臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度訴聲字第12號

聲　請　人　陳錦雯

000000000000000000

相　對　人　孔祥權

　　第一商業銀行股份有限公司

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　邱月琴

上列當事人間請求給付遲延違約金等事件（本院114年度訴字第729號），聲請人提起反訴及為訴之追加，聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

主　文

一、聲請人以新臺幣4,640,000元為相對人孔祥權供擔保後，許可就如附表所示不動產為訴訟繫屬事實之登記。

二、其餘聲請駁回。

三、聲請費用新臺幣1,000元，由相對人孔祥權負擔。

理　由

一、聲請人聲請意旨略以：聲請人與相對人孔祥權就如附表所示不動產（下稱系爭不動產）簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），所簽訂之價金為新臺幣（下同）17,160,000元，然相對人孔祥權於本案訴訟中另持協議書，主張應折讓1,800,000元，亦即其主張15,360,000元方為真實買賣價金。因價金屬於買賣契約之必要之點，聲請人與相對人孔祥權就此必要之點意思表示不一致，依民法第153條第1項規定，系爭買賣契約關係及所有權移轉之物權法律關係，應自始不成立。又若相對人孔祥權主張以15,360,000元為真實買賣價金，然本件契約簽訂金額登載為17,160,000元，且依平均地權條例第47條第2項規定申報登記之成交案件實際資訊亦登記為17,160,000元，此舉已直接違反維護公眾交易安全與租稅公平之強行禁止規定，依民法第71條本文規定，其法

律行為，應自始無效。再者，聲請人係受相對人孔祥權欺罔而與之簽訂系爭買賣契約，聲請人已依民法第92條第1項前段規定行使撤銷權，撤銷聲請人與相對人孔祥權間之買賣契約與物權移轉意思表示。本件法律行為屬不成立、無效或業經撤銷，相對人孔祥權就系爭不動產之所有權移轉登記，即自始缺乏合法之物權變動法律原因，聲請人得依民法第767條第1項中段、第113條規定，請求相對人孔祥權將所有權移轉登記予以塗銷，以回復物權原狀。另聲請人已追加相對人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一商銀）為反訴被告，請求第一商銀塗銷最高限額抵押權設定登記，爰聲請准就系爭不動產為訴訟繫屬事實之登記等語。

二、相對人孔祥權則以：聲請人於本院114年度訴字第7729號請求給付遲延違約金等事件訴訟（下稱本案訴訟）中惡意擴張反訴，且其主張之基礎事實早已歷經仲裁判斷相對人勝訴，聲請人就系爭不動產沒有任何合法權利，無勝訴可能，無保全之必要等語。

三、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；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項、第6項前段、第7項、第8項及第9項本文分別定有明文。

四、經查：

㈠相對人孔祥權部分：

1.聲請人於本案訴訟繫屬中提起反訴，並於115年7月15日提出民事追加被告暨變更反訴聲明㈡狀為訴之追加，及於115年8月6日提出民事變更反訴聲明狀（下稱115年8月6日書狀）變更其請求；而依聲請人最後提出之115年8月6日書狀，聲請

人係主張其與相對人孔祥權就系爭買賣契約約定價金之意思表示不一致，系爭買賣契約法律關係、所有權移轉之物權法律關係，應自始不成立，或因法律行為違反強制規定，應自始無效，依民法第767條第1項中段、第113條規定，先位反訴聲明請求確認聲請人與相對人孔祥權就系爭不動產因買賣所生之買賣法律關係，及於112年12月25日以買賣為原因所為之所有權移轉之物權法律關係均不存在（先位反訴聲明第1項）、相對人孔祥權應將系爭不動產於112年12月25日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷（先位反訴聲明第2項）。復備位主張其係遭相對人孔祥權不法施用連環詐術而取得系爭不動產，依民法第92條第1項前段規定，以民事追加被告暨變更反訴聲明㈡狀繕本送達，作為向相對人孔祥權行使撤銷因受詐欺而締結買賣契約及移轉所有權物權行為之意思表示，並依民法第767條第1項中段、第113條規定，反訴備位聲明聲請人就系爭不動產與相對人孔祥權因買賣所為之一切債權意思表示，及於112年12月25日以買賣為原因所有所有權移轉之物權意思表示，均應予撤銷（反訴備位聲明一第1項）、相對人孔祥權應將系爭不動產之所有權全部，辦理移轉登記予聲請人（反訴備位聲明一第2項前段）等情，有本案訴訟卷宗可憑，核其訴訟標的係基於物權關係，且依卷附其所提該案事證，堪認聲請人就本案請求已有相當之釋明，惟為保障相對人之權益，仍應命聲請人於供相當之擔保後始得就系爭不動產為訴訟繫屬事實登記。

2.按法院定擔保金額而為許可訴訟繫屬事實登記之裁定者，該項擔保係備供相對人因不當登記所受損害之賠償，其數額應視個案情節，依標的物受登記後，相對人難以利用或處分該標的物所受之損害為衡量之標準。本院斟酌系爭不動產經訴訟繫屬登記後，有致處分不易，妨礙交換價值實現之虞，而其權利價值與系爭不動產之使用密不可分，爰依系爭不動產價值為審酌。查，依聲請人主張，系爭不動產係以總價17,160,000元出售予相對人孔祥權，則系爭不動產如因訴訟

繫屬登記致不能利用及處分，相對人可能遭受之損害，與系爭不動產同額金錢所受遲延利息損失相當。又本案訴訟標的價額逾1,650,000元，係屬得上訴第三審法院之事件，依各級法院辦案期限實施要點第2點第2款、第4款、第5款，民事審判事件之第一審、第二審、第三審辦案期限為2年、2年6個月、1年6個月，合計6年，加計各審級合理之送達、上訴及分案等期間約2個月，合計74個月；參之本案訴訟於114年11月10日繫屬本院，扣減至裁定日，上開辦案期限尚餘約65月，依民法第203條規定之法定利率為週年利率5%計算，相對人孔祥權於本案訴訟審理期間，可能因此遭受無法處分系爭不動產之損害金額約為4,647,500元（17,160,000元×5%×（65/12），依首開規定及說明，爰酌定本件擔保金為4,640,000元。

㈡相對人第一商銀部分：

聲請人雖具狀追加相對人第一商銀為反訴被告，但相對人第一商銀並非系爭不動產之登記所有權人，聲請人亦非基於物權關係而對之為反訴請求，況聲請人追加相對人第一商銀為反訴被告部分，不符民事訴訟法第259條反訴規定，業經本院於115年7月23日裁定駁回，是聲請人併對相對人第一商銀請求為訴訟繫屬登記，為無理由，不應准許。

五、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

民事第六庭　法　官　李桂英

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　翁鏡瑄

附表：

編號	不動產標示	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地	461/100,000。

2	臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地	461/100,000。
3	臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地	461/100,000。
4	臺北市○○區○○段○○段000000000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段00巷0號5樓）	1/1。