

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度抗字第1號

抗 告 人 謙里開發股份有限公司

法定代理人 郭峻誠

抗 告 人 陳劉敏

相 對 人 吳錦洲

黃銘煌

上列當事人間聲請許可為訴訟繫屬事實登記事件，抗告人對於中華民國111年10月25日臺灣臺中地方法院111年度訴聲字第15號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人於原法院之聲請駁回。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

一、按關於許可為訴訟繫屬事實登記聲請之裁定，當事人得為抗告。抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，民事訴訟法第254條第10項前段定有明文。查原裁定准予相對人聲請為訴訟繫屬事實登記，抗告人聲明不服提起抗告，經原法院於民國111年11月8日將民事抗告狀繕本送達相對人（見本院卷第213、215頁），及分別於111年11月17日、16日將民事補充抗告理由狀繕本及民事補充抗告理由二狀繕本送達予相對人（見本院卷第217、219頁），相對人迄今均未提出書狀表示意見，應認相對人已有陳述意見之機會，合先敘明。

二、相對人於原法院聲請意旨略以：坐落臺中市○○區○○段0地號土地（系爭土地）上之「太平遊樂大樓」為地下1層、

01 地上4層之建物（下稱系爭大樓，與系爭土地合稱系爭大樓
02 房地），各樓層均有不同建號，其地下1樓及地上第2、3、4
03 層樓（即同段000、000、000、000建號）為抗告人陳劉敏單
04 獨所有，地上第1層樓（即同段000建號）則為陳劉敏等31人
05 共有。相對人吳錦洲為系爭大樓地上第1層樓之共有人之
06 一，如原裁定附表所示系爭土地權利範圍10000分之18、000
07 建號建物權利範圍10000分之90（下稱系爭房地）為吳錦洲
08 所有，並於109年9月9日申請辦理信託登記予相對人黃銘
09 煌。陳劉敏前依土地法第34條之1規定，於109年8月6日與抗
10 告人謙里開發股份有限公司（下稱謙里公司）簽立不動產買
11 賣契約書，將系爭大樓房地出賣予謙里公司，並於109年10
12 月19日完成移轉登記。然抗告人係故意以提高建物買賣價金
13 之方式，妨害其他共有人行使優先承買權，違反土地法第34
14 條之1第1、4項、民法第799條第5項等強制規定，亦違反民
15 法第148條第1項誠實信用原則及權利濫用禁止原則，依民法
16 第71條規定，渠等上開買賣之債權行為及移轉登記之物權行
17 為均應為無效。相對人已依民法第767條、第184條暨第213
18 條、第179條規定，對抗告人提起塗銷所有權移轉登記訴
19 訟，請求確認抗告人間就系爭房地於109年8月6日所為買賣
20 債權行為（下稱系爭債權行為）及於109年10月19日所有權
21 移轉登記之物權行為（下稱系爭物權行為）均無效、謙里公
22 司應塗銷系爭房地之所有權移轉登記，回復登記為吳錦洲所
23 有，經原法院以111年度訴字第2493號受理（下稱系爭訴
24 訟）。系爭訴訟之請求權基礎既包括民法第767條第1項之物
25 上請求權，該訴訟標的係基於物權關係，且吳錦洲所有系爭
26 房地權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應予登
27 記。爰依民事訴訟法第254條第5項規定，聲請准許就系爭房
28 地為訴訟繫屬事實登記等語。

29 三、抗告意旨略以：原裁定准許相對人聲請許可就系爭房地為系
30 爭訴訟之訴訟繫屬事實之登記，惟相對人提起系爭訴訟時，
31 並非系爭房地之所有權人，無從依民法第767條第1項規定行

01 使權利，相對人提起系爭訴訟，顯無理由。是以，相對人本
02 件聲請許可為訴訟繫屬事實登記，與法不合。原裁定准許相
03 對人之聲請，即有違誤等語。並聲明：原裁定廢棄；相對人
04 在原法院之聲請駁回。

05 四、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設
06 定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結
07 前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登
08 記。前項聲請，應釋明本案請求。為民事訴訟法第254條第5
09 項、第6項前段所明定。其立法意旨在藉由將訴訟繫屬事實
10 予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾阻却其因
11 信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第三人受
12 不測之損害，因而將其訴訟標的限定基於物權關係者，以免
13 過度影響被告及第三人之權益。而是否許可為登記，對兩造
14 權益有相當影響，法院應為較縝密之審查；為免原告濫行聲
15 請，應令其就本案請求負釋明之責，此包括起訴須為合法且
16 非顯無理由，此觀該條之立法理由自明。又前項釋明如有不
17 足，法院得定相當之擔保，命供擔保後為登記，民事訴訟法
18 法第254條第7項前段亦有明文。是聲請法院裁定許可為訴訟
19 繫屬事實之登記，應就本案請求負釋明之責，釋明之範圍包
20 括訴之合法及非顯無理由。釋明如有不足，法院固得定相當
21 之擔保，命供擔保後為登記。如原告就其本案請求未為任何
22 釋明，法院即不得命供擔保後准為訴訟繫屬事實之登記。至
23 所稱釋明，乃謂當事人提出能即時調查之證據，使法院就其
24 主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此而言。

25 五、經查：

26 (一)相對人主張抗告人間就系爭大樓房地買賣之債權行為及移轉
27 登記之物權行為均應為無效，其等已依民法第184條暨第213
28 條、第179條規定，請求謙里公司應塗銷系爭房地之所有權
29 登記，回復登記至相對人吳錦洲名下，則相對人此部分之訴
30 訟標的，乃不當得利、侵權行為、回復原狀，並非基於物權
31 關係，或其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法

01 應登記者，依上開規定及說明，無從據以聲請許可為訴訟繫
02 屬事實登記。

03 (二)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
04 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又私有
05 土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道，依土地法第12條
06 第1項規定視為所有權消滅，嗣土地回復原狀時，原所有權
07 人尚未依同條第2項規定向主管機關證明為其原有，以回復
08 其所有權者，該回復土地之所有權並不當然由其取得。原所
09 有權人此項請求回復其所有權之權利，性質上係屬請求權，
10 並非物權（司法院院解字第2973號解釋參照）。又民法第
11 767條係規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得
12 請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害
13 其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外
14 之物權，準用之。故非所有人或得準用之所有權以外之物權
15 權利人，即無此項物上請求權（最高法院100年度台上字第
16 1213號判決意旨參照）。經查，本件相對人自承陳劉敏已依
17 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
18 地出賣予謙里公司，並已於109年10月19日完成移轉登記等
19 情，則縱如相對人主張，相對人有請求回復系爭房地為相對
20 人吳錦洲所有之權利，參諸上開說明，性質上係僅屬請求
21 權，並非物權，於系爭房地回復登記為吳錦洲所有前，其仍
22 非系爭房地之所有權人，無從行使民法第767條第1項之物上
23 請求權，是相對人就其另主張依民法第767條第1項規定，提
24 起系爭訴訟事件之本案請求，並未能釋明。況且，吳錦洲前
25 以黃銘煌為訴訟代理人，對抗告人提起確認買賣關係不存在
26 等訴訟，主張陳劉敏出售並移轉系爭房地所有權予謙里公司
27 為無權代理，請求確認抗告人間就系爭房地大樓所為買賣之
28 債權行為及移轉登記之物權行為均不存在，抗告人應將系爭
29 房地移轉登記塗銷，回復登記為吳錦洲所有等情，迭經原法
30 院109年度訴字第3248號判決駁回吳錦洲之訴、本院110年度
31 上易字第167號判決駁回其上訴確定（下稱前案），有抗告

人所提前案判決影本附卷可稽（見本院卷第31至64頁），前案二審判決並認定抗告人間就系爭大樓房地所為上開債權行為及物權行為均屬有效存在，吳錦洲請求抗告人將系爭房地移轉登記予以塗銷，並將系爭房地回復登記為吳錦洲所有，即無理由（見本院卷第58至61頁），益見相對人未能釋明其得依民法第767條第1項規定為系爭訴訟之本案請求。

（三）再者，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之聲請時，自無預先為本案訴訟判斷之餘地。系爭房地既已登記為抗告人所有，則於相對人獲得本案訴訟勝訴判決前，抗告人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。本諸土地法第43條之物權登記主義，相對人既非系爭房地之所有權人，即無從基於所有權人之身分，依據民法第767條第1項規定行使權利，自難認相對人得以此物權關係而為請求。此外，相對人復未提出其他證據釋明其得本於物權關係為本案請求，核與民事訴訟法第254條第5項規定之要件仍有不符，依上開說明，即不得命供擔保後准為訴訟繫屬事實之登記，相對人聲請許可就系爭房地為訴訟繫屬事實之登記，即有未合，不應准許。從而，原裁定准許相對人於供擔保後就系爭房地為訴訟繫屬事實登記之聲請，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定違誤，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，並裁定如主文第二項所示。

六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

民事第五庭 審判長法官 黃綵君

法官 李慧瑜

法官 吳崇道

正本係照原本作成。

不得抗告。

書記官 洪郁淇

01 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日