

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度訴聲字第25號

聲 請 人 樓欣瑜

代 理 人 許書瀚律師

相 對 人 李宏軒

上列當事人間請求塗銷抵押權等事件（本院113年度重訴字第855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

聲請人以新臺幣400,000元為相對人供擔保後，許可就如附表二所示不動產為本院113年重訴字第855號訴訟繫屬事實之登記。

理 由

一、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；該項聲請，應釋明本案請求；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；前開裁定應載明應受判決事項之聲明、訴訟標的及其原因事實，為民事訴訟法第254條第5項、第6項前段、第7項及第8項所明定。觀諸上開條項於民國106年6月14日修正時之立法理由，旨在藉由將訴訟繫屬事實登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，判斷是否為交易，俾阻却其因信賴登記而善意取得原告在本案中所請求之權利或標的物，或為確定判決效力所及而受有不測之損害。惟為避免原告濫行聲請，且是否許可為登記對兩造及第三人之權益有相當影響，原告自僅得於事實審言詞辯論終結前為聲請，並以其於本案主張之訴訟標的係基於物權關係，及所請求權利或標的物之得喪變更或設定依法應予登記者為限；而法院亦應為較縝密之審查，以裁定載明本案應受判決事項之聲明、訴訟標的及其原因事實後為準駁，其審查範圍及於事實認定，並應令原告就本案請求負釋明之責。又為擔保被告因不當登記可能所受損害，於原告釋明不完足，或縱其釋明已完足但有必要時，法院均

01 得命原告供相當之擔保後為登記。然此項登記並無禁止或限制
02 被告處分登記標的之效力，故法院應依個案情節，妥適斟酌
03 是否命供擔保及擔保金額，且所命擔保金額不得逾同類事
04 件中為假扣押、假處分時酌定之擔保金額。

05 二、本件聲請意旨略以：聲請人為附表二所示不動產之所有權
06 人，於民國113年8、9月間，遭相對人夥同詐騙集團其他成
07 員對聲請人施用投資詐術，致相對人因而就附表二所示不動
08 產取得如本院113年度重訴字第855號請求塗銷抵押權等事件
09 （下稱系爭本案訴訟）起訴聲明所示之最高限額抵押權、新
10 臺幣（下同）1,000萬元金錢債權及預告登記所有權移轉登
11 記請求權等權利。惟相對人取得前述權利，確實係由於詐騙
12 集團勾結代書及金主之假投資真詐財事件而來，且聲請人已
13 以系爭本案訴訟之起訴狀繕本送達為撤銷前所為之債權行為
14 與物權行為之意思表示。然因前述債權行為與物權行為經撤
15 銷後，就附表二所示不動產所為之最高限額抵押權及預告登
16 記等仍未除去，且恐怕相對人將依形式上登記之流抵契約，
17 以聲請人未按期給付所謂之借款，向地政機關聲請辦理所有
18 權移轉登記，致聲請人私法上之地位有受到侵害之危險，且
19 此危險得以兩造間擔保債權、最高限額抵押權及請求權是否
20 存在之確認判決予以除去。故聲請人於系爭本案訴訟中除提
21 起確認之訴（即如附表一所示之聲明第1項、第3項）外，並
22 依民法第767條第1項中段規定，提起給付之訴，請求塗銷登
23 記（即附表一所示之聲明第2項、第4項）。而為使第三人知
24 悉訟爭情事，阻却其因信賴登記而善意取得有關附表二所示
25 系爭不動產之權利，或為確定判決效力所及致受有不測之損
26 害，爰依民事訴訟法第254條規定，聲請准就如附表二所示
27 不動產（下稱系爭不動產）為訴訟繫屬事實之登記。

28 三、經查：

29 (一)聲請人主張伊為系爭不動產之所有權人，因遭相對人夥同詐
30 騙集團其他成員施用詐術，致伊陷於錯誤，而就所謂之借款
31 金錢債權，設定最高限額抵押權及為保全所有權移轉登記請

01 求權而為預告登記予相對人。然相對人取得上述權利，均係
02 基於詐騙行為而得，伊已依民法第74條、第92條規定，以起
03 訴狀繕本送達為撤銷該等債權行為與物權行為之意思表示，
04 並依民法第767條第1項中段規定，提起系爭本案訴訟，聲明
05 判決如附表一所示等情，其所據民法第767條第1項中段之排
06 除侵害請求權之訴訟標的乃基於物權關係，且對相對人請求
07 者乃得喪變更或設定依法應登記之系爭不動產，並提出民事
08 起訴狀、系爭不動產登記第一類謄本、與相對人或詐欺集團
09 其他成員間之LINE對話紀錄、土地登記申請書、台北富邦銀
10 行各類存款歷史對帳單等件為相當之釋明。然上開本案請求
11 之釋明尚有未足，本院認聲請人應供相當之擔保後，始得就
12 系爭不動產為訴訟繫屬事實之登記。

13 (二)又法院定擔保金額而為許可訴訟繫屬事實登記之裁定者，該
14 項擔保係備供相對人因不當登記所受損害之賠償，其數額應
15 視個案情節，依權利或標的物受登記後，相對人難以利用或
16 處分可能所受損害為衡量之標準。審酌本件聲請雖未限制相
17 對人利用或處分聲請登記之不動產，然經許可為訴訟繫屬事
18 實之登記，恐有影響第三人就該不動產為交易意願之虞，故
19 認相對人因不當登記，將受有延後處分聲請登記之不動產所
20 生利息損害。再依系爭本案訴訟之起訴聲明（即附表一）所
21 載，系爭本案訴訟之訴訟標的價額，應依民事訴訟法第77條
22 之2第1項後段規定，以其中價額最高者（即聲明第4項請求
23 塗銷預告登記部分）定之。而本件聲請人請求塗銷系爭不動
24 產之預告登記，涉及相對人就系爭不動產之所有權移轉登記
25 請求權存在與否，故聲請人即原告就該訴訟標的所有之利
26 益，即相當於系爭不動產之交易價額（最高法院106年度台
27 抗字第47號民事裁定意旨參照）。經本院依職權查詢內政部
28 不動產交易實價登錄查詢資料，與系爭不動產相近路段之房
29 屋（含基地）於起訴相近時點（112年12月至113年5月間）平
30 均交易價格約為每平方公尺15萬6,500元；系爭不動產中之
31 房屋面積為79.15平方公尺（計算式：總面積73.97平方公尺

01 +陽台5.18平方公尺=79.15平方公尺)，有原告所提建物
02 登記第一類謄本附卷可查，循此計算，堪認系爭不動產之客
03 觀交易價額為1238萬6,975元（計算式：面積79.15平方公尺
04 x每平方公尺156,500元=12,386,975元，元以下四捨五
05 入）。復以聲請人所提系爭本案訴訟標的價額已逾150萬
06 元，屬得上訴第三審之事件，則參考各級法院辦案期限實施
07 要點第2條規定，第一、二、三審通常程序審判案件之辦案
08 期限分別為2年、2年6月、1年6月，加上各審級之送達、上
09 訴及分案等期間，合計審理本案所需期間約為6年6個月，此
10 即相對人就系爭不動產可能延後處分之期間。從而，相對人
11 於上開期間因不當登記可能受有之法定利息損害為408萬7,7
12 02元（計算式：12,386,975元x5%x6.6=4,087,702元，元
13 以下四捨五入）。參酌詐欺犯罪危害防制條例第54條第2項
14 規定，以前開數額未逾10分之1之40萬元為聲請人應提供之
15 擔保金額，並未逾同類事件中為假扣押或假處分時酌定之擔
16 保金額，應屬適當。

17 四、據上論結，本件聲請為有理由，依法裁定如主文。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

19 民事第二庭 法官 黃若美

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 費新臺幣1,000元。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

24 書記官 廖美紅

25 附表一：

26 訴之聲明：

(一)確認被告（即相對人，下同）就原告（即聲請人，下同）所
有如附表二所示不動產，以113年9月16日重莊登字第069310
號向新北市三重地政事務所聲請登記擔保債權總金額壹仟萬
元之最高限額抵押權及其所擔保之債權均不存在。

01

- (二)被告應將附表二所示不動產如前述之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。
- (三)確認被告就原告所有如附表二所示不動產，以113年9月16日重莊登字第069320號向新北市三重地政事務所聲請預告登記之所有權移轉登記請求權不存在。
- (四)被告應將附表二所示不動產如前述之預告登記予以塗銷。
- (五)訴訟費用由被告負擔。

02

附表二：

03

土地標示	坐落	鄉鎮市區	新北市林口區
		段	力行
		小段	
	地號		744
	面積 (平方公尺)		1842.79
	應有部分		755/100,000
	設定權利範圍		755/100,000

04

建物標示	建號		16077
	門牌		新北市○○ 區○○街00 號2樓之6
	建物 坐落	段	力行
		小段	
		地號	744
	總面積 (平方公尺)		73.97
	附屬建物用途面積		陽台

(續上頁)

01

	(平方公尺)	5.18
	應有部分	1/1
	設定權利範圍	1/1