

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度訴聲字第3號

聲請人 頂峰建設股份有限公司

法定代理人 陳琦

代理人 翁偉傑律師

相對人 蕾盈實業股份有限公司

法定代理人 陳月惠

相對人 弘新建設股份有限公司

法定代理人 黃裕隆

相對人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

上列聲請人因與相對人間聲請許可為訴訟繫屬事實之登記事件
(本院113年訴字721號)，聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院
裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

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。法院為裁定前，得使兩造
有陳述意見之機會。前項釋明如有不足，法院得定相當之擔
保，命供擔保後為登記。其釋明完足者，亦同。第五項裁定
應載明應受判決事項之聲明、訴訟標的及其原因事實，由原
告持向該管登記機關申請登記。民事訴訟法第254條第5-9項
定有明文。

01 二、聲請意旨略以：

02 (一)台北市○○區○○段0○段000地號、168地號、161地號土地
03 實際上原本為鄭承峰所經營之訴外人昇茂建設股份有限公司
04 (下稱昇茂公司)所有(實際負責人為鄭承峰，原名鄭錦榮)，
05 昇茂公司於000年0月間臨時需要周轉資金，以蕾盈公司為債
06 權人設定新台幣(下同)2.1億元最高限額抵押權(債權到期日
07 為102年4月18日)，並將167、168地號土地信託登記予訴外
08 人僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)，而昇茂公司
09 自100年4月起至104年4月間向蕾盈公司借得5.635億元，但昇
10 茂公司陸續返還蕾盈公司本金2.505億元，並支付蕾盈公司
11 與本金顯不相當之利息總計3億1千萬元，年利率約25%到36%
12 不等，合計昇茂公司已返還蕾盈公司本利2.6億多元，嗣因
13 昇茂公司無力再支付高額利息，自104年5月起由昇茂公司實
14 際負責人鄭承峰繼續支付利息，並由鄭承峰於105年3月3日
15 另成立本件原告頂峰公司，以承接昇茂公司對於蕾盈公司、
16 僑馥公司之債權債務。

17 (二)蕾盈公司實際負責人陳月惠、林順科於000年0月間藉口為保
18 障其債權，要求頂峰公司同意將松山區寶清段2小段167地
19 號、168地號、161地號土地暫時過戶於蕾盈公司名下，並表
20 示這段期間若有其他公司與頂峰公司合作開發時，一定會全
21 力支持與配合，必會將土地所有權返還，斯時頂峰公司與蕾
22 盈公司間就上開三筆土地實際上應為借名登記作為借款債權
23 擔保之關係。而頂峰公司因誤信蕾盈公司所言，即分別於10
24 5年4月14日將167、168地號，105年7月27日將161地號暫時
25 借名登記於蕾盈公司，並約定每月繳付500萬元之利息給蕾
26 盈公司，頂峰公司與蕾盈公司雙方均同意成立借名登記關
27 係，以上開三筆土地移轉於蕾盈公司坐為借款之擔保，而頂
28 峰公司對於蕾盈公司必須清償借款本金與利息，雙方即在10
29 5年5月3日簽署該土地之買回契約(不動產預定買賣契約
30 書)，以支付買賣價金之外觀、實際為支付利息之方式簽訂
31 上開不動產買賣契約書6億4120萬元之買回條款(實際上為清

償本金及利息後，即終止借名登記），後由鄭承峰開立以其為負責人之晟輝建設股份有限公司（下稱晟輝公司）交付105年5月21日、6月21日、7月21日、8月21日、9月21日、11月5日、10月21日、12月21日到期，面額均為500萬元之支票計8張，總計達4000萬元，再由原告頂峰公司陸續匯入晟輝公司帳戶並使其兌現，因而支付蕾盈公司累計達4000萬元，但此後因鄭承峰資金短缺，106年以後到期之剩餘3500萬元支票不獲兌現。

(三)蕾盈公司與聲請人頂峰公司雖由鄭承峰支付蕾盈公司4000萬元、但剩餘3500萬元支票不獲兌現後，106年間頂峰公司再次請求向蕾盈公司取回松山區寶清段2小段167地號、168地號、161地號土地，但此時蕾盈公司要求由頂峰公司支付6億5000萬元買回松山區寶清段2小段167地號、168地號、161地號土地時，尚要沒收先前已經向頂峰公司收取4,000萬元，而新的不動產買賣契約書內頂峰公司必須先支付蕾盈公司第一期款5,000萬元，頂峰公司負責人鄭承峰為了使頂峰公司能再買回上開土地、出於無奈同意其已支付4,000萬元任蕾盈公司沒收。雙方談妥後，為籌措購買資金，原告頂峰公司便於106年5月17日與訴外人利晉工程股份有限公司（下稱利晉公司）簽訂合作協議書（聲證1），約定就前開松山區寶清段2小段167地號、168地號、161地號土地進行開發合作，並約定由利晉公司出資百分之七十、頂峰公司出資百分之三十，成立燾鼎建設股份有限公司（下稱燾鼎公司），並由燾鼎公司借款5,000萬元予頂峰公司，用於支付前述因購買山區寶清段2小段167地號、168地號、161地號而應支付給蕾盈公司之第一期款5000萬元價款，燾鼎公司再借款一億元給頂峰公司，用來購買基地內土地之價款。

(四)購買土地資金來源就緒後，蕾盈公司與頂峰公司於106年8月21日簽訂不動產買賣契約書，約定以6億5千萬購買松山區寶清段2小段167地號、168地號（即系爭土地）、161地號土地，並應支付第一期款5,000萬元，同時頂峰公司及其基於前述

01 合作協議書與利晉公司共同成立之燾鼎公司(當時燾鼎公司
02 負責人之一即為本件撤銷詐害債權被告弘新公司法定代理人
03 黃裕隆)簽署台北市松山區八德路四段與塔悠路聯合開發共
04 同興建契約書，頂峰公司與燾鼎公司同日簽署共同興建契約
05 書，確保資金來源後，鄭承峰亦依照先前與蕾盈公司之協
06 議，簽署解除不動產預定買賣契約書，以解除105年5月3日
07 不動產預定買賣契約書，依照民法第259條第1款，蕾盈公司
08 所受領之4000萬元本應返回，但因出於蕾盈公司開立之得使
09 頂峰公司能再次簽署不動產買賣契約書以買回該土地之條
10 件，鄭承峰簽署上開解除契約書以放棄回復原狀取回4000萬
11 元之權利充作懲罰性違約金，由此可見，上開4000萬元權利
12 之放棄性質上系為準備、商議106年8月21日簽訂不動產預定
13 買賣契約書所付出之利息損失。

14 (五)前述蕾盈公司與頂峰公司之106年8月21日不動產買賣契約
15 書，經蕾盈公司出具承諾書，兩次將履約期限延長至107年1
16 2月20日。但此後，蕾盈公司因拒收燾鼎公司依照前揭聲證1
17 合作協議書、106年8月21日不動產買賣契約書所支付給蕾盈
18 公司之5000萬元，經蕾盈公司、訴外人燾鼎公司、聲請人頂
19 峰公司(由鄭錦榮代理)在107年4月10日三方達成協議，將前
20 述共同興建契約書、不動產買賣契約書針對購買台北市○○
21 區○○段0○段000地號、168地號(下稱系爭土地)、161地號
22 土地之履行方式進行變更，約定因燾鼎借款一億元給頂峰，
23 因此分紅比例為頂峰40%、燾鼎60%(同前述共同興建契約書
24 第5條分紅比例所述)但因先前未依原承諾支付蕾盈5000萬，
25 因此結算分紅比例為頂峰40%、燾鼎57%、蕾盈3%。因此，三
26 方以上開分紅方式達成協議，做為繼續履行聲證2不動產買
27 賣契約書之內容。甚至一直到109年6月30日會議中有人16
28 7、168地號之合作經建案針對所有權歸屬提出疑問，蕾盈公
29 司有實際負責人林順科、登記負責人陳月惠到場簽字、頂峰
30 公司委由鄭承峰出席，蕾盈公司在會議中仍表示：該土地係
31 同意優先賣給頂峰公司等語，換言之，三方均承認前述聲證

2之買賣契約仍因後續的開發協議而持續有效，蕾盈公司應持續履行將三筆土地移轉給頂峰公司之義務。

(六)豈料，三方在上開聲證2不動產買賣契約約定買賣價金仍有效、並未變動之下，蕾盈公司見頂峰公司在該合作興建開發案中之對於燾鼎公司之分紅債權有利可圖、該三筆土地又尚在蕾盈公司名下持有控制中，因而事後反悔不願意依照原買賣合約約定價金履行移轉土地之義務，先是在109年7月2日蕾盈公司提議從原約定6億5千萬元提高為11億7600萬元，但因頂峰公司並不同意因而無法變更原定107年4月10日協議與不動產買賣契約書的內容，但蕾盈公司竟與燾鼎公司、弘新公司共同以違背善良風俗之方法、利用燾鼎公司之左右手弘新公司來進行脫產，以拒絕履行聲證2之不動產買賣合約書以侵害對於蕾盈公司基於不動產買賣契約書之債權、及對於燾鼎公司基於共同興建契約書之債權，而於110年10月7日，將系爭167、168地號土地直接移轉給弘新公司，並於同日信託登記與華泰商業銀行股份有限公司(下稱華泰銀行)，復於同年11月10日又塗銷信託、又再次信託登記於華泰銀行。

(七)實際上弘新公司法定代理人黃裕隆，就是當初簽訂聲證3共同興建契約書之燾鼎公司負責人，也是起初與頂峰公司簽訂聲證1合作協議書之利晉公司負責人，且觀諸因詐害聲請人頂峰公司債權之土地受讓人弘新公司設立登記地址在桃園市○○區○○路000號2樓之1，與參與系爭開土地開發、知悉土地原來與蕾盈公司整個買賣情形過程之燾鼎公司設立登記地址桃園市○○區○○路000號2樓之2，基本上就是同一公司地址與樓層，且不論弘新公司(現負責人黃裕隆)、燾鼎公司(前負責人黃裕隆)、利晉公司(現負責人黃裕隆)，其公司董事均有黃裕隆，而參與歷次蕾盈公司、頂峰公司、燾鼎公司合作興建開發會議之陳進財為其三家公司董事，顯見該土地受讓人弘新公司受讓時明顯知悉其受讓有害及債權人頂峰公司之債權。而且上該三家公司董事組成基本都同一、甚至燾鼎公司與弘新公司地址都一樣，等同燾鼎公司與頂峰公司

01 原先約定共同開發而分潤(原定分紅60%、40%)，爾後邀請蕾
02 盈公司加入分紅(燾鼎57%、蕾盈3%、頂峰40%)，蕾盈公司事
03 後卻故意以違背善良風俗方法聯合燾鼎公司借用其左右手弘
04 新公司來損害及詐害頂峰公司之債權。

05 (八)而蕾盈公司與燾鼎公司利用其左右手相對人弘新公司故意以
06 背於善良風俗之方法、串聯而將上開三筆土地移轉，使頂峰
07 公司對於蕾盈公司因上開不動產買賣契約(實為借名登記返
08 還)之不履行，對於蕾盈公司所侵害聲請人之買賣債權或借
09 名登記返還或經濟上損失，於不動產買賣契約(聲證2)之不
10 履行至少發生十二億元以上之損害，同樣也因為訴外人燾鼎
11 公司與蕾盈公司共同以背於善良風俗之方法以移轉土地於其
12 燾鼎公司之左右手弘新公司並信託登記於相對人華泰銀行，
13 致使原先鼎峰公司依照共同興建契約書(聲證3)得以獲致之4
14 0%投資利益因此落空而受到損害，故頂峰公司對於共同為民
15 法第184條第一項後段之共同侵權行為人(蕾盈公司、燾鼎公
16 司、弘新公司)之一之弘新公司亦有損害賠償請求權，但弘
17 新公司早在與蕾盈公司共同侵害頂峰公司之債權並共同詐害
18 頂峰公司對於蕾盈公司之損害賠償債權同時，亦將該土地信
19 託登記於相對人華泰銀行，以致該損害賠償債權之總擔保亦
20 落空，同樣亦與華泰銀行共同債詐害頂峰公司對於弘新公司
21 之損害賠償債權。

22 (九)蕾盈公司與燾鼎公司利用弘新公司故意以背於善良風俗之方
23 法、串聯而將上開三筆土地移轉，使頂峰公司對於蕾盈公司
24 因上開不動產買賣契約(實為借名登記返還)之不履行，對於
25 蕾盈公司所侵害聲請人之買賣債權或借名登記返還或經濟上
26 損失，於不動產買賣契約之不履行至少發生十二億元以上之
27 損害，同樣也因為訴外人燾鼎公司與蕾盈公司共同以背於善
28 良風俗之方法以移轉土地於其燾鼎公司之左右手弘新公司並
29 信託登記於相對人華泰銀行，致使原先鼎峰公司依照共同興
30 建契約書得以獲致之40%投資利益因此落空而受到損害，故
31 頂峰公司對於共同為民法第184條第一項後段之共同侵權行

01 為人(蕾盈公司、燾鼎公司、弘新公司)之一之弘新公司亦有
02 損害賠償請求權，但弘新公司早在與蕾盈公司共同侵害頂峰
03 公司之債權並共同詐害頂峰公司對於蕾盈公司之損害賠償債
04 權同時，亦將該土地信託登記於相對人華泰銀行，以致該損
05 害賠償債權之總擔保亦落空，同樣亦與華泰銀行共同債詐害
06 頂峰公司對於弘新公司之損害賠償債權。

07 (十)蕾盈公司於110年10月7日將土地所有權移轉登記予弘新公司
08 之移轉原因雖記載為「買賣」，然蕾盈公司於將系爭房地移
09 轉登記予弘新公司時，並由弘新公司信託登記於華泰銀行
10 時，將致聲請人頂峰公司對於蕾盈公司或弘新公司損害賠償
11 債權之共同擔保財產減少，而使頂峰公司所受侵害之債權
12 (不論基於買賣或借名登記返還之債權)所生之損害賠償請求
13 權及經濟上損失難以獲得清償，並增加行使之困難，確有害
14 及頂峰公司之債權。換言之，相對人華泰銀行就蕾盈公司與
15 弘新公司共同侵害頂峰公司就不動產買賣契約書，蕾盈公司
16 為損害賠償債務人、相對人弘新公司為詐害債權之第三人，
17 相對人華泰銀行為民法第244條第4項之轉得人。但就蕾盈公
18 司與弘新公司、燾鼎公司共同侵害頂峰公司基於共同興建契
19 約書之得以獲致之40%投資利益因此落空而受到債權損害或
20 經濟上損失，華泰銀行則為民法第244條第1項或第2項針對
21 債務人弘新公司所詐害債權之第三人。

22 □因此，聲請人已釋明本案事實，本案訴訟標的，實質上仍應
23 認屬於物權關係。且系爭不動產之取得、設定、喪失或變
24 更，依法應經登記，而聲請人因起訴請求詐害債權等事件，
25 並聲請僅就系爭168地號土地為訴訟繫屬登記，惟該訴訟繫
26 屬中登記，僅於土地上記載該筆土地現在訴訟進行中，且系
27 爭不動產係以信託為原因移轉登記於相對人華泰銀行，從而
28 系爭不動產受訴訟繫屬登記後，縱有無法利用或處分之情
29 形，亦難認相對人華泰銀行可能因此受有何種損害，聲請人
30 既已提出相關事實及證據釋明本件有為訴訟繫屬登記之必
31 要，且相對人客觀上應無因訴訟繫屬登記而有受損害之可

01 能，自無命聲請人另為提供擔保之必要，請求准予裁定聲請
02 人免供擔保。

03 □並聲明：請求裁定免供擔保，許可就系爭168地號土地為訴
04 訟繫屬事實登記，並核發起訴證明。

05 三、經查：

06 (一)聲請人主張其與相對人蕾盈公司、訴外人燾鼎公司因系爭16
07 7、168地號土地之共同興建契約、106年8月21日不動產買賣
08 契約，蕾盈公司與燾鼎公司、弘新公司共同以違背善良風俗
09 之方法、利用燾鼎公司之左右手弘新公司來進行脫產，以拒
10 絕履行上開不動產買賣合約書之方式，侵害對於蕾盈公司基
11 於不動產買賣契約書之債權、及對於燾鼎公司基於共同興建
12 契約書之債權，而於110年10月7日將系爭167、168地號土地
13 直接移轉給弘新公司，並於同日信託登記與華泰商業銀行股
14 份有限公司(下稱華泰銀行)，復於同年11月10日又塗銷信
15 託、又再次信託登記於華泰銀行，頂峰公司對於共同為民法
16 第184條第1項後段之共同侵權行為人(蕾盈公司、燾鼎公
17 司、弘新公司)有損害賠償請求權，並依民法第244條第1、2
18 項規定起訴請求撤銷相對人間之詐害債權行為，以及依民法
19 第244條第4項規定請求蕾盈公司塗銷移轉登記、華泰銀行塗
20 銷信託登記以回復原狀，經本院以113年訴字第721號撤銷詐
21 害債權行為等事件受理，應予確定。

22 (二)然而，本件聲請人係依民法第184條第1項後段對相對人主張
23 損害賠償請求，並依民法第244條規定撤銷相對人間之詐害
24 債權行為，因此，其訴訟標的並非基於物權關係所生請求，
25 而屬債之關係，此與民事訴訟法第254條第5項所定「訴訟標
26 的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或
27 變更，依法應登記者」顯然有間，核與該條項規定之要件並
28 不相符，應可確定，則聲請人聲請許可為訴訟繫屬事實之登
29 記，於法無據，不應准許，應予以駁回。

30 (三)又民事訴訟法第254條第6項後段固規定法院為裁定前，得使
31 兩造有陳述意見之機會，惟該規定乃係賦予法院決定是否使

雙方均為陳述之裁量權，因此於裁定前，應否使兩造當事人有陳述之機會，屬法院職權判斷，尚難以因未由其陳述而指為違法，而本件聲請人聲請訴訟繫屬登記，與民事訴訟法第254條第5項規定之要件未合，已如前述，故無再踐行通知相對人陳述意見之必要，附此敘明。

四、爰裁定如主文所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
書記官 陳靜