

臺灣桃園地方法院民事裁定

108年度訴聲字第36號

聲請人 鉅輝鋼鐵股份有限公司

法定代理人 蔡毅駿

相對人 高倉物流股份有限公司

法定代理人 陳榮昭

相對人 勤美股份有限公司

法定代理人 林廷芳

上二人

訴訟代理人 張家聲律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件（本院108年度重訴字第451號），聲請人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、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，前項聲請，應釋明本案請求。法院為裁定前，得使兩造有陳述意見之機會，民事訴訟法第254條第5項、第6項定有明文。本條項之立法，旨在防免因當事人恆定原則，受讓訴訟標的法律關係之第三人受判決效力所及致生不利，暨減少實體法上因信賴登記而產生紛爭，乃以公示制度揭示訴訟繫屬之事實，使欲受讓該權利或標的物之第三人有知悉訴訟繫屬機會，據為判斷是否受讓，以維法秩序之安定。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，限於繫屬中之訴訟以物權關係為訴訟標的，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，始在適用之列。

二、聲請意旨略以：訴外人金陵鋼鐵股份有限公司原有如附表所示之建物（下稱系爭建物），暨其坐落如附表編號1至編號

4 所示之土地（下稱系爭土地），經訴外人臺灣銀行股份有限公司聲請就系爭土地及建物強制執行，經本院以97年度司執字第13711號為強制執行程序（下稱系爭執行程序），委由台灣金融資產服務股份有限公司進行拍賣，並由相對人勤美股份有限公司（下稱勤美公司）拍定取得系爭土地，聲請人則主張優先承買權而經判決確定取得系爭建物，依民法第838條之1第1項規定，聲請人身為系爭建物之拍定人，視為於系爭建物坐落之系爭土地有地上權之設定，自得依土地法第104條第1項之規定，於系爭土地出賣時，主張有依同樣條件優先購買之權，詎相對人勤美公司未通知聲請人行使上開優先購買之權利，逕於民國107年3月7日出賣系爭土地予相對人高倉物流股份有限公司（下稱高倉公司），並於107年3月28日為系爭土地所有權之移轉登記，爰依土地法第104條第2項規定，請求相對人高倉公司將系爭土地於107年3月28日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為相對人勤美公司所有；及依民事訴訟法第247條規定，請求確認聲請人就系爭土地有法定地上權存在，並經本院以108年度重訴字第451號案件受理在案。為使第三人知悉訟爭情事，俾阻卻其因信賴登記而善意取得系爭土地所有權，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害，爰請准就系爭土地為訴訟繫屬事實之登記等語。

三、經查，聲請人主張其就相對人勤美公司與高倉公司間於107年3月28日以買賣為原因所為之系爭土地所有權移轉登記物權行為，得依土地法第104條第2項規定主張對其不生效力，乃依土地法第104條第2項規定，起訴請求相對人高倉公司應塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復登記為勤美公司所有，經本院以108年度重訴字第451號案件受理在案等情，業據聲請人提出系爭土地登記第二類謄本、本院105年3月17日桃院豪梅97年度司執字第13161號不動產權利移轉證書等資料為釋明之方法，並經本院調閱系爭土地登記公務用謄本及桃園市地籍異動索引核閱屬實，核其訴訟標的為土地法

第104條第1項前段之優先承買權，而該優先承買權之法律
定性，參照最高法院107年度台上字第2324號、106年度台
上字第1307號判決意旨，乃指得依相同條件，優先與所有人
（出賣人）訂立買賣契約具有相對物權效力之形成權，非民
事訴訟法第254條第5項所稱之物權關係；且優先承買權之
取得、設定、喪失或變更，依法亦無須登記，自無從許可為
訴訟繫屬事實之登記。從而，聲請人主張本件訴訟標的為物
權關係，並聲請對相對人勤美公司及高倉公司為訴訟繫屬事
實之登記，即屬無據，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中 華 民 國 108 年 11 月 21 日
民 事 第 二 庭 法 官 蕭 淳 尹

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1,000元。

中 華 民 國 108 年 11 月 21 日
書 記 官 蔡 佳 芳