

臺灣臺中地方法院民事裁定

112年度訴聲字第8號

聲請人 梁麗玲
代理人 黃銘煌律師
謝逸傑律師
張焜傑律師
相對人 謙里開發股份有限公司
法定代理人 郭峻誠
相對人 陳劉敏
上列2人共同
代理人 黃英哲律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件(本院民國111年度訴字第3476號)，聲請許可為訴訟繫屬事實登記，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

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。」，民事訴訟法第254條第5項、第6項前段定有明文。而該條項之立法意旨在藉由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第3人知悉訟爭情事，俾阻却其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第3人受不測之損害，因而將其訴訟標的限定基於物權關係者，以免過度影響被告及第3人之權益。又是否許可為登記，對兩造權益有相當影響，法院應為較縝密之審查；為避免原告濫行聲請，應令其就本案請求負釋明之責，此包括起訴須為合法且非顯無理由，此觀該條立法理由自明。另前項釋明如有不足，法院得定相當之擔保，命供擔保後為登

01 記，民事訴訟法第254條第7項前段亦有明定。是聲請法院裁
02 定許可為訴訟繫屬事實之登記，應就本案請求負釋明之責，
03 釋明範圍包括訴之合法及非顯無理由。釋明如有不足，法院
04 固得定命聲請人供相當擔保金額後為登記，如原告就其本案
05 請求未為任何釋明，法院即不得命供擔保後准為訴訟繫屬事
06 實之登記。至所稱釋明，乃當事人提出能供即時調查之證
07 據，使法院就其主張事實獲得生薄弱之心證，信其大概如此
08 而言。

09 二、本件聲請意旨略以：坐落台中市○○區○○段0地號土地(下
10 稱系爭土地)，其上建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段
11 00號之「太平遊樂大樓」為地下1層、地上4層之大樓(下稱
12 系爭大樓，以下與系爭土地合稱系爭大樓房地)，而系爭大
13 樓房地之各樓層有不同建號，其地下1樓及地上第2、3、4層
14 樓(即同段590、591、592、598建號)為相對人陳劉敏單獨所
15 有，地上第1層樓(即同段597建號)則為陳劉敏等31人共有。
16 聲請人為系爭大樓房地上第1層樓共有人之一，即在系爭土
17 地之權利範圍10000分之24、在597建號建物權利範圍為1000
18 0分之72(下稱系爭房地)。嗣相對人陳劉敏前依土地法第34
19 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
20 公司(下稱謙里公司)簽立不動產買賣契約書，將系爭大樓房
21 地出賣予謙里公司，並於109年10月19日完成所有權移轉登
22 記。然相對人2人係故意以提高建物買賣價金方式，妨害其
23 他共有人行使優先承買權，違反土地法第34條之1第1項、第
24 4項及民法第799條第5項等強制規定，亦違反民法第148條第
25 1項誠實信用原則及權利濫用禁止原則，依民法第71條規
26 定，相對人2人上開買賣之債權行為及所有權移轉登記之物
27 權行為均屬無效。相對人已依民法第767條第1項、第184
28 條、第213條及第179條等規定對相對人2人提起塗銷所有權
29 移轉登記訴訟，請求確認相對人2人間就系爭房地於109年8
30 月6日所為買賣債權行為(下稱系爭債權行為)及於109年10月
31 19日所有權移轉登記之物權行為(下稱系爭物權行為)均無

01 效，而相對人謙里公司應塗銷系爭房地之所有權移轉登記，
02 回復登記為聲請人所有，並經鈞院以111年度訴字第3476號
03 受理(下稱本案訴訟)。又本案訴訟請求權基礎包括民法第76
04 7條第1項之物上請求權，該訴訟標的係基於物權關係，且聲
05 請人所有系爭房地權利或標的物之取得、設定、喪失或變
06 更，依法應予登記。爰依民事訴訟法第254條第5項規定聲請
07 准許就系爭房地為訴訟繫屬事實登記等情。

08 三、相對人陳述意見略以：聲請人已非系爭房地所有權人，依土
09 地法第43條之物權登記主義，聲請人無從依系爭房地所有權
10 人身分，依據民法第767條第1項規定行使權利，故聲請人
11 之本案訴訟為顯無理由，其依物權關係為本件請求，核與民
12 事訴訟法第254條第5項之要件不符，不應准許為訴訟繫屬事
13 實登記等語。

14 四、經查：

15 (一)聲請人主張相對人2人間就系爭大樓房地買賣之債權行為
16 及移轉登記之物權行為均應為無效，已提起本案訴訟依民
17 法第184條、第213條及第179條規定，請求相對人謙里公
18 司應塗銷系爭房地所有權登記，回復登記至聲請人名下等
19 情，則聲請人提起本案訴訟關於此部分訴訟標的法律關
20 係，乃不當得利、侵權行為及回復原狀等，並非基於物權
21 關係，或其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依
22 法應登記者，依首揭法條規定及說明，無從據以聲請許可
23 為訴訟繫屬事實登記。

24 (二)又民法第758條第1項規定：「不動產物權，依法律行為而
25 取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」，
26 而私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道，依土地
27 法第12條第1項規定視為所有權消滅，嗣土地回復原狀
28 時，原所有權人倘未依同條第2項規定向主管機關證明為
29 其原有，以回復其所有權者，該回復土地之所有權並不當
30 然由其取得。原所有權人此項請求回復其所有權之權利，
31 性質上係屬請求權，並非物權(參見司法院院解字第2973

號解釋意旨)。另民法第767條係規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之(第1項)。前項規定，於所有權以外之物權，準用之(第2項)。」，故非所有人或得準用之所有權以外之物權權利人，即無此項物上請求權(參見最高法院100年度台上字第1213號民事裁判意旨)。是聲請人既自承相對人陳劉敏已依土地法第34條之1規定將包括系爭房地在內之系爭大樓房地出賣予相對人謙里公司，並已於109年10月19日完成所有權移轉登記等情，則縱如聲請人主張其具有請求回復系爭房地所有權之權利，參諸上開說明，性質上係僅屬請求權，並非物權，於系爭房地回復登記為聲請人所有前，其仍非系爭房地所有權人，無從行使民法第767條第1項之物上請求權，是聲請人就其主張依民法第767條第1項規定提起本案訴訟，並未能釋明。況聲請人提起本案訴訟尚在本院審理中，日後是否仍取得全部勝訴確定判決尚屬未定，依土地法第43條規定之物權登記公示主義，聲請人目前既非系爭房地之登記所有權人，在外觀上自無已取得所有權之物權關係存在，故聲請人主張依物權關係而為請求，尚嫌無據。

(三)再訴訟繫屬事實登記之立法目的僅在於以公示方法使第三人知悉訟爭情事，與訟爭標的之權利歸屬無涉，則法院受理訴訟繫屬事實登記聲請時，自無預先為本案訴訟判斷之餘地。系爭房地既已登記為相對人謙里公司所有，則於聲請人獲得本案訴訟全部勝訴確定判決前，相對人謙里公司就系爭房地買賣之債權行為及物權行為均為有效，仍為系爭房地之所有權人甚明。此外，聲請人並未提出其他積極證據資料釋明其得本於物權關係而為本案訴訟之請求，即與民事訴訟法第254條第5項規定之要件不符，依首揭法條規定及說明，法院即不得命供擔保後准為訴訟繫屬事實之登記，故本件聲請於法不合，不應准許。

01 五、結論：本件聲請為無理由，爰依民事訴訟法第78條、第95
02 條，裁定如主文。

03 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
04 民事第四庭 法 官 林金灶

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 費新臺幣1,000元。

08 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
09 書記官 莊金屏