

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第280號

原告 劉金英
訴訟代理人 林育生律師
複代理人 王雅慧律師
被告 張美貞

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於民國114年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將原告所有臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地(權利範圍全部)、同區段六一七地號土地(權利範圍全部)及同區段一二○建號房屋(門牌號碼臺北市○○區○○街○○號，權利範圍全部)，於民國一百一十二年十月三十日由臺北市古亭地政事務所古建字第二○八四○號收件辦理之預告登記予以塗銷。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

臺北市○○區○○段○○段000地號土地(權利範圍全部)、617號土地(權利範圍全部)及617號土地上同區段120建號房屋(門牌號碼臺北市○○區○○街00號，權利範圍全部，下合稱系爭房地)為原告所有，被告為原告之女，長期旅居美國，其於民國112年10月間返台時聲稱欲將戶籍遷入系爭房地，向原告索取身分證、健保卡及印鑑，原告基於信任遂交付，詎原告於113年8月20日調閱系爭房地謄本，赫然發現被告未經同意於112年10月27日向古亭地政事務所就系爭房地

01 申請辦理內容為土地建物權利移轉請求權之預告登記(下稱
02 系爭預告登記)，然原告從未同意或承諾將系爭房地移轉予
03 被告，自無該請求權之存在，原告自得基於民法第767條第1
04 項中段請求被告塗銷系爭預告登記，又原告係遭詐欺而交付
05 身分證明文件，原告亦得依民法第92條撤銷受詐欺之意思表
06 示並依民法第179條請求塗銷系爭預告登記，故而提起本件
07 訴訟，並聲明：被告應將原告所有系爭房地於112年10月30
08 日由臺北市古亭地政事務所古建字第20840號收件辦理之預
09 告登記予以塗銷。

10 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
11 何聲明或陳述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
14 條第1項中段定有明文。又預告登記具有從屬性，與被保全
15 之債權請求權同其命運，例如基於買賣契約而對不動產所有
16 權移轉請求為預告登記時，若買賣契約無效、撤銷或契約解
17 除，致債權請求權不發生或失其效力時，預告登記亦失其所
18 據，而應予以塗銷(最高法院100年度台上字第608號判決意
19 旨參照)。準此，預告登記係對於他人之土地權利，為保全
20 其請求權而預先所為之登記，旨在保全債權請求權之行使，
21 限制土地登記名義人對其土地為有妨害保全之請求權之處
22 分，其保全之標的既為債權請求權且具有從屬性，則該債權
23 請求權不存在時，預告登記亦失效應予塗銷。

24 (二)經查，原告主張之前開事實，有系爭房地土地建物登記資料
25 及古亭地政事務所114年2月7日北市古地籍字第1147001560
26 號回函暨112年古建字第20840號登記資料在卷可稽(見本院
27 卷第51至60、93至95頁)，觀諸登記資料內開預告登記同意
28 書上載預告登記係為保全系爭房地之不動產所有權移轉請求
29 權，然原告主張兩造間無移轉請求權之存在，而被告經合法
30 通知，未到庭或提出書狀證明其與原告間有該債權請求權存
31 在，堪認原告之主張為真。兩造間既無不動產所有權移轉之

01 約定，系爭預告登記自失所依據，系爭預告登記顯已妨害原
02 告圓滿行使系爭房地之所有權，原告依民法第767條第1項中
03 段請求被告塗銷系爭預告登記，即屬有據。

04 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段提起本件訴訟，請
05 求被告將系爭房地之系爭預告登記予以塗銷，為有理由，應
06 予准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
08 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

11 民事第三庭 審判長 法官 方祥鴻

12 法官 陳冠中

13 法官 趙國婕

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

18 書記官 程省翰