臺灣桃園地方法院民事裁定

108年度訴聲字第31號

聲　請　人　凱泰資產管理有限公司

法定代理人　林韋伶

上列聲請人與相對人吳惠宜、林遙鵬、賴富松、黃秀香間請求確認優先承買權存在等事件，原告聲請發給已起訴之證明，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

理　由

一、本件聲請意旨略以：

（一）相對人吳惠宜、林遙鵬、賴富松分別為坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○ ○號土地上門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○ 巷○○弄○○號6樓、桃園市○○區○○路○○○ 巷○○弄○○號6樓、桃園市○○區○○路○○○ 巷○○弄○○號5房屋的所有權人（下合稱系爭建物），聲請人與相對人黃秀香都是前開土地的共有人。

（二）相對人黃秀香先後於民國107年2月、107年5月、108年5月間，與相對人吳惠宜、林遙鵬、賴富松簽訂買賣契約，分別以新臺幣（下同）55萬元、50萬元、60萬元買受前開建物。聲請人為前開土地共有人，依土地法第104條規定，對系爭建物有優先購買權，但相對人吳惠宜、林遙鵬、賴富松沒有依法通知聲請人行使優先購買權，就把系爭建物移轉為相對人黃秀香所有。

（三）為避免相對人4人再將系爭不動產移轉予第三人，致聲請人之債權日後有不能執行或甚難執行之虞，聲請人願提供擔保以代釋明，聲請禁止相對人等4人移轉系爭建物或以之設定定限物權之假處分等語。

二、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。基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權；前項優先購買

權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。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。民事訴訟法第254 條第5項、土地法第104 條定有明文。

二、經查：

（一）本件聲請人對相對人4 人訴請確認優先承買權存在等事件，經本院以108 年度訴字第1582號受理在案。聲請人請求確認土地法第104 條規定的優先購買權存在部分，其訴訟標的固然具有相對之物權效力，但這項權利是否成立，僅以聲請人之主張是否符合優先購買權之法定要件為準，如果要件相符，則不待登記即取得權利，所以它不是民事訴訟254 條第5 項所規定，取得、設定、喪失或變更依法應登記的權利，自不得據以聲請為訴訟繫屬事實之登記。

（二）聲請人請求相對人黃秀香將系爭建物分別返還予相對人吳惠宜、林遙鵬、賴富松部分，迄未表明訴訟標的；請求相對人吳惠宜、林遙鵬、賴富松移轉登記系爭建物予聲請人部分，其訴訟標的，是聲請人因行使優先購買權而與相對人黃秀香成立的買賣契約上買受人的權利，而買賣契約是債權契約，買受人基於買賣契約所能主張的權利性質上也屬於債權，而不是物權。聲請人這部分的主張，也不符合民事訴訟254 條第5 項關於「訴訟標的基於物權關係」的規定，自不得據以聲請為訴訟繫屬事實之登記。本件聲請為無理由，應予駁回。

三、依民事訴訟法第220條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　16　　日

民事第二庭　法　官　孫健智

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，並應繳納抗告費新台幣1000元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　陳子彤