

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度訴聲字第24號

聲請人 郭靜容

代理人 羅亦成律師

楊郁慈律師

相對人 京城國際建築經理股份有限公司

法定代理人 陳明輝

相對人 皇順國際股份有限公司

法定代理人 黃筱婷

上列聲請人就請求塗銷信託登記等事件（本院114年度重訴字第37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

聲請人以新臺幣肆拾壹萬元為相對人供擔保後，許可就新北市○○區○○段00地號及貴和段32建號建物為本院113年重訴字第855號訴訟繫屬事實之登記。

聲請費用由相對人負擔。

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（下同）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

01 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
02 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
03 請，且是否許可為登記對兩造及第三人之權益有相當影響，
04 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
05 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
06 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
07 之審查，以裁定載明本案應受判決事項之聲明、訴訟標的及
08 其原因事實後為準駁，其審查範圍及於事實認定，並應令原
09 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
10 受損害，於原告釋明不完足，或縱其釋明已完足但有必要
11 時，法院均得命原告供相當之擔保後為登記。然此項登記並
12 無禁止或限制被告處分登記標的之效力，故法院應依個案情
13 節，妥適斟酌是否命供擔保及擔保金額，且所命擔保金額不
14 得逾同類事件中為假扣押、假處分時酌定之擔保金額。

15 二、聲請意旨略以：

16 (一)聲請人於113年9月18日對相對人京城國際建築經理股份有限
17 公司(下稱京城公司)基於信託原因就新北市○○區○○段00
18 地號及貴和段32建號建物(下合稱系爭不動產)所為之所有
19 權移轉登記，以及對相對人皇順國際股份有限公司(下稱皇
20 順公司)所為之擔保債權金額新臺幣(下同)1575萬之最高
21 限額抵押權登記，皆係遭訴外人楊益達、林夏、富誠不動產
22 陳經理及相對人皇順公司之業務部協理陳正歲等人詐欺所為
23 之意思表示。聲請人驚覺受騙後，立即於114年1月14日晚間
24 至新北市政府警察局新莊分局福營派出所(下稱福營派出
25 所)報案，並於114年6月中旬至新北市政府警察局刑事警察
26 大隊指認時，始知訴外人楊益達、林夏等人均非其真實姓
27 名，顯見聲請人確實係遭詐欺集團詐欺而向相對人為借貸及
28 信託之意思表示。

29 (二)聲請人依民法第92條第1項撤銷其借貸及信託之意思表示，
30 而基於瑕疵共同原則，系爭不動產之最高限額抵押權及信託
31 登記亦係聲請人遭詐欺而為，亦具民法第92條第1項得撤銷

01 之原因，應得為撤銷。是以，系爭不動產之最高限額抵押權
02 及信託登記既均遭聲請人依法撤銷，應溯及既往失其效力。
03 相對人京城公司即係無權占有聲請人之系爭不動產，相對人
04 皇順公司於聲請人系爭不動產上之最高限額抵押權登記，亦
05 係對聲請人就系爭不動產所有權之妨害，故聲請人得依民法
06 第767條前段，請求相對人京城公司塗銷就系爭不動產以信
07 託原因之所有權登記，並返還系爭不動產所有權予聲請人；
08 並得依民法第767條中段，請求相對人皇順公司塗銷系爭不
09 動產上之最高限額抵押權，以除去相對人皇順公司對聲請人
10 就系爭不動產所有權之妨害。本件為使第三人知悉訟爭情
11 事，以便阻卻其因信賴登記而善意取得系爭不動產所有權，
12 及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害，為此依民
13 事訴訟法規定，請准就系爭不動產為訴訟繫屬事實之登記等
14 語。

15 三、相對人則以：

16 聲請人於113年9月16日簽訂不動產信託契約，並將系爭不動
17 產所有權移轉予相對人京城公司。現今尚未發生該信託契約
18 第11條所約定之信託契約解除及終止事由，則此信託關係仍
19 存在，系爭不動產之所有權人仍為相對人京城公司。故聲請
20 人並非系爭不動產之所有權人，則於系爭不動產回復登記為
21 聲請人名義以前，其尚無民法第767條第1項中段之妨害所有
22 權除去請求權可行使。是以，本件聲請人無從主張民法第76
23 7條，而根據其起訴狀之其他主張(民法第92條第1項及第74
24 條)，皆屬債權請求權，故聲請人之訴訟標的非基於物權關
25 係，不合於聲請訴訟繫屬登記之法定要件，應予駁回等語。

26 四、經查，聲請人主張上開事實，依民法第92條第1項、第74條
27 及第767條前段及中段規定請求本案請求塗銷信託登記等訴
28 訟，此有本案訴訟卷宗可稽，業具聲請人提出系爭不動產土
29 地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、新北市地籍異動
30 索引、福營派出所受理案件證明單、不動產信託契約等影本
31 為證，堪認聲請人已就本案請求為相當之釋明，與民事訴訟

01 法第254條第5、6項規定相符。至相對人上開陳述有無理
02 由，乃訴訟實體爭執事項，要非是否准許訴訟繫屬登記所應
03 審酌。是相對人主張聲請人非系爭不動產所有權人，無得基
04 於物權關係為請求，其本件訴訟繫屬登記聲請不符民事訴訟
05 法第254條第5項規定云云，尚非可採。惟聲請人釋明雖屬完
06 足，本院認仍應依民事訴訟法第254條第7項規定，命聲請人
07 供擔保後准許本件之聲請。

08 五、按法院定擔保金額而為許可訴訟繫屬事實登記之裁定，該項
09 擔保係備供相對人因不當登記所受損害之賠償，其數額應視
10 個案情節，依系爭不動產受登記後，相對人難以利用或處分
11 該系爭不動產所受之損害為衡量之標準。本院審酌本件訴訟
12 繫屬事實之登記，雖不能禁止、限制相對人自由處分、收益
13 系爭不動產，然因該登記之存在，實際上仍妨礙第三人與相
14 對人進行交易之意願，致相對人處分系爭不動產產生重大困
15 難，依前揭說明，相對人因繫屬登記所受之損害，應以該期
16 間因難以處分系爭不動產取得換價利益所衍生之利息損失，
17 作為法院酌定擔保數額之計算標準，且該數額不得逾越同類
18 事件中於假扣押、假處分時酌定之擔保金額(民事訴訟法第2
19 54條規定106年6月14日修正理由第5點參照)。查本案訴訟標
20 的價額經核定為31,504,684元，屬通常訴訟程序事件，得上
21 訴第三審，參酌各級法院辦案期限實施要點第2條第2、4、5
22 款規定，第一、二、三審之辦案期限各為2年、2年6月、1年
23 6月，推算本案訴訟審理期間通常為6年，扣除聲請人於114
24 年1月25日提起本案訴訟至今已歷經辦案期間8.5個月，並以
25 法定利率即年息百分之5推估相對人於本案訴訟審理期間因
26 本件訴訟繫屬事實登記可能遭受之利息損失，約為4,168,42
27 7元【計算式：系爭不動產訴訟標的價額15,754,684元 \times 5% \times
28 { (72-8.5) \div 12 } = 4,168,427元，元以下採四捨五入
29 計】。另綜合審酌系爭不動產買賣之市場交易行情波動、訴
30 訟期間因移審、送達等或有所變動，併考量可能發生之交易
31 風險等一切情事，據此酌定聲請人應供擔保之金額為417萬

01 元，應屬適當。參酌詐欺犯罪危害防制條例第54條第2項規
02 定，本院認以前開數額未逾10分之1之41萬元為聲請人應提
03 供之擔保金額，並未逾同類事件中為假扣押或假處分時酌定
04 之擔保金額，應屬適當。

05 六、爰裁定如主文。

06 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
07 民事第三庭 法官 劉以全

08 以上正本係照原本作成

09 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
10 繳納抗告費新臺幣1,500元整。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
12 書記官 溫凱晴