

臺灣新北地方法院民事裁定

109年度重訴字第222號

原告 江信東
陳秋霞
江挺豪
江怡萱
江易達

共同

訴訟代理人 詹順貴律師
陳長文律師

被告 三邦實業有限公司

兼法定代理人 廖其隆

被告 洋億企業股份有限公司

兼法定代理人 王慧瑜

被告 瀚宇開發建設股份有限公司

兼法定代理人 柯博仁

被告 陳潘月

陳昱愷

翁淑娟

張夏蓮

翁淑卿

洪泰男

共同

訴訟代理人 周仕傑律師

上列當事人間請求確認優先承購權存在事件，被告聲請停止訴訟程序，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：本件被告等與訴外人福鴻開發股份有限公司所簽訂之土地買賣契約書第八條約定「【交付仲裁】本

01 契約如有未盡事項，悉遵有關法令或善良習慣行之。如有爭
02 議，買賣雙方同意交付中華不動產仲裁協會仲裁之。」，依
03 據該條約定，原告等應先行向中華不動產仲裁協會聲請仲裁
04 ，然原告等未經仲裁程序即提起本件訴訟，顯已違反仲裁協
05 議無疑。另一方面，就優先承買權制度設立之本質而言，係
06 為優先承買權人主張優先承買時，其與出賣人間即成立買賣
07 契約，屬形成之性質，即優先承買權人得依一方之意思，形
08 成以出賣人與第三人同樣條件為內容之契約，換言之，行使
09 優先承買權之共有人此時即繼受買受人之地位，而成為契約
10 之一方，並受契約義務之拘束，亦包含雙方間約定仲裁之條
11 款，故依據仲裁法第4條之規定，本院應裁定於兩造仲裁程
12 序終結前停止本件訴訟程序，並命原告等於一定期間內提付
13 仲裁，以利雙方爭端之處理。

14 二、按共有人出賣其共有土地或建築改良物之應有部分時，他共
15 有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1
16 第4項定有明文，本件原告係依土地法34條之1第4項規定
17 向提確認系爭土地之優先承買權，是「同一價格」並未包含
18 系爭土地買賣契約第8條之交付仲裁之規定。再者，系爭土
19 地買賣契約第8條規定為「本契約如有未盡事項，悉遵有關
20 法令或善良習慣行之。如有爭議，買賣雙方同意交付中華不
21 動產仲裁協會仲裁之。」，然原告主張其對系爭土地有優先
22 承買權，實質上僅是欲以同一價格購買系爭土地，並非對於
23 系爭契約內容上有爭議，亦無依因契約爭議而適用仲裁協議
24 之理。準此，聲請人據以聲請裁定停止訴訟程序，於法不合
25 ，不應准許。

26 三、爰裁定如主文。

27 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日
28 民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 許 瑞 東
29 法 官 王 雅 婷
30 法 官 宋 家 瑋

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 繳納抗告費新臺幣1,000元整。

03 中 華 民 國 110 年 1 月 4 日

04 書記官 黃伊嫩