

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第760號

抗 告 人 福玖產物管理顧問股份有限公司

法定代理人 張秀華

上列抗告人因與相對人林麗綿即青樺小吃店、蔡怡萍間返還房地等事件，對於中華民國110年4月27日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第99號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文
原裁定廢棄。

理 由
一、抗告意旨略以：伊所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號(下稱系爭房屋)遭相對人無權占有，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條、第184條第1項、第185條第1項規定，訴請相對人遷讓系爭房屋並給付相當租金之不當得利及賠償損害，經原法院以110年度重訴字第99號（下稱本案）受理。詎原裁定以：相對人林麗綿以其夫即訴外人蔡福興於民國109年2月21日將系爭房屋以買賣為原因移轉登記至伊名下，乃通謀虛偽，伊與蔡福興間買賣債權行為及移轉登記物權行為(合稱系爭買賣行為)均無效，縱有效亦應依民法第1020條之1、第244條規定予以撤銷，先位請求確認系爭買賣行為不存在，及塗銷所有權登記回復登記為蔡福興所有，備位請求撤銷系爭買賣行為，及塗銷所有權移轉登記回復登記為蔡福興所有(即臺灣士林地方法院109年度重家財訴字第9號案件，下稱另案)，系爭房屋之所有權登記僅具推定效力，伊是否為系爭房屋之所有權人，為本案之前提要件，另案之法律關係為本案之先決問題為由，裁定於另案終結前停止本案訴訟程序。惟伊基於對公示登記之信賴向蔡福興購買系爭房屋，並於109年2月21日登記為系爭房屋所有人，於系爭房

01 屋物權登記未塗銷前，得以系爭房屋所有權人地位，請求相
02 對人返還系爭房屋及給付不當得利、損害賠償，另案並非本
03 案訴訟之先決問題，且原法院得自為調查認定系爭買賣行為
04 是否通謀虛偽或有無害及林麗綿債權，停止本案訴訟程序將
05 對伊造成訴訟延滯之鉅額損失不利益，原裁定違法不當，爰
06 提起抗告，求為廢棄原裁定等語。

07 二、相對人陳述意旨略以：不動產物權登記僅具有推定效力，非
08 不得提出反證推翻，伊於另案如獲勝訴判決，抗告人即非系
09 爭房屋所有權人，自無法依民法第767條第1項、第179條規
10 定為本案請求，故另案訴訟之法律關係，確屬本案之先決問
11 題，為避免耗費司法資源及防止裁判歧異，自有等候另案訴
12 訟終結之必要。況原裁定並未限制或剝奪抗告人現為系爭房
13 屋登記名義人所得享有之權利，更未造成抗告人損害或不利
14 益，於法並無不法等語。

15 三、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為
16 據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民事
17 訴訟法第182條第1項定有明文。所謂訴訟全部或一部之裁
18 判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法
19 律關係是否成立，為本件訴訟之先決問題而言。若他訴訟是
20 否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程
21 序即毋庸停止。次按不動產物權經登記者，推定登記權利人
22 適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。該登記之
23 推定效力，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
24 權利人外，得對其他任何人主張之。若登記名義人之登記有
25 無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接
26 前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權（最高
27 法院108年度台上第2154號判決、110年度台抗字第598號裁
28 定意旨參照）。

29 四、查抗告人於原法院基於系爭房屋之所有權人地位，主張相對
30 人無權占用系爭房屋，依民法第767條第1項、第179條、第1
31 84條第1項、第185條第1項規定，請求相對人騰空遷出返還

01 系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利、賠償損害，有抗
02 告人之民事起訴狀、民事準備(一)狀為憑（見原法院卷第7至1
03 0、149至151頁）。相對人雖抗辯蔡福興與抗告人間系爭買
04 賣行為乃通謀虛偽，且害及林麗綿之剩餘財產分配請求權，
05 應回復登記為蔡福興所有，抗告人是否為系爭房屋所有權人
06 為本案之前提等語（見原法院卷第66至69頁）。惟系爭房屋
07 現登記為抗告人所有，有建物登記謄本可稽(見本院卷第35
08 頁)，縱抗告人與蔡福興間系爭買賣行為係基於通謀虛偽意
09 思表示而為，應屬無效，或依民法第1020條之1、第244條規
10 定，應予撤銷，然依前說明，於依法定程序塗銷抗告人之所
11 有權登記前，基於物權之對世效力，抗告人得對於其前手以
12 外之人行使其所有物返還請求權，相對人尚不得否認抗告人
13 對系爭房屋之所有權。是另案訴訟之法律關係是否成立，非
14 本案訴訟之先決問題。原裁定停止本案訴訟程序，尚有未
15 合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由。

16 五、據上論結，本件抗告有理由，爰裁定如主文。

17 中 華 民 國 110 年 7 月 26 日

18 民事第十五庭

19 審判長法 官 方彬彬

20 法 官 陳杰正

21 法 官 沈佳宜

22 正本係照原本作成。

23 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
24 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
25 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

26 中 華 民 國 110 年 7 月 26 日

27 書記官 陳禹任