

臺灣雲林地方法院民事裁定

113年度重訴字第60號

原告 黃成滄

訴訟代理人 張智學 律師

被告 林憲昌

訴訟代理人 林錦龍

上列當事人間請求返還土地事件，本院裁定如下：

主 文

本件於本院一一三年度重訴字第六九號確認優先承買權事件民事訴訟終結前，停止訴訟程序。

理 由

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。而所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，要為本件訴訟先決問題者而言（最高法院101年度台抗字第224號民事裁判要旨可參）。其次，出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權（土地法第107條第1項）；前項出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人（同法第107條第2項、第104條第2項後段）。

二、經查：

(一)本件原告主張：座落雲林縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）乃為伊於民國112年10月7日向王美雪所購買，並已辦竣所有權移轉登記，詎系爭土地迄仍為被告種植之「真柏」樹所無權占用，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告應將系爭土地返還與伊及其他共有人等語。

(二)被告則辯以：系爭土地為屬特定農業區農牧用地，其於111

01 年12月4 日即與系爭土地原所有權人李秋慶就系爭土地定有  
02 租約（租期6 年），嗣李秋慶將系爭土地出售予王美雪，王  
03 美雪仍允應伊繼續租用系爭土地，詎王美雪又於112 年11月  
04 21日將系爭土地出售予原告，然並未依土地法相關規定通知  
05 伊行使優先承買權，是以原告與王美雪間就系爭土地所為買  
06 賣契約自不得對抗伊，伊已對原告及系爭土地之其他共有人  
07 與王美雪向鈞院提起確認優先承買權（案號：113 年度重訴  
08 字第69號）在案等情，要為原告所不爭執，復經本院調閱上  
09 開案號案卷核閱無誤。

10 (三)綜上，原告於本件訴訟既以系爭土地所有權人地位，並本於  
11 民法第767 條第1 項前段規定而為請求，則原告是否為系爭  
12 土地所有權人，即屬本件訴訟之先決問題，而被告係以具有  
13 物權效力之土地法第107 條、第104 條第2 項等規定為據提  
14 起他案訴訟事件，倘他案事件獲勝訴判決，得請求原告塗銷  
15 系爭土地所有權移轉登記，是他案訴訟事件所涉法律關係乃  
16 為本件訴訟之先決問題，依首揭規定及實務見解，並為避免  
17 裁判歧異，自有裁定停止本件民事訴訟程序之必要。

18 三、依首開法條，裁定如主文。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

20 民事第一庭 法官 蔣得忠

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告  
23 費新臺幣1,000元。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

25 書記官 李欣芸