

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度抗字第222號

抗 告 人 梁麗玲

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112年4月26日臺灣臺中地方法院112年度訴聲字第8號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

抗告人以新臺幣20萬元為相對人供擔保後，許可就如附表所示之不動產為臺灣臺中地方法院111年度訴字第3476號訴訟繫屬事實之登記。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告人抗告意旨略以：伊為○○市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地），及其上建物即門牌號碼○○市○○區○○路0段00號之「○○遊樂大樓」（下稱系爭大樓，與系爭土地合稱系爭大樓房地）地上第一層樓（即同段000建號）之共有人，即在系爭土地之權利範圍10000分之24、在000建號建物權利範圍為10000分之72（下合稱系爭房地，如附表所示）。伊對相對人2人提起原法院111年度○字第0000號塗銷所有權移轉登記訴訟（下稱本案訴訟），其中關於請求：相對人謙里開發股份有限公司（下稱謙里公司）應塗銷系爭房地之所有權移轉登記，回復登記為伊所有之部分，已具體表明以民法第767條第1項、第184條、第213條及第179條等規定為請求權基礎，其訴訟標的包含民法第767條第1項規定之

01 物上請求權，可認係基於物權關係為請求，且伊所有系爭房
02 地權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應予登
03 記，又其所述事實需經法院實質審理始得認定，非顯無理
04 由，合於民事訴訟法第254條第5項規定，應准予訴訟繫屬事
05 實登記。原裁定竟駁回伊之聲請，洵有違誤，爰提起抗告等
06 語。並抗告聲明：(一)、原裁定廢棄。(二)、抗告人願供擔保，
07 請求許可就系爭房地為本案訴訟繫屬事實之登記。

08 二、相對人於原審陳述意見略以：抗告人已非系爭房地之所有權
09 人，依土地法第43條之物權登記主義，抗告人無從依系爭房
10 地所有權人身分，依據民法第767條第1項規定行使權利，故
11 抗告人之本案訴訟為顯無理由，其依物權關係為本件請求，
12 核與民事訴訟法第254條第5項之要件不符，不應准許為訴訟
13 繫屬事實登記等語。

14 三、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設
15 定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結
16 前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登
17 記。前項聲請，應釋明本案請求。前項釋明如有不足，法院
18 得定相當之擔保，命供擔保後為登記。其釋明完足者，亦
19 同。為民事訴訟法第254條第5項、第6項前段、第7項規定所
20 明定。又法院命原告供訴訟繫屬事實登記之擔保金，係為擔
21 保被告因繫屬登記可能所受損害，法院應斟酌個案情節，妥
22 適酌定是否命供擔保及擔保金額，所命擔保之數額，不得逾
23 越同類事件中法官於假扣押、假處分時酌定之擔保金額（民
24 事訴訟法第254條第7項立法理由參照）。

25 四、經查：

26 (一)、抗告人以相對人2人為被告，向原法院提起本案訴訟，主張
27 系爭大樓地下1樓及地上第2、3、4層樓（即同段000、000、
28 000、000建號）為相對人陳劉敏單獨所有，地上第1層樓
29 （即同段000建號）則為陳劉敏等31人共有，抗告人為系爭
30 大樓房地第1層樓共有人之一，抗告人並為系爭房地之所有
31 權人。陳劉敏前依土地法第34條之1規定，於民國000年0月0

日與謙里公司簽立不動產買賣契約書，將系爭大樓房地出賣予謙里公司，並於000年00月00日完成所有權移轉登記。然相對人2人係故意以提高建物買賣價金方式，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項、第4項規定，違反公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第4、5項等強制規定，並為權利濫用及違反誠信原則，依民法第71條規定均為無效；且相對人2人間之行為屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項亦為無效，故相對人2人上開買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為均屬無效。抗告人得依民法第767條第1項、第184條、第213條及第179條等規定，請求謙里公司塗銷系爭房地所有權登記，而聲明請求：

1. 確認相對人2人，就系爭房地於00年0月0日所為買賣債權行為及於00年00月00日所有權移轉登記之物權行為均無效。
2. 謙里公司應將系爭房地於000年00月00日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為抗告人所有，此有抗告人於本案訴訟所提民事起訴狀影本附卷可參（見原法院卷第23至51頁）。是以，抗告人主張其為系爭房地之原所有權人，依民法第767條第1項規定，請求塗銷系爭房地所有權移轉登記，係行使民法第767條第1項之物上請求權，核屬基於物權關係之請求，且此權利之取得、設定、喪失或變更，依法應經登記，則揆諸前揭規定及說明，抗告人聲請裁定許可就系爭房地為訴訟繫屬之登記，合於民事訴訟法第254條第5項之規定，應予准許。

(二)、抗告人就本案請求之事實，提出土地及建物所有權狀、提存通知書、相對人間之不動產買賣契約書等附於原法院111年度訴字3476號卷宗以為釋明，惟該釋明尚有不足，應依首揭規定命供擔保。茲審酌抗告人聲請本件訴訟繫屬事實之登記，雖不能禁止、限制相對人自由處分、收益系爭不動產，然因該登記之存在，實際上仍妨礙第三人與其進行交易之意願，致相對人處分系爭不動產產生困難，是相對人因登記所受之損害，應以該期間因難以處分系爭房地所受之利息損

失。參以本案訴訟之訴訟標的價額為新臺幣（下同）104萬8753元，係屬不得上訴第三審法院之事件，而第一審法院已於112年6月14日為判決，依司法院所訂各級法院之辦案期限實施要點規定，本案訴訟至第二審終結確定之期間可推估為2年，再按法定遲延利息週年利率5%計算，認相對人於本案訴訟審理期間可能因此遭受無法利用、處分系爭房地之損害為00萬0000元（計算式：000萬0000×5%×0=00萬0000元，元以下四捨五入）；復審酌聲請人於一審已受敗訴之判決，且訴訟繫屬事實之登記，並無禁止或限制相對人處分登記標的物之效力等情，認聲請人應供擔保之金額以20萬元為適當。

五、綜上所述，抗告人聲請許可就系爭房地為訴訟繫屬事實之登記，應酌定上開擔保予以許可。原裁定駁回抗告人之聲請，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，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 8 月 9 日
民事第五庭 審判長法官 黃綵君
法官 楊珮瑛
法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

不得再抗告。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 112 年 8 月 9 日

附表：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	○○市	○○區	○○段	0	2474	1萬分之24

編號	建 號	建物門牌	建物面積	權利範圍
2	○○市○○區○ ○段000○號	○○市○○區 ○○路0段00號	2342.62 平方公尺	1萬分之72