

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度上字第51號

上訴人 幾何工業股份有限公司

法定代理人 何明峰

訴訟代理人 柯鴻毅律師

被上訴人 大維國際建設有限公司

法定代理人 黃三維

訴訟代理人 洪嘉蔚律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

本件於本院民國112年度上字第490號塗銷所有權移轉登記等事件訴訟終結前，停止訴訟程序。

理 由

- 一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。
- 二、查被上訴人在本件訴訟係主張訴外人○○國際企業有限公司（下稱○○公司）原為苗栗縣○○鄉○○段000○○000地號土地及同段00建號房屋（合稱系爭房地）之所有權人，而上訴人則於民國108年7月5日向○○公司承租系爭房地，每月租金為新臺幣（下同）50,000元，租期為4年6月，雙方並簽訂租賃契約（下稱系爭租約）。後因○○公司無力清償向訴外人陳許秀鳳借貸之債務，遂以系爭房地移轉登記予陳許秀鳳之方式清償。被上訴人再於109年2月20日向陳許秀鳳購買系爭房地，並經移轉登記為所有權人。上訴人拒不給付系爭租約之租金，其已以存證信函為催告上訴人限期給付積欠租金，否則即終止系爭租約，惟上訴人仍未給付，故系爭租約已終止，乃依民法第767條、第179條規定，起訴請求上訴人

應遷讓交還系爭房地，並請求給付相當於租金之不當得利等語；而上訴人則抗辯其係向系爭房地之原所有權人○○公司所承租，被上訴人登記取得系爭房地所有權之合法性甚有疑義，基於債之相對性原則，其僅需向○○公司支付租金，被上訴人之請求為無理由等語。

三、○○公司另案起訴主張其為系爭房地之所有權人，陳許秀鳳未經其同意而以不實偽造之文件於108年10月31日登記取得系爭房地所有權後，復於109年2月20日以買賣為原因將系爭房地所有權再移轉登記予被上訴人，被上訴人非信賴不動產登記之善意第三人，而依民法第767條第1項前段及中段、民法第179條規定，訴請被上訴人塗銷系爭房地於109年2月20日之所有權移轉登記，並依民法第767條第1項前段及中段、民法第184條第1項前段、第179條規定，請求陳許秀鳳塗銷系爭房地於108年10月31日之所有權移轉登記，現由本院112年度上字第490號塗銷所有權移轉登記事件審理中，有本院調取另案卷宗核閱無訛。

四、被上訴人提起本件訴訟既係以其為系爭房地之所有權人為基礎事實，並以民法第767條、第179條規定為其請求權基礎，而上訴人已提出被上訴人登記取得系爭房地合法性之抗辯；又參以○○公司已提出另案訴訟，主張該公司為系爭房地之真正所有權人，並請求塗銷被上訴人及陳許秀鳳之系爭房地所有權移轉登記，則兩造在本件訴訟關於被上訴人是否為系爭房地之所有權人之爭議，係以○○公司於另案請求塗銷被上訴人及陳許秀鳳之系爭房地所有權移轉登記有無理由之法律關係為據，故本院認有裁定停止本件民事訴訟程序之必要。

五、依首開法條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 18 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 鄭舜元
法官 林孟和

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（須按他造人數附具繕本），繳納抗告裁判費新台幣1000元整。

書記官 林育萱

中 華 民 國 113 年 7 月 18 日