

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第584號

原告 蕭郭阿月
訴訟代理人 蕭陞輝
吳俊龍律師
複代理人 柯毓榮律師
被告 聚合發建設股份有限公司

法定代理人 陳世坤
訴訟代理人 羅宗賢律師

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於民國114年12月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地如附表所示之預告
登記予以塗銷。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為原告
所有，並於民國87年12月7日完成預告登記（如原證1，請求
權人：聚合發建設股份有限公司〈下稱聚合發公司〉，義務
人：蕭郭阿月，限制範圍：全部，下稱系爭預告登記）。惟
兩造間就系爭土地並未於87年12月間成立買賣契約，該預告
登記所保全之買賣移轉登記請求權並不存在。縱於87年12月
間成立買賣契約，惟被告自系爭預告登記之原因發生日迄
今，均未向原告主張及行使系爭土地之買賣移轉登記請求
權，依民法第125條規定，系爭預告登記所欲保全之債權請
求權，亦因罹於消滅時效而失其依據。

(二)預告登記係預為保全對於他人土地權利之「移轉」、「消
滅」或其「內容」或「次序變更」為標的之請求權所為之登

01 記，旨在限制土地所有人對其土地權利有妨害保全請求權之
02 處分，如受預告登記保全之請求權不存在或已罹於時效而消
03 滅，預告登記之效力自歸於消滅。爰依民法第767條第1項中
04 段，請求被告塗銷系爭預告登記。並聲明：被告應將坐落臺
05 中市○○區○○段0000地號土地，權利範圍全部（請求權
06 人：聚合發公司、義務人：蕭郭阿月，限制範圍：全部），
07 於87年12月7日由臺中市雅潭地政事務所以87年12月2日收件
08 字第119756號所為預告登記予以塗銷。

09 二、被告則以：

10 (一)被告給付對價，原告提供系爭土地給被告興建房屋之基地通
11 行使用，為免原告就系爭土地為處分行為，故辦理系爭預告
12 登記，其他登記事項已記載「頭家厝段8204至8207建號之建
13 築基地：頭家厝段106、106-1至106-10、107、107-1至107-
14 4地號」。原告提供系爭土地申請建築執照，被告取得87建2
15 653號建造執照，系爭土地套繪為建築基地(被證1)。兩造債
16 權關係迄今仍持續未消滅。

17 (二)系爭土地(重測前:頭家厝段107-1地號)於87建2653號建造執
18 照起造時係屬於未開闢之8米計畫道路，而經重測前頭家厝
19 段107之2、107之4、108、108之2等建築基地以107之1 地號
20 土地指定為建築線(見87建2653號建照卷第613 頁，被證2
21 號，被證3地籍圖)。107之2、108之2地號係87建2653號建
22 造執照之建築基地，107、108地號為88建277建造執照之建
23 築基地(被證1套繪資料)。在87年間107、107之2、107 之4
24 等土地有設定抵押權，故先行以原告擔任起造人，後始協議
25 變更為被告公司負責人為起造人(被證4號)。此均可說明原
26 告確實有同意提供系爭土地作為通行、埋設管線之用。

27 (三)依台灣省建設廳70年10月28日建四字第224220號函(被證5
28 號)，在尚未闢築或拓寬之道路兩旁申請建造建築物者，依
29 建築法第49條規定應依主管建築機關指定建築線退讓，雖可
30 免附未闢築或拓寬道路用地之土地同意書，但該建築物於施
31 工中或建築完成後，如必須利用尚未開闢(徵收) 道路用地

01 作為進出之通道者，案關私權範圍應請自行協調辦理。被告
02 取得87建2653號、88建277 號建造執照，於107、107之2、1
03 07之4、108、108之2等基地興建兩棟八層樓之公寓大廈，以
04 包括系爭土地在內之八米計畫道路作為指定建築線興建房
05 屋，並與原告協議提供系爭土地，由被告鋪設道路作為工程
06 車輛、人員出入，且於建築完成後，供作埋設自來水管、瓦
07 斯管、排水設備，亦提供住戶對外出入，並編定為潭子區和
08 平路33巷(與潭子區得福街162 巷相接，中間用花盆相隔)
09 ，迄今仍維持此通行、管線埋設之狀態(被證6現場照片)。
10 依臺中市公共管線查詢所得(被證7號)，仍埋設有瓦斯管(
11 紅色線)、自來水管(青藍色線)、台電管線(橘色線)、交
12 通局管線(青綠色線)等，供107之2、108之2地號(87建265
13 3號建造執照建物)及107、108地號(88建277號建造執照建
14 物)等住戶使用、維修。系爭預告登記屬物權法不動產役權
15 性質，迄今仍繼續存在。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、兩造不爭執事項：

- 17 (一)臺中市○○區○○段0000地號土地(即系爭土地，重測前：
18 頭家厝段107-1地號)為原告所有，於87年12月7日完成預告
19 登記(如原證1，請求權人：聚合發公司，義務人：蕭郭阿
20 月，限制範圍：全部)。
- 21 (二)原告87年8月13日為起造人，申請87建2653建照，建築基地
22 為107-2、108-2地號土地，系爭土地為8米計畫道路。原
23 告、被告87年11月19日聯名申請，變更87建2653建照起造人
24 為被告，原告提出87年8月4日土地使用權同意書，同意被告
25 使用建築基地。建築基地87年9月10日出售予被告。
- 26 (三)建築時通行系爭土地施工，竣工後住戶通行系爭土地迄今。
- 27 (四)系爭土地埋設有瓦斯管、自來水管、台電管線、交通局管線
28 等，供107之2、108之2地號(87建2653號建造執照建物)住
29 戶使用、維修，迄今仍維持此通行、管線埋設之狀態。
- 30 (五)系爭土地編定為潭子區和平路33巷，一邊與潭子區得福街16
31 2巷相接，一邊接和平路，迄今維持此通行、管線埋設之狀

01 態。

02 四、爭點之事項：

03 (一)原告主張系爭預告登記之請求權不存在，兩造間無約定由原
04 告提供系爭土地供被告所興建房屋埋設管線及住戶（及於買
05 受房屋者）通行之通行、埋設管線意定契約，請求塗銷系爭
06 預告登記，有無理由？

07 (二)原告主張系爭預告登記請求權罹於時效而消滅，請求塗銷系
08 爭預告登記，有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
11 條第1項中段定有明文。次按請求權，因15年間不行使而消
12 滅。但法律所定期間較短者，依其規定，民法第125條亦有
13 明文。又按聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人
14 檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使
15 其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。
16 三、附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記
17 名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者
18 無效，土地法第79條之1第1、2項定有明文。依上可知，
19 預告登記係為保全一定之請求權而預為之限制登記，具有從
20 屬性，縱預告登記義務人曾出具同意書使權利人為預告登
21 記，但若無上開所定之請求權存在，或於預告登記時該請求
22 權雖存在，然嗣後已因契約解除等而喪失，預告登記之目的
23 均無法達成而無存在之必要，預告登記義務人即得請求權利
24 人塗銷預告登記（王澤鑑著民法物權第一冊第106頁、1997
25 年9月出版；史尚寬著民法研究第123頁參照）。再按消滅時
26 效完成之效力，固發生拒絕給付之抗辯權，惟債務人為抗辯
27 後，消滅者為請求權而非權利本身，依此可知，債務人得主
28 動提出以消滅時效已完成，拒絕清償債務之抗辯權利，債務
29 人為抗辯後，請求權即為消滅；預告登記旨既在保全債權請
30 求權之行使，如該債權請求權已消滅或確定不發生時，該預
31 告登記亦已失其依據，應予塗銷，此有最高法院100年度台

01 上字第608 號判決要旨可資參照。

02 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，
04 民事訴訟法第277 條定有明文。經查：

- 05 1.系爭土地於87年12月7日以87年12月2日收件字第119756號辦
06 理預告登記，依系爭土地登記第一類謄本之其他登記事項：
07 「(限制登記事項)預告登記請求權人：聚合發公司 住
08 址：臺中縣○○市○○里0鄰○○路○段000號1樓。義務
09 人：蕭郭阿月。限制範圍：全部。87年12月07日登記。87年
10 12月02日收件字第119756號。預告登記請求權人：聚合發公
11 司，統一編號：00000000」等記載(見本院卷第19頁)，並未
12 載明所謂「預告登記保全權利移轉之請求權」為何，且該預
13 告登記申請書等原卷資料，因逾保存年限業經銷毀，故無從
14 調閱供參等情，復有臺中市雅潭地政事務所113年10月4日雅
15 地一字第1130008939號回函在卷可憑(見本院卷第41頁)，是
16 被告既主張請求權權利存在，則其就權利發生事實，依法應
17 自負舉證責任。
- 18 2.被告固主張系爭預告登記係為保全原告提供系爭土地持續供
19 通行及埋設管線的債權權利，基於該債權權利，原告有義務
20 一起去辦理物權的不動產役權登記云云。惟兩造就系爭土地
21 為8米計畫道路，編定為潭子區和平路33巷道，使用現況埋
22 設有瓦斯管、自來水管、台電管線、交通局管線等，供107
23 之2、108之2地號(87建2653號建造執照建物)住戶使用、維
24 修，迄今仍維持此通行、管線埋設之狀態等情，均不爭執
25 (見本院卷第120頁)，足認原告迄今並未拒絕履行所謂提
26 供土地供通行及埋設管線之義務，客觀上該土地使用狀態亦
27 未遭破壞或限制，則被告主張有透過預告登記保全將來履行
28 之必要性，於事實上即欠缺基礎。又被告於審理時自承兩造
29 債權關係為雙方簽訂之書面契約，已經找不到書面契約，就
30 系爭不動產役權登記之請求權，自本件預告登記之時間點即
31 87年12月7日，即可請求原告辦理不動產役權登記等語(見

01 本院卷第83至85頁)，是該請求權於預告登記設定時即已發
02 生並得行使，而非附條件或尚待成就之將來權利，則依民法
03 第125條規定，一般債權請求權之消滅時效為15年，自得行
04 使時起算。準此，本件請求權至遲應於102年12月6日屆滿15
05 年而罹於時效。

06 3.又預告登記之性質，乃為保全將來物權變動請求權之實現，
07 其存在以前提債權或物權請求權為基礎，具從屬性與附隨
08 性。倘所欲保全之本權利因時效完成而消滅，則預告登記即
09 失其法律上保全之目的與依據，不能脫離本權利而獨立存
10 在。否則，將導致已罹時效而無法行使之請求權，仍藉由形
11 式上之登記長期占有不動產之權利外觀，顯與時效制度維護
12 法律關係安定與終局解決紛爭之立法目的相悖。

13 4.本件被告對原告之債權請求權既因15年間不行使而消滅，且
14 經原告為時效抗辯(見本院卷第85頁)，揆諸上開說明，基於
15 預告登記之從屬性，預告登記之效力亦因預告登記欲保全之
16 債權請求權消滅而失其依據。從而，原告依民法第767條第
17 1項中段之規定，請求被告將系爭預告登記予以塗銷，自屬
18 有據，應予准許。

19 (三)至被告辯稱本件屬於繼續性法律關係，原告應持續提供系爭
20 土地供通行、埋設管線之用，系爭請求權時效已中斷並未消
21 滅云云。然按消滅時效，因請求、承認而中斷，民法第129
22 條第1項第1、2款分別定有明定。所謂「請求」，乃指權利
23 人直接向義務人要求實現權利內容的意思表示之訴訟外的請
24 求，並應以該請求之意思表示到達債務人時，始生時效中斷
25 之效果。而「承認」，乃債務人向請求權人表示認識其請求
26 權存在之觀念通知。雖承認之方式法無明文，其以書面或言
27 詞，以明示或默示，均無不可，但必須義務人向權利人表示
28 認識其權利存在，始得謂為「承認」。查被告迄至本件言詞
29 論終結時，就「債權人請求之意思表示何時到達債務人」、
30 「義務人何時向權利人表示認識其權利存在」等節，均未具
31 體舉證以實其說，僅泛稱不特定人有持續通行系爭土地，而

01 原告不為反對之意思表示，本件已生中斷時效之結果云云，
02 然不特定第三人之事實上通行行為，與民法第129條所稱權
03 利人對義務人之「請求」顯屬不同法律層次；而權利人之沉
04 默或未即時反對，亦非義務人對請求權存在之「承認」。時
05 效制度旨在維護法律關係之安定性，凡主張中斷者，依法自
06 應就中斷事由負舉證責任，不得以推測或概括陳述取代具體
07 事實之證明。被告既未能充分舉證有合法有效之請求到達或
08 承認表示存在，即難認本件請求權時效因民法第129條所定
09 事由而中斷，核其抗辯，即屬無據，要難可採。

10 六、綜上所述，原告依據民法第767條第1項中段規定，請求被
11 告將原告所有系爭土地如附表所載之系爭預告登記塗銷，為
12 有理由，應予准許。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
17 民事第五庭 法官 林俊杰

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
22 書記官 黃俞婷

23 附表：
24

編號	不動產	權利範圍	預告登記內容
1	臺中市○○區 ○○段0000地 號土地	全部	87年12月2日收件字第119756號 預告登記請求權人：聚合發建設股份 有限公司 統一編號：00000000 住址：臺中縣○○市○○里0鄰○○路 ○段000號1樓 義務人：蕭郭阿月

(續上頁)

01

			限制範圍：全部 07年10月07日修改
--	--	--	------------------------