

# 臺灣嘉義地方法院民事裁定

109年度訴聲字第1號

聲 請 人

即 原 告 蘇 玉 萍

訴 訟 代 理 人 湯 光 民 律 師

追 加 原 告 蘇 李 素 鳳 即 蘇 至 仁 之 繼 承 人

追 加 原 告 蘇 品 菁 即 蘇 至 仁 之 繼 承 人

追 加 原 告 蘇 文 鴻 即 蘇 至 仁 之 繼 承 人

被 告 蘇 文 川

訴 訟 代 理 人 楊 漢 東 律 師

上 列 當 事 人 間 請 求 確 認 買 賣 關 係 不 存 在 等 事 件（本院109年度訴字第99號），聲請人聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

## 主 文

聲請人以新臺幣49,253元為相對人供擔保後，許可就相對人所有如附表所示不動產為訴訟繫屬事實之登記。

## 理 由

壹、聲請意旨略以：（壹）先位之訴部分：訴外人即兩造之被繼承人蘇至仁出賣如附表所示不動產之意思表示係在無意識或精神錯亂中所為，故系爭不動產買賣契約應不成立且無效力。蓋蘇至仁於民國109年1月4日死亡，其繼承人為兩造，且均未拋棄繼承。而原告在被繼承人死亡後，調閱其遺產稅財產資料後，得知蘇至仁生前所有系爭不動產於103年1月15日以買賣為原因移轉登記予被告。然蘇至仁長年患有老人癡呆症，並持續接受治療，是蘇至仁於102年11月25日為出賣系爭不動產之意思表示時，係在精神障礙下所為，依民法第75條規定為無效，故系爭不動產買賣契約應不成立且無效力，爰依民法第1148條第1項、第75條、第767條第1項及第179條規定，請求被告塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，並回復登記蘇至仁所有，並為兩造所共同共有。（貳）備位之訴部分：蘇至仁與被告間就系爭不動產買賣契約為通謀虛偽意思表示，因：一、原告因蘇至仁死亡後辦理繼承事

01 項，查詢其遺產資料，並無系爭不動產買賣交易紀錄。另依  
02 一般買賣房地契約，為避免坐落土地上之建物因喪失存在權  
03 限而遭拆屋還地，通常係將土地與建物一併移轉，然系爭不  
04 動產買賣竟就系爭建物所坐落之系爭土地，僅移轉登記權利  
05 範圍 $\frac{114}{100}$ 分之2，其餘 $\frac{114}{100}$ 分之 $\frac{112}{100}$ 則仍登記在蘇至仁名下，足  
06 見系爭不動產買賣契約係蘇至仁與被告通謀虛偽意思表示下  
07 所為。二、另依蘇至仁之106、107年度綜合所得稅各類所得  
08 資料清單記載，其有1筆對訴外人「金格食品股份有限公司  
09 （下稱金格公司）」之租賃收入，給付總額「576,000元」  
10 ，係蘇至仁與金格公司就系爭建物所成立之租賃契約所得，  
11 若系爭買賣為真，則金格公司為何繼續以蘇至仁為租賃契約  
12 之相對人，並將租金匯至蘇至仁帳戶中，益見蘇至仁與被告  
13 間之系爭不動產買賣係屬通謀虛偽意思表示。三、系爭不動  
14 產買賣既為通謀虛偽意思表示，依民法第87條規定，系爭不  
15 動產買賣之債權行為及移轉所有權之物權行為均屬無效。原  
16 告爰依民法第1148條第1項、第87條、第767條第1項及第1  
17 79條規定，請求被告塗銷系爭房地之所有權移轉登記，並回  
18 復登記蘇至仁所有，並為兩造所共同共有。（參）爰依民事  
19 訴訟法第254條規定，請准就系爭不動產為訴訟繫屬事實之  
20 登記等語。

21 二、按訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定  
22 、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，  
23 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  
24 項聲請，應釋明本案請求。法院為裁定前，得使兩造有陳述  
25 意見之機會。前項釋明如有不足，法院得定相當之擔保，命  
26 供擔保後為登記。其釋明完足者，亦同。第5項裁定應載明  
27 應受判決事項之聲明、訴訟標的及其原因事實，民事訴訟法  
28 第254條第5項至8項著有規定。查：

29 （一）聲請人前開主張，與原告依民事訴訟法規定，請求本院以  
30 裁定命該未起訴之人即蘇李素鳳、蘇品菁、蘇文鴻於一定  
31 期間內追加為原告等事實，業經本院調取本院109年度訴

字第99號卷核閱無誤，則聲請人所提前開訴訟之訴訟標的部分為民法第767條第1項所規定之物上請求權或確認物權行為不存在，則聲請人前開起訴所主張之前開訴訟標的至少部分有基於物權關係者，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記，則依前開說明，於事實審言詞辯論終結前，聲請人即原告聲請受訴法院即本院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記，自屬有據；且不論聲請人前開釋明是否完足，爰依前開規定，命供擔保許可本件聲請。

(二) 又法院定擔保金額而為許可訴訟繫屬事實登記之裁定者，該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。本院斟酌系爭土地之買賣價格為272,816元、系爭房屋買賣價格為22,700元合計為295,516元，故本件相對人未能利用或處分系爭標的物所受之損害應為依前開295,516元所計算法定利息之損失。是依訴訟標的金額或價額計算，系爭訴訟不得上訴三審，其至終結確定之期間可推定為3年4個月（參照各級法院辦案期限實施要點規定：民事審判案件期限第一審為1年4個月、第二審為2年），依此計算，則相對人因系爭登記可能造成之損失額為49,253元【計算式：(295,516元×5%÷12)×40月=49,253元，元以下4捨5入】。故本院因認聲請人應為相對人提供之擔保金額以49,253元為適當，爰裁定如主文所示。

中 華 民 國 109 年 5 月 26 日  
民三庭法官 陳卿和

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 109 年 5 月 26 日  
書記官 王立梅

附表、

|       |                             |                                               |                             |                                  |                           |          |    |
|-------|-----------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------|----|
| 土地部分： |                             |                                               |                             |                                  |                           |          |    |
| 編號    | 土地坐落                        |                                               | 面積（平方公尺）                    |                                  | 權利範圍                      | 備考       |    |
| 1     | 嘉義市○段○○段○○○○○號              |                                               | 114                         |                                  | 114分之2                    |          |    |
| 建物部分： |                             |                                               |                             |                                  |                           |          |    |
| 編號    | 建號                          | 基地坐落<br><br>-----<br>建物門牌                     | 建築式樣<br>主要建築<br>材料及房<br>屋層數 | 建物面積（平方公尺）                       |                           | 權利<br>範圍 | 備考 |
|       |                             |                                               |                             | 樓層面積合計                           | 附屬建物<br>主要建築<br>材料及用<br>途 |          |    |
| 1     | 嘉義市榮<br>段五小段<br>段1020建<br>號 | 嘉義市榮段五<br>小段25-6地號<br>-----<br>嘉義市○○路<br>438號 | 1層樓木<br>造商業用                | 1層：76.44<br>騎樓：10.53<br>合計：86.97 |                           | 全部       |    |