臺灣新竹地方法院民事裁定

109年度訴聲字第11號

聲　請　人　吳其澤
訴訟代理人　吳旻蒼
相　對　人　頂丰開發有限公司
相　對　人　王惠萱
相　對　人　吳十資
相　對　人　吳又聖
相　對　人　吳巾
相　對　人　吳佩怡
相　對　人　吳承翰
相　對　人　吳昇龍
相　對　人　吳敏洲
相　對　人　吳敏曉
相　對　人　吳惠珠
相　對　人　吳惠森
相　對　人　吳惠濘
相　對　人　吳惠霜
相　對　人　吳意
相　對　人　吳葉秋月
相　對　人　吳慧菁
相　對　人　李天保
相　對　人　李天祥
相　對　人　李文勝
相　對　人　李月琴
相　對　人　李念柔
相　對　人　周雨錡
相　對　人　周泰安
相　對　人　周祝伶
相　對　人　周碩彥
相　對　人　林廷瑞
相　對　人　林為洲

01	相	對	人	林美惠
02	相	對	人	林麗華
03	相	對	人	林櫻桃
04	相	對	人	林鑾
05	相	對	人	張文隆
06	相	對	人	張火燦
07	相	對	人	張佳智
08	相	對	人	張美容
09	相	對	人	張錦山
10	相	對	人	張錦芬
11	相	對	人	梁衣淇
12	相	對	人	莊秀津
13	相	對	人	陳信溢
14	相	對	人	陳隆昇
15	相	對	人	陳隆輝
16	相	對	人	陳隆寶
17	相	對	人	陳瑞芳
18	相	對	人	曾智祥
19	相	對	人	黃世仁
20	相	對	人	黃再發
21	相	對	人	黃佳萍
22	相	對	人	黃俊傑
23	相	對	人	黃信立
24	相	對	人	黃若榛
25	相	對	人	黃婉婷
26	相	對	人	黃瓊慧
27	相	對	人	劉育成
28	相	對	人	鄭仲仁
29	相	對	人	鄭晏依
30	相	對	人	鄭富仁
31	相	對	人	鄭曉如

相　對　人　鄭穎霞
相　對　人　賴佩如
相　對　人　賴佩珍
相　對　人　謝志成
相　對　人　謝志明
相　對　人　鍾美蓉
相　對　人　魏子晴

上列聲請人因與相對人間請求確認優先購買權存在等事件（本院109年度重訴字第151號），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：兩造為新竹市○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之共有人。本案相對人頂丰開發有限公司等人前於民國108年4月12日，以存證信函詢問聲請人是否依土地法第34條之1規定行使優先承買權（條件：土地價金每坪25萬元，其分配價金得扣除政府規費、土地增值稅、地政士提存代辦費及其他相關費用）？聲請人於108年4月24日函覆告知願以「同一條件」行使優先承購權後，相對人頂丰開發有限公司旋於108年5月23日告知原告取消系爭土地所有買賣處分行為；此後，相對人頂丰開發有限公司再於108年9月5日以存證信函詢問聲請人是否依土地法第34條之1規定行使優先承買權（條件：除同上者外，尚須負擔土地地上房屋補償搬遷費及相對人頂丰開發有限公司整合土地及地上房屋拆除整合服務費等費用），聲請人又於108年9月10日即回覆相對人頂丰開發有限公司，表示其餘費用並非土地法規定之要件，此部分費用之主張不合理，除此之外，仍願以「同一條件」行使優先承購權。依前所述，相對人與聲請人間至今尚未釐清先前之買賣契約，然相對人頂丰開發有限公司於109年7月31日再以存證信函通知聲請人及其

他共有人依土地法第34條之1規定行使優先承買權（條件：同108年9月5日），聲請人復於109年8月18日、24日回覆相對人頂丰開發有限公司表明其先前主張之優先承購權仍存在尚未履約。爰提起本件訴訟，聲明訴請確認伊就系爭土地有優先承買權存在，並請求相對人應依土地法第34-1規定之同樣條件即買賣標的、範圍、價金、扣除增值稅、欠稅、登記規費及提存代辦費後，將系爭土地買賣移轉予聲請人，並依民事訴訟法第254條第5項規定，聲請裁定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，106年6月14日修正公布、同日施行之民事訴訟法第254條第5項定有明文。本項立法，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，是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。惟為避免過度影響被告及第三人權益，暨維訴訟繫屬登記制度、保全程序之分野，依此條項發給起訴證明者，需原告起訴係基於物權關係，且以得、喪、設定、變更依法應登記之權利或標的物，作為訴訟標的，始足當之。若原告起訴所主張為訴訟標的之權利，係基於債權請求，縱使所請求給付者，為得、喪、設定、變更應經登記之「標的物」（例如不動產），因與上開規定之要件不符，法院無從裁定許可為訴訟繫屬事實之登記。

三、經查，本件依聲請人起訴狀所載，係依土地法第34條之1規定，起訴請求確認就系爭土地有優先購買權及簽訂買賣契約。而土地法第34條之1第4項固規定共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，惟該規定之優先購買權，係屬債權性質，僅有債權效力（最高法院66年度台上字第1530號判例意旨參照），故本件聲請人主張之

訴訟標的即土地法第34條之1之優先承購權，並非基於物權關係，且其權利（優先承購權）之取得、設定、喪失或變更，亦非依法應登記者，即與民事訴訟法第254條第5項之規定不符，不能准許以此訴訟標的為訴訟繫屬事實之登記。

四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　6　　日

民事第二庭　法　官　張詠晶

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　蔡美如