

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度訴聲字第19號

聲請人即原告 陳佳佳

相對人即被告 盧千真

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件（115年度重訴字第246號），原告聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

主 文

原告以新臺幣參佰肆拾萬元為相對人供擔保後，許可就新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷00號2樓）及所坐落之同段475地號土地應有部分為本院115年度重訴字第246號訴訟繫屬事實之登記。

聲請費用由被告負擔。

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。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。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、第7項定有明文。

二、原告聲請意旨略以：原告係新北市○○區○○段○000地號土地及其上同段1809建號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷00號2樓房屋（下合稱系爭不動產）之所有權人，於民國112年末時，因原告欲出售系爭不動產，遂將原告之印鑑章及土地、建物權狀交由原告父親陳再來保管，並委託出售系爭不動產事宜，其後因故暫不出售，但上開印鑑

01 章及土地、建物權狀，原告並未取回，故原告主觀上認為印
02 鑑章及土地、建物權狀仍在原告父親處保管。然原告於115
03 年4月間收到房屋稅繳納通知，突然發現系爭不動產於113年
04 1月11日遭被告移轉過戶其名下，被告在未經原告同意的情
05 況下，擅自自原告父親處竊取原告之印鑑章及土地、建物權
06 狀，並偽造相關過戶文件，分2次贈與之名義與方式，以虛
07 偽不實之事項向國稅局辦理申報贈與稅之事宜，被告明知原
08 告並無移轉所有權之意思，卻向新北市三重地政事務所申請
09 系爭不動產之所有權移轉登記。被告所為上述移轉所有權行
10 為，完全未經原告同意，且原告從未授權被告使用印鑑章或
11 權狀文件辦理任何移轉所有權之行為。被告既未獲原告授
12 權，其所為之移轉登記行為，對原告自始不生效力，系爭不
13 動產之所有權移轉登記應屬無效，則被告持無效之移轉登記
14 占有系爭不動產，已妨害原告之所有權，原告自得依民法第
15 767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭不動產之所有權移
16 轉登記，為此依民事訴訟法第254條第5項規定，聲請為訴訟
17 繫屬事實之登記等語。

18 三、經查：

19 (一)原告提起本案訴訟，依民法第767條第1項中段等規定，請求
20 被告塗銷系爭不動產於113年1月11日以贈與為原因所為之所
21 有權移轉登記等事項，此有原告提出民事起訴狀在卷可稽。
22 經核原告係主張基於物權關係之訴訟標的，且系爭不動產所
23 有權之塗銷依法應經登記，與民事訴訟法第254條第5項規定
24 之要件相符，且依本案卷宗所附事證，堪認原告就本案請求
25 已有相當之釋明，為避免被告將系爭不動產所有權移轉登記
26 予第三人，且該第三人不知本案之爭議時，因信賴登記而善
27 意取得系爭不動產之所有權，致日後不能回復，自應依首開
28 法條規定，准就系爭不動產為訴訟繫屬事實之登記，惟為保
29 障被告之權益，仍應命原告供相當之擔保。

30 (二)按法院定擔保金額而為許可訴訟繫屬事實登記之裁定，該擔
31 保係備供相對人因不當登記所受損害之賠償，其數額應視個

案情節，依標的物受登記後，相對人難以利用或處分該標的物所受之損害為衡量之標準。本院審酌系爭不動產經訴訟繫屬事實之登記後，有處分不易、妨害交換價值實現之虞，應以系爭不動產之市價按法定利率計算相對人可能遭受之損害。又觀諸115年7月21日本院115年度重訴字第246號裁定意旨，系爭不動產之市價係按條件相仿之實價登錄資料計算為新臺幣（下同）1,017萬1,367元，並核定本案訴訟標的價額為1,017萬1,367元（見本院卷第13頁），得上訴第三審法院，並參酌各級法院辦案期限實施要點之規定，第一、二、三審通常程序審判案件之辦案期限分別為2年、2年6個月及1年6個月，共計6年，據此預估聲請人提起本案訴訟，致相對人利用或處分系爭不動產可能延宕期間約為6年，再按法定利率計算相對人可能遭受之損害約為305萬1,410元【計算式：10,171,367×5%×6=3,051,410】，爰依此酌定聲請人為相對人供擔保之金額以340萬元為適當。

四、爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第六庭 法 官 許瑞東

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。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
書記官 楊振宗