

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度訴聲字第4號

聲請人 土豆不動產開發有限公司

法定代理人 許鎂

代理人 華奕超律師

林怡汝律師

彭聖倫律師

相對人 森羅投資有限公司

法定代理人 謝春水

相對人 廣鵬有限公司

法定代理人 謝春水

相對人 鑫城股份有限公司

法定代理人 吳美秀

上列聲請人因與相對人間請求撤銷信託行為等事件（本院115年度重訴字第73號），聲請許可為訴訟繫屬事實登記，本院裁定如下：

主 文

一、聲請人以新臺幣5億2,500萬元為相對人鑫城股份有限公司供擔保後，許可如附表一所示不動產為本院115年度重訴字第73號訴訟繫屬事實之登記。

二、其餘聲請駁回。

三、聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人森羅投資有限公司（下稱森羅公司）積欠伊仲介費用新臺幣（下同）9,000萬元，伊並有持有森羅公司開立發票日為民國113年5月15日、票載金額9,000萬元之本票1紙（下稱系爭本票），系爭本票業經本院115年度

01 票字第577號裁定准予強制執行。森羅公司為規避前開債務
02 之給付，竟將其所有如附表一所示不動產（下稱系爭1/2信
03 託房地）於114年12月3日以信託為登記原因，移轉登記予相
04 對人廣鵬有限公司（下稱廣鵬公司），廣鵬公司再於115年3
05 月11日以信託為登記原因，將系爭1/2信託房地登記予相對
06 人鑫城股份有限公司（下稱鑫城公司）。森羅公司另於114
07 年10月30日以買賣為登記原因，將如附表二所示不動產移轉
08 登記予鑫城公司（下稱系爭1/2買賣房地），藉此損害聲請
09 人之債權，伊得依信託法第6條第1項、民法第242條、第767
10 條第1項中段規定，請求森羅公司、廣鵬公司將系爭1/2信託
11 房地之信託登記予以塗銷，暨依民法第244條第2項、第4項
12 規定，請求將森羅公司、鑫城公司就系爭1/2買賣房地所為
13 之買賣債權行為及買賣物權行為撤銷，並回復登記予森羅公
14 司所有。因系爭房地所有權之取得、喪失或變更，均屬依法
15 應登記者，為使第三人知悉本件訴訟情事，俾免受不測之損
16 害，爰依民事訴訟法第254條第5項規定，聲請許可為訴訟繫
17 屬事實之登記等語。

18 二、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設
19 定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結
20 前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登
21 記；前項聲請，應釋明本案請求；前項釋明如有不足，法院
22 得定相當之擔保，命供擔保後為登記，其釋明完足者，亦
23 同，民事訴訟法第254條第5項、第6項前段及第7項分別定有
24 明文。

25 三、關於附表一所示不動產即系爭1/2信託房地部分：

26 (一)聲請人主張伊為森羅公司之債權人，森羅公司將系爭1/2信
27 託房地以信託為原因，移轉登記予廣鵬公司，廣鵬公司再以
28 信託為原因移轉登記予鑫城公司，有害於伊債權，伊得依信
29 託法第6條規定撤銷森羅公司與廣鵬公司、廣鵬公司與鑫城
30 公司間之信託行為，並依民法第242條規定，代位森羅公司
31 行使同法第767條第1項規定之物上請求權，求為系爭1/2信

01 託房地應回復予森羅公司之判決等情，業據其提出民事起訴
02 狀、本院115年度票字第577號裁定、本票、森羅公司113年
03 度各類所得資料清單、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、土
04 地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、桃園市地籍異動
05 索引為證（本院115年度重訴字第73號卷第25至225頁），並
06 經本院調取本院115年度重訴字第73號撤銷信託行為等事件
07 卷宗查核無訛，堪認聲請人就本案請求已為相當釋明。而聲
08 請人依民法第242條、第767條規定請求回復原狀部分，其訴
09 訟標的核屬基於物權關係之請求，且此權利之取得、設定、
10 喪失或變更，依法應經登記，是聲請人對鑫城公司就系爭1/
11 2信託房地為訴訟繫屬事實登記之聲請，與民事訴訟法第254
12 條第5項規定並無不合，應予准許。至森羅公司、廣鵬公司
13 於聲請人聲請時，並非系爭1/2信託房地之登記所有權人，
14 自無處分該不動產之可能，亦無透過訴訟繫屬登記阻卻第三
15 人因信賴登記而善意取得之情，核與首揭規定不符，是聲請
16 人就森羅公司、廣鵬公司部分之聲請，尚屬無據，應予駁
17 回。

18 (二)按法院依民事訴訟法第254條准許為訴訟繫屬事實之登記，
19 並無禁止或限制相對人處分登記標的之效力，自應斟酌個案
20 情節，妥適酌定是否命供擔保及擔保金額，所命擔保之數
21 額，不得逾越同類事件中法官於假扣押、假處分時酌定之擔
22 保金額，為106年6月14日民事訴訟法第254條之立法理由第5
23 點所揭明。本院審酌聲請人聲請本件訴訟繫屬事實之登記，
24 雖不能禁止、限制相對人自由處分、收益系爭1/2信託房
25 地，然因該登記之存在，實際上仍妨礙第三人與其進行交易
26 之意願，致其處分系爭1/2信託房地產產生困難，仍以定相當
27 擔保而許可訴訟繫屬事實之登記為宜。而鑫城公司因訴訟繫
28 屬事實登記所受之損害，應係該期間因難以處分系爭房地取
29 得換價利益所生之利息損失。查如附表一、二所示不動產
30 （權利範圍全部）於113年8月6日之交易價格為35億元，有
31 內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果可佐，爰以該價

01 格之半數作為推估鑫城公司處分系爭1/2信託房地可能取得
02 之換價利益。並審酌債權人行使撤銷權之目的，在使其債權
03 獲得清償，故應以債權人因撤銷權之行使所受利益為準，原
04 則上以債權人主張之債權額，計算其訴訟標的價額；但被撤
05 銷法律行為標的之價額低於債權人主張之債權額時，則以該
06 被撤銷法律行為標的之價額計算（最高法院106年度台抗字
07 第427號裁定意旨參照）。本件被撤銷法律行為標的之推估
08 價額並未低於聲請人主張之債權額，是本件撤銷訴權本案訴
09 訟標的價額，應以聲請人行使撤銷權所受利益為準，即以聲
10 請人之債權額9,000萬元核定之，是本案係屬得上訴第三審
11 之事件，及參考各級法院辦案期限實施要點規定，第一、
12 二、三審通常程序審判案件之辦案期限分別為2年、2年6個
13 月、1年6個月，共計6年，據此預估相對人可能因本裁定遭
14 受之損失為5億2,500萬元（ $3,500,000,000 \times 1/2 \times 5\% \times 6 = 525,$
15 $000,000$ ），故聲請人所應供之擔保金額酌定以5億2,500萬
16 元為適當。

17 四、關於附表二所示不動產即系爭1/2買賣房地部分：

18 (一)依民事訴訟法第254條第5項之立法意旨可知，該條項係為藉
19 由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭
20 情事，俾阻卻其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效
21 力所及之第三人受不測之損害，以保護原告實體法上物權法
22 之權利；惟為免過度影響被告及第三人之權益，其訴訟標的
23 以基於物權關係者為限。倘訴訟標的非基於物權關係者，乃
24 立法者有意排除訴訟繫屬事實登記制度之適用，自無上開規
25 定之適用。又債權人行使民法第244條規定之撤銷訴權，乃
26 使債務人之行為溯及消滅其效力，及受益人、為撤銷效果所
27 及之轉得人應回復原狀，返還財產及其他財產狀態復舊，以
28 保全債務人之整體財產（最高法院110年度台抗字第642號裁
29 定要旨參照），此與民法第242條所規定之代位權，係債權
30 人行使債務人之權利，代位權之行使在訴訟中僅為攻擊防禦
31 方法，二者之訴訟標的並不相同。是債權人依民法第244條

01 規定行使撤銷權，並請求回復原狀，自非基於物權關係為請
02 求，亦無從包含代位債務人行使民法第767條物上請求權。

03 (二)查聲請人主張森羅公司將系爭1/2買賣房地買賣並移轉登記
04 予鑫城公司，因森羅公司已無其他財產可供清償債務，有害
05 伊債權，依民法第244條第2項、第4項規定，請求撤銷森羅
06 公司、鑫城公司間就系爭1/2買賣房地買賣之債權行為、所
07 有權移轉之物權行為，及鑫城公司應塗銷以買賣為原因之所
08 有權移轉登記。核其主張之訴訟標的為民法第244條第2項債
09 權人之撤銷訴權，為債權人對於債務人所有有害債權行為，
10 得請求法院撤銷之權利，並非聲請人基於物權對系爭1/2買
11 賣房地得行使之權利關係，另聲請人併依同條第4項規定訴
12 請受益人（即鑫城公司）回復原狀，則屬行使撤銷權後之回
13 復原狀，以上均非民事訴訟法第254條第5項所稱之物權關
14 係，依上開說明，則聲請人就系爭1/2買賣房地所為聲請與
15 民事訴訟法第254條第5項規定之要件不符，亦無從類推適用
16 該規定，自不得許可為訴訟繫屬事實之登記，其此部分之聲
17 請為無理由，應予駁回。

18 五、據上論結，本件聲請為一部有理由、一部無理由，爰裁定如
19 主文。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日
21 民事第一庭法 官 劉佩宜

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
24 告費新台幣1,500元。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
26 書記官 黃忠文

27 附表一：

28

編號	財產種類	不動產地號／建號	權利範圍	原因	原因發生日期	登記日期	現權利人
1	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
2	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
3	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
4	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司

(續上頁)

01

5	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
6	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
7	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
8	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
9	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
10	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
11	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
12	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
13	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
14	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
15	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
16	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
17	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
18	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
19	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
20	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
21	建物	桃園市○○區○○段00000○ 號(門牌號碼:桃園市○○區 ○○路○段000號)	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司
22	建物	桃園市○○區○○段00000○ 號(門牌號碼:桃園市○○ 區○○路○段000號)	2分之1	信託	115年3月4日	115年3月11日	鑫城公司

02

附表二：

03

編號	財產種類	不動產地號/建號	權利範圍	原因	原因發生日期	登記日期	現權利人
1	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
2	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
3	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
4	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
5	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
6	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
7	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
8	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
9	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
10	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
11	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
12	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
13	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
14	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
15	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
16	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
17	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
18	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司

(續上頁)

01

19	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
20	土地	桃園市○○區○○段000地號	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
21	建物	桃園市○○區○○段00000○ 號(門牌號碼:桃園市○○ 區○○路○段000號)	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司
22	建物	桃園市○○區○○段00000○ 號(門牌號碼:桃園市○○ 區○○路○段000號)	2分之1	買賣	114年10月3日	114年10月30日	鑫城公司