

臺灣橋頭地方法院民事裁定

111年度訴聲字第16號

聲請人 永佳管理顧問有限公司

法定代理人 陳美蓉

代理人 蔡育欣律師

相對人 王寶玲

代理人 張名賢律師

吳孟蓉律師

陳微雅律師

上列當事人間所有權移轉登記事件（本院111年度審重訴字第50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、本件聲請意旨略以：聲請人前透過相對人配偶師興中（已歿）洽商購買相對人所有坐落高雄市○○區○○段000000地號土地及其上同段3775建號建物（權利範圍均為全部，下合稱系爭不動產），約定買賣總價為新臺幣（下同）71,000,000元，第一款款為31,000,000元，並由聲請人當時代表人之配偶陳美蓉（現為聲請人代表人）分別於民國108年6月15日、7月20日及9月15日開立票面金額12,000,000元、9,000,000元及10,000,000元之3紙支票予相對人配偶作為第一款款之交付，嗣於108年9月16日經兩造親自訂立系爭不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），並經相對人於契約付款明細表上簽收確認已收訖上開第一款款。系爭不動產原係由相對人配偶開立婦產科診所，考量營業用房地出售時土地增值稅較高，兩造遂協議待診所歇業後1年，得以適用土地稅法第34條第2項自用住宅土地增值稅後再行辦理過戶，遂合意於112年2月28日辦理診所停業，並於113年3月開始辦理申報土地增值稅等過戶流程，此有兩造另定之其他約定事

項可稽。嗣相對人配偶於109年12月9日病故，相對人於110年1月22日辦理診所歇業，迄今已逾1年並已符合土地稅法第34條第2項之規定，理應依約辦理過戶事宜；為此，兩造更曾於110年9月9日訂定交屋協議書（下稱系爭協議書），除約定於符合自用住宅土地增值稅之同時給付尾款，並約定簽立交屋協議書之時起即視同完成交屋，足認兩造已合意不受原定過戶期限之限制。爰依民法第348條規定及系爭買賣契約、其他約定事項、系爭協議書之約定，請求相對人應將系爭不動產移轉登記予聲請人；同時為使第三人知悉訟爭情事，以便阻卻其因信賴登記而善意取得系爭不動產所有權，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害，爰依民事訴訟法第254條第5項規定，聲請准就系爭不動產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，民事訴訟法第254條第5項定有明文。觀前開條文於106年6月14日修正公布之修正理由第三點：「現行條文第五項規定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，俾阻卻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。其所定得聲請發給已起訴證明之當事人，係指原告；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」可知，依上開法條許可訴訟繫屬事實登記者，須該訴訟標的係本於物權關係，且該權利或標的物之取得、設定、喪失、變更依法應登記者為限。若原告起訴所主張為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更無須登記者（例如基於買賣契約所生之債權），縱使原告所請求給付者，為取得、設定、喪失或變更應經登記之「標的物」（例如不動產），仍與上開規定之要件不符，自不得依此規定聲請為訴訟繫屬事實之登記。

三、經查，聲請人提起本件訴訟，係依民法第348條規定及兩造

01 間系爭買賣契約、其他約定事項、系爭協議書之約定，請求
02 相對人應將系爭不動產之所有權移轉登記予聲請人，業經本
03 院依職權調閱111年度審重訴字第50號卷宗核閱屬實。然揆
04 諸前開說明，本件聲請人所主張者為基於買賣契約法律關係
05 所生之請求權，其訴訟標的性質為債權關係，並非基於物權
06 關係，核與民事訴訟法第254條第5項規定之要件不符。從
07 而，聲請人聲請本院許可為訴訟繫屬事實之登記，於法未
08 合，應予駁回。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 25 日
10 民事審查庭法 官 吳保任

11 正本係照原本作成。

12 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，並繳
13 納裁判費新臺幣1,000元。

14 中 華 民 國 111 年 8 月 26 日
15 書記官 陳瑩萍