臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度岡簡字第110號

原　　告　蔡佳茂
訴訟代理人
　　高紹陞律師
　　徐仲志律師
上　一　人
複　代理人　陳宗賢律師
被　　告　陳妤潔　住嘉義縣○○市○○路○○○巷○○弄○號
被　　告　聯友投資股份有限公司
　　設新北市○○區○○路0段000號5樓之1
法定代理人　賴伯男　住同上
被　　告　唯一三角窗土地開發有限公司
　　設新北市○○區○○街○○號1樓
法定代理人　廖文彬　住同上
被　　告　藍霆科技有限公司
　　設新北市○○區○○街○○號
法定代理人　蕭伊婷　住同上

上列當事人間請求撤銷買賣契約等事件，本院於民國109 年5 月21日言詞辯論終結， 判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權。但依民事訴訟法第4 條至第19條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄，同法第20條定有明文。又同法第10條規定：因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有

關之一切事項涉訟者而言，最高法院104年度台抗字第538號裁定意旨可資參照。本件原告請求確認其對高雄市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○巷○○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋）所有權權利範圍2分之1之優先承買權存在，並聲明被告於民國108年9月9日以買賣為原因之所有權移轉登記應予塗銷，此核屬不動產之物權或其分割或經界以外與不動產有關之事項而涉訟。而被告住所地、主事務所所在地分別在嘉義縣、新北市，非屬同一法院管轄區域內，然與系爭房屋亦未在同一管轄法院區域，當無上開民事訴訟法第20條但書規定之適用，本院就本事件自有管轄權。被告雖抗辯本件係因買賣契約之履行，而屬債法關係，非屬不動產物權訟爭云云，而聲請移轉管轄至臺灣新北地方法院，然兩造間並無債權契約存在，當非履行債權契約，被告此部分之抗辯實無理由。

二、次按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原聲明：(一)請准撤銷被告間就系爭房屋所有權權利範圍2分之1之三紙買賣契約。（二）被告聯友投資股份有限公司（下稱聯友公司）應將系爭房屋之所有權權利範圍4分之1移轉登記予被告陳妤潔。（三）被告唯一三角窗土地開發有限公司（下稱唯一公司）應將系爭房屋之所有權權利範圍8分之1移轉登記予被告陳妤潔。（四）被告藍霆科技有限公司（下稱藍霆公司）應將系爭房屋之所有權權利範圍8分之1移轉登記予被告陳妤潔。嗣於108年12月27日提出民事補正暨陳報暨調查證據聲請狀變更聲明為：（一）確認原告就系爭房屋所有權權利範圍2分之1之優先購買權存在。（二）被告聯友公司就系爭房屋所有權權利範圍4分之1，於108年9月9日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷。（三）被告唯一公司就系爭房屋所有權權利範圍8分之1，於108年9月9日以買賣為登記原因之所有權移轉登

記應予塗銷。（四）被告藍霆公司就系爭房屋所有權權利範圍8分之1，於108年9月9日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷（見本院卷第40頁反面至第41頁、第114頁）。經核原告所為訴之變更係基於主張同一優先承買權之事實，與上揭規定並無不合，應予准許。

三、被告陳妤潔、藍霆科技有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告陳妤潔前為夫妻關係，兩人就系爭房屋及其坐落土地即高雄市○○區○○段○○○○○○號土地，原各擁有權利範圍各2分之1。詎被告陳妤潔未通知系爭房屋共有人之原告，於108年8月20日將系爭房屋持分分別出售予被告聯友公司、唯一公司、藍霆公司，並於同年9月9日移轉登記予被告聯友公司、唯一公司及藍霆公司各4分之1、8分之1、8分之1。為此，爰依土地法第104條第1項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認原告就系爭房屋所有權權利範圍2分之1之優先購買權存在。(二)被告聯友公司就系爭房屋所有權權利範圍4分之1，於108年9月9日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷。(三)被告唯一公司就系爭房屋所有權權利範圍8分之1，於108年9月9日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷。(四)被告藍霆公司就系爭房屋所有權權利範圍8分之1，於108年9月9日以買賣為登記原因之所有權移轉登記應予塗銷。

二、被告聯友公司、唯一公司、藍霆公司則以：土地法第104條第1項所規定之優先購買權，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言，系爭房屋前為原告與被告陳妤潔所共有，依土地法第34條之1第4項規定，自僅得主張債權效力之優先購買權，原告主張其以基地所有權人之身分，依土地法第104條第1項之規定有優先購買權，自屬無據等語，資為抗辯。

並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被告陳妤潔則經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其與被告陳妤潔前為系爭房屋之共有人，權利範圍各2分之1，嗣被告陳妤潔於108年8月20日將系爭房屋權利範圍2分之1出售予被告聯友公司、唯一公司及藍霆公司權利範圍各4分之1、8分之1、8分之1等情，業據原告提出106年2月24日、108年10月4日列印之系爭房屋建物登記謄本為證(見本院卷第6頁至第7頁、第10頁至第11頁)，並有高雄市稅捐稽徵處岡山分處108年12月26日高市稽岡房字第1088576169號函暨所附系爭房屋房屋稅課稅明細表、高雄市○○○○○路竹地政事務所108年12月27日高市地路00000000000000號函暨所附系爭房屋登記謄本、異動索引及收件日期108年9月6日路地字第37290號土地登記申請書、買賣移轉契約書在卷可稽(見本院卷第20頁至第23頁、第25頁、第27頁反面至第39頁)，此部分之事實均首堪認定。

（二）按土地法第104條第1項後段所謂房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指地上權設定人、出典人或出租人，於地上權人、典權人或承租人之房屋出賣時，有依同樣條件優先購買之權，申言之，必須房屋所有人與基地所有人間，具有地上權、典權或租賃關係為前提要件，最高法院70年台上字第1538號判決意旨可資參照。而觀諸土地法第104條之規定，係規範於土地法房屋及基地租用章，規範目的則係為避免房屋及其所座落基地分屬不同人所有致生糾紛，自應以土地與房屋所有人原非相同者始可適用。況土地法就共有土地、房屋應有部分出售之優先承買權，業於同法第34條之1第4項明文規定，益徵同法第104條第1項之規定，於共有人出售土地、房屋應有部分之情形，並無適用餘地。經查，原告、被告陳妤潔間就系

爭房屋原為共有關係等情，前已敘及，其等間並無地上權、典權或租賃法律關係存在，亦為原告所自承(見本院卷第114頁反面)，是依前開判決意旨及說明，原告主張依土地法第104條第1項之規定，請求確認原告對被告陳妤潔原有系爭房屋權利範圍2分之1有優先承買權存在，為無理由，應予駁回。原告確認優先承買權存在之請求既經駁回，其本於土地法第104條第2項之規定，請求分別將被告聯友公司就系爭房屋所有權權利範圍4分之1、被告唯一公司就系爭房屋所有權權利範圍8分之1、被告藍霆公司就系爭房屋所有權權利範圍8分之1，於108年9月9日以買賣為登記原因之所有權移轉登記均予塗銷，即屬無據，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與本件判決結果均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　4　　日

岡山簡易庭法　官　薛博仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　陳麗如