

臺灣雲林地方法院民事裁定

110年度訴聲字第1號

聲 請 人 呂國城

相 對 人 沈氏投資有限公司

法定代理人 沈健興

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，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請意旨略以：共有人鄭凱中出賣其所有坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地之應有部分（權利範圍10536分之2231）

（下稱系爭土地）予相對人，並未將買賣契約上所約定之各項條件（如買賣標的、範圍、價金與付款方法等）通知聲請人，致聲請人未能即時依土地法第104條之物權優先承買權購買系爭土地，而由相對人違法先承購系爭土地，並於民國109年12月25日登記於相對人名下。因聲請人已對相對人提起請求確認優先承買權存在等事件而繫屬於本院，為免相對人私自出售或設定擔保、用益物權予第三人，且使第三人知悉系爭土地之訟爭情形，俾阻卻其因信賴登記而善意取得系爭土地之所有權，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害，爰依民事訴訟法第254條第5項規定，請准就相對人名下之系爭土地為訴訟繫屬事實之登記，又如認起訴狀釋明尚有不足，聲請人願供擔保，請准裁定命供擔保後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

01 記；前項聲請，應釋明本案請求，民事訴訟法第254條第5
02 項、第6項前段分別定有明文。參以民事訴訟法第254條於10
03 6年6月14日修正之理由為：「現行條文第5項規定旨在藉由
04 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
05 事，俾阻却其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力
06 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
07 之當事人，係指原告；其訴訟標的宜限於基於『物權關係』
08 者，以免過度影響被告及第三人之權益。」，故得聲請裁定
09 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
10 基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變
11 更，依法應登記者為限。倘原告起訴主張之訴訟標的法律關
12 係，並非物權關係者，自不得為上開聲請。

13 三、經查，聲請人於本案訴訟中主張依土地法第104條第1項前
14 段、第2項規定，就系爭土地有優先承買權，而向本院訴請
15 確認其有優先承買權存在，並請求相對人塗銷系爭土地之所
16 有權移轉登記，及由原所有權人與聲請人訂立買賣契約，於
17 聲請人給付買賣價金之同時，將系爭土地移轉登記予聲請人
18 等情，有本院110年度訴字第136號確認優先承買權存在等事
19 件之民事起訴狀附卷可稽。核其訴訟標的為土地法第104條
20 第1項前段及第2項之「優先承買權」，而該優先承買權乃指
21 得依相同條件，優先與出租人（出賣人）訂立買賣契約具有
22 相對物權效力之「形成權」（最高法院107年度台上字第232
23 4號判決意旨參照），非民事訴訟法第254條第5項所稱之
24 「物權關係」；且優先承買權之取得、設定、喪失或變更，
25 依法亦無須登記，自無從許可為訴訟繫屬事實之登記。故聲
26 請人主張本件訴訟標的為物權關係，符合民事訴訟法第254
27 條第5項之要件云云，難認可採。

28 四、綜上所述，聲請人依民事訴訟法第254條第5項規定，請求裁
29 定許可為訴訟繫屬事實之登記，於法不合，應予駁回。

30 中 華 民 國 110 年 3 月 26 日
31 民事第一庭 法 官 廖國勝

01 以上正本係照原本作成。

02 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，並應
03 繳納抗告費新臺幣1,000元。

04 中 華 民 國 110 年 3 月 26 日

05 書記官 林曉佩