

臺灣基隆地方法院民事裁定

114年度訴聲字第3號

聲 請 人 頂邑開發股份有限公司

法定代理人 陳振豐

訴訟代理人 許炎灶律師

黃麟翔律師

相 對 人 寶德鎮開發事業股份有限公司

法定代理人 于家福

訴訟代理人 高巨瑩律師

陳逸融律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件（本院114年度重訴字第80號），聲請人聲請許可訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣532萬367元為相對人供擔保後，許可就基隆市○○區○○段○○地號土地（權利範圍9,000,000分之6,804,915）為本院114年度重訴字第80號訴訟繫屬事實之登記。

聲請費用新臺幣1,000元由相對人負擔。

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；前項釋明如有不足，法院得定相當之擔保，命供擔保後為登記，其釋明完足者，亦同，民事訴訟法第254條第5項、第6項前段、第7項分別定有明文。次按原告應就本案請求負釋明之責，包括起訴為合法且非顯無理由；本條之登記，並無禁止或限制被告處分登記標的之效力，法院應斟酌個案情節，妥適酌定是否命供擔保及擔保金額，所命擔保之數額，不得逾越同類事件中法官於假扣押、

01 假處分時酌定之擔保金額（民事訴訟法第254條立法理由參  
02 照）。再按所稱釋明，乃謂當事人提出可使法院信其主張大  
03 概如此並能即時調查之一切證據（最高法院94年度台抗字第  
04 665號、99年度台抗字第311號裁定意旨參照）。

05 二、聲請意旨略以：兩造間請求塗銷所有權移轉登記等事件，業  
06 經聲請人提起訴訟（本院114年度重訴字第80號，下稱本案  
07 訴訟），現由本院審理，該事件聲請人即原告於本案訴訟之  
08 先位之訴，係以民法第767條第1項中段規定為訴訟標的，請  
09 求相對人即被告將基隆市○○區○○段○○000地號土地（權  
10 利範圍9,000,000分之6,804,915，下稱系爭土地）所有權移  
11 轉登記塗銷，聲請人主張相對人自始知悉兩造無買賣系爭土  
12 地之意，僅係配合相對人辦理貸款而為，從未就系爭土地為  
13 買賣之磋商，相對人無意支付買賣價金且實際未支付，依民  
14 法第87條規定通謀虛偽意思表示無效，聲請人為系爭土地之  
15 真正權利人，自得訴請相對人塗銷所有權移轉登記。核該訴  
16 訟標的乃基於物權關係，且標的物即系爭土地之取得、設  
17 定、喪失或變更，依法應經登記，符合民事訴訟法第254條  
18 第5項規定。因相對人之實際經營者吳寶田，已展現吞併聲  
19 請人所有之系爭土地意圖，有相關新聞報導為證，為免相對  
20 人於本案訴訟之期間，逕將系爭土地移轉，發生第三人善意  
21 受讓之情形，致聲請人遭受損害，或使第三人因誤信所有權  
22 登記，損及交易安全，請准依上開規定，許可就系爭土地為  
23 訴訟繫屬事實之登記等語。

24 三、經查：

25 (一)聲請人就本案請求之釋明，業據提出本案訴訟起訴狀所附民  
26 國110年11月30日股份暨土地買賣框架協議書影本、114年4  
27 月11日會議錄音譯文、111年3月30日買賣契約書4份、112年  
28 11月28日補充協議書、訴外人鎧辰公司經濟部、銀行之大章  
29 簽收單、113年4月16日董事會會議記錄、114年6月30日股東  
30 常會會議事錄、114年4月22日會議錄音譯文、富比世地產王  
31 114年5月7日新聞、系爭土地謄本影本等件為證，並經本院

01 調閱上開系爭土地查詢資料、異動索引查詢資料等件可稽，  
02 堪認聲請人有釋明其請求為合法，且非顯無理由。再者，聲  
03 請人主張依所有權之法律關係，行使物上請求權，請求塗銷  
04 相對人就系爭土地之所有權登記乙節，其訴訟標的核屬基於  
05 物權關係之請求，且此權利之取得、設定、喪失或變更，依  
06 法應經登記，合於民事訴訟法第254條第5項規定之程序要  
07 件，應予准許。惟聲請人之釋明尚有不足，且本案尚未經本  
08 院審理完畢，應依同法第7項規定，定相當之擔保後再為登  
09 記，始為適法。又本件僅係就聲請許可訴訟繫屬事實之登記  
10 為程序裁定，當與本案訴訟之實體判斷，有所相異，附此敘  
11 明。

12 (二)相對人因訴訟繫屬事實登記所受之損害，應係登記期間內，  
13 因難以處分系爭土地取得換價利益所生之利息損失。審酌系  
14 爭土地依公告現值計算價值為新臺幣（下同）53,203,674元  
15 （土地面積6638.28平方公尺\*10,600元\*6,804,915/9,000,0  
16 00=53,203,674元，元以下四捨五入），訴訟標的價額即為5  
17 3,203,674元，核訴訟標的價額逾150萬元，為得上訴第三審  
18 之事件，並參考新修正之各級法院辦案期限實施要點規定，  
19 第一、二、三審通常程序審判案件之辦案期限分別為2年、2  
20 年6月、1年6月，共計6年，據此預估聲請人提起本案訴訟，  
21 致相對人難以及時處分系爭土地可能延宕期間約為6年。是  
22 相對人因訴訟繫屬事實登記之損害，應係在訴訟繫屬期間難  
23 以處分系爭土地按週年利率5%計算之法定遲延利息損失計1  
24 5,961,102元【計算式：53,203,674元×5%×6=15,961,102  
25 元，元以下四捨五入】，復參酌訴訟繫屬事實之登記制度，  
26 並無禁止或限制相對人處分登記標的物之效力，與假處分之  
27 禁止效力不同，不宜與假處分擔保金額為相同考量，故酌定  
28 聲請人供擔保之金額，以上開金額之3分之1計算即532萬367  
29 元為適當。

30 六、爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

民事第二庭 法官 鄭富容

01  
02  
03  
04  
05  
06

以上正本係照原本作成。

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  
繳納抗告費新臺幣1,500元整。

中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

書記官 陳維仁