落基地之共有人，相對人周月蓮出售系爭建物予相對人林建君時，未依土地法第104條第1項規定，讓聲請人行使優先承買權，而聲請人現已對相對人等提起確認優先承買權等訴訟，未免相對人等再行移轉設定，自有將本件訴訟繫屬事實以登記之公示方法，阻卻他人善意取得之必要，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；前項聲請，應釋明本案請求，民事訴訟法第254條第5項、第6項定有明文。揆諸民事訴訟法第254條於民國106年6月14日修正之理由：「現行條文第5項規定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。

三、查聲請人於本案訴訟中主張，其為系爭建物所坐落基地之共有人，依土地法第104條第1項規定，就系爭土地有優先承買權，請求確認就系爭土地有優先購買權，並請求相對人與其訂立買賣契約，並將系爭土地所有權移轉登記予聲請人，有聲請人提出民事起訴狀為憑（見本院111年度訴字第1337號卷第4-5頁）。核其訴訟標的即為土地法第104條第1項之「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，且有相對物權效力之形成權（參最高法院107年度台上字第2324號判決意旨），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，非依法應登記，核與民事訴訟法第254條第5項規定不符，自不得許可為訴訟繫屬事實之登記。聲請人主張本件訴訟標的符合民事訴訟法第254條第5項之要件，聲請許可就系爭房地為訴訟繫屬事實之登記，為無理由，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
民事第三庭 法 官 周玉羣

上列正本證明與原本無異。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1,000元。

中 華 民 國 111 年 8 月 19 日
書記官 蘇玉玫