臺灣臺中地方法院民事裁定

111年度訴聲字第15號

聲　請　人　吳錦洲

　　黃銘煌

共　　同

送達代收人　施人鳳

相　對　人　謙里開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭峻誠

相　對　人　陳劉敏

上列當事人間因請求塗銷所有權移轉登記等事件(本院111年度訴字第2493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13萬4,496元為相對人供擔保後，許可就如附表所示之不動產為本院111年度訴字第2493號訴訟繫屬事實之登記。

理　　由

一、聲請意旨略以：坐落臺中市○○區○○段0地號土地上建有地下1層、地上4層之「太平遊樂大樓」(門牌為同區中山路三段51號，下稱系爭大樓)，其中地上第1層樓(即597建號建物)係由相對人陳劉敏與他人共有，地下1樓及地上第2、3、4層樓(即同段590、591、592及598建號建物)則為陳劉敏單獨所有。聲請人吳錦洲係第1層樓之共有人之一，且已將如附表所示之不動產(下稱系爭房地)信託登記給聲請人黃銘煌。陳劉敏前依土地法第34條之1規定，於民國109年8月6日與相對人謙里開發股份有限公司(下稱謙里公司)簽立不動產買賣契約書，將系爭大樓出賣予謙里公司，並完成移轉登記，惟渠等以提高建物買賣價金達上億元之方式，妨害其他共有人行使優先承買權，違反土地法第34條之1第1、4項、民法第799條第5項之強制規定、第148條第1項誠實信用及權

利濫用原則，依民法第71條規定，系爭房地買賣之債權行為及移轉所有權登記之物權行為因違反法律強制或禁止規定而無效。聲請人已依民法第767條、第184條及第179條規定，起訴請求確認相對人間就系爭房地於109年8月6日所為買賣債權行為及於109年10月19日所有權移轉登記物權行為均無效，並請求謙里公司應塗銷系爭房地之所有權登記，回復登記為吳錦洲所有(本院111年度訴字第2493號，下稱系爭訴訟事件)。而系爭訴訟事件之訴訟標的乃基於民法第767條第1項規定為請求權基礎，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應予登記。爰依民事訴訟法第254條第5項規定，聲請准許就系爭房地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。前項聲請，應釋明本案請求，又釋明如有不足，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 項定有明文。次按法院命原告供訴訟繫屬事實登記之擔保金，係為擔保被告因不當登記可能所受損害，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、假處分時酌定之擔保金額。

三、經查，吳錦洲主張其為系爭房地之共有人，並與黃銘煌於109年9月7日就系爭房地應有部分成立信託契約，相對人間就系爭房地所為買賣契約之債權行為及所有權移轉登記之物權行為均無效，因而基於民法第767 條第1 項前段規定之物權法律關係、同法第184條及第179條之規定，請求謙里公司塗銷系爭房地所有權移轉登記，回復登記為吳錦洲所有，其訴訟標的核屬物權關係，且該權利之取得、設定、喪失或變更，依法應經登記，揆諸前揭說明，應與民事訴訟法第254條第5 項規定相符，而聲請人就本案之請求，業已提出系爭房地所有權狀、信託登記申請書、不動產買賣契約書、臺北

長春路存證號碼000946存證信函、土地登記申請書、臺中市太平地政事所109年11月16日平地一字第1090008438號函影本以為釋明之方法，尚非全然無據，核與前揭規定相符。惟聲請人前開實體法上權利是否確係存在、本案請求有無理由，須待本案訴訟審理後加以判斷，且斟酌本件訴訟繫屬事實登記之聲請，雖未限制相對人關於登記標的之處分權限，然仍有一經登記，恐降低第三人受讓該權利意願之虞，本院認依上開規定，仍應命聲請人供擔保後許可本件之聲請，爰依上開規定命聲請人供擔保後許可本件之聲請。

四、按訴訟事件其當事人有無主張權利之資格（即當事人適格），係為訴權之存在要件，若並無此項資格而貿為當事人起訴者，應予駁斥。惟按當事人適格，乃指當事人就具體特定訴訟標的有無實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之。倘原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，或主張他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格，至其是否確為權利人或他造是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係在實體上有無理由問題，非為當事人適格之欠缺（最高法院86年度台上字第16號、96年度台上字第1780號判決參照）。查黃銘煌主張其與吳錦洲就系爭房地簽立不動產信託契約書，成立信託關係，而為系爭房地受託人，其有提起本件訴訟之權限。則黃銘煌既主張其為系爭信託關係之受託人，揆諸前揭說明，黃銘煌提起本訴，並無當事人適格之欠缺。至於黃銘煌是否為系爭房地之所有權人，此屬其訴實體上有無理由之問題，尚與本件當事人適格與否無涉。是相對人抗辯黃銘煌起訴為當事人不適格，即不可採。

五、所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此3者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束，亦即須前後案件之當事人同一，且主張之訴訟標的所為之請求亦屬同一，始可謂為同一事件，而認後訴違反重行起訴規定，應為前案判決之既判力效力所及。查本件

就吳錦洲部分，與臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第167號案件（下稱前案），當事人固均屬同一，惟前案吳錦洲係以相對人間所為之系爭買賣契約及所有權移轉之物權行為，為無權代理，應屬無效為由而提起，此與聲請人於本件係以相對人之行為違反土地法第34條之1第1項、第4項、民法第799條第5項之強制規定、第148條第1項誠實信用及權利濫用原則，依民法第71條規定，應屬無效為由，並依民法第767條、第184條及第179條而提起，顯然訴訟標的並不相同，則揆諸上開說明，本件與上述二事件應非屬同一事件至明。是相對人以吳錦洲應受前案確定判決既判力之拘束，不得再提起本件訴訟云云，容有誤會。

六、本院斟酌聲請人所提不動產買賣契約書記載系爭大樓交易價額為新臺幣（下同）4億4,903萬1,000元，聲請人就系爭房地之應有部分，可分配價款為80萬6,975元(計算式：附表編號1土地價款75萬5,952元＋附表編號2房屋價款5萬1,023元＝80萬6,975元)，有分配總價款明細表附卷可參（本院111年度訴字第2493號卷第57頁），此項價值如因訴訟繫屬登記致不能實現，相對人可能遭受之損害與不能利用同額金錢所受之損害相當，而依社會通念，使用金錢之對價即為利息（法定利率為5%，民法第203 條規定參照）；而本案訴訟可能所需進行期間約為3 年4月（因本案訴訟訴訟標的價額未逾150萬元，為不得上訴第三審案件，依各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二審審判案件之期限分別為1 年4月、2 年，合計審理期限約需3 年4 月），此亦為相對人就系爭土地可能無法處分變價之期間。據此計算，相對人因訴訟繫屬登記所可能造成之損害約為13萬4,496元(計算式：80萬6,975元×5%×(3＋4/12)＝13萬4,496元，元以下四捨五入)，是認聲請人所應為相對人提供之擔保金額以13萬4,496元為適當，爰裁定如主文所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　25　　日

民事第四庭　　法　官　吳金玫

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　25　　日

書記官　王嘉仁

附表

編號	地號/建號	權利範圍
1	臺中市○○區○○段0地號土地	10000分之18
2	臺中市○○區○○段000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○段00號建物）	10000分之90