

臺灣彰化地方法院民事裁定

108年度訴聲字第15號

聲請人 富友實業股份有限公司

法定代理人 嚴春霖

相對人 昇格砂石有限公司

法定代理人 陳鑽昆

訴訟代理人 羅永安律師

複代理人 王佑中

上列聲請人因與相對人間請求所有權移轉登記事件(本院108年重訴字第181號)，聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣壹仟肆佰零壹萬元為相對人供擔保後，許可就相對人所有如附表所示土地及建物為訴訟繫屬事實之登記。

理 由

一、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，民國106年6月14日修正公布民事訴訟法第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。

二、聲請意旨略以：附表所示土地及建物（下合稱系爭房地）及其上廠房設備為聲請人所有，於103年11月間因融資需求，故與相對人就系爭房地及其上廠房設備成立借名登記契約，並於103年11月24日辦理所有權移轉登記與相對人，由相對人以其名義，持系爭房地及廠房設備向銀行貸款，再由聲請人以承租名義使用系爭房地及廠房設備。兩造約定銀行貸款所應付之利息，由聲請人以承租方式支付，約定承租期間3年（自103年12月31日起至106年12月31日止），聲請人得於

3年內以原價買回，超過3年再行協議。未料聲請人於106年底要求辦理續租時，相對人卻拒不續訂租約，並於107年5月1日發函要求聲請人離開廠房。聲請人遂於108年1月4日發函要求履行買回之權利，且終止與相對人間借名登記關係。聲請人業已依民法第179條或第767條規定或兩造間買回約定，請求相對人返還系爭房地及其上廠房設備，現由本院審理中（108年度重訴字第181號）。為使第三人知悉訟爭情事，俾阻卻其因信賴登記而善意取得系爭房地所有權，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害，爰請准就系爭房地為訴訟繫屬事實之登記等語。

三、經查，聲請人主張有基於物權關係，就取得、設定、喪失或變更依法應登記之系爭房地，對相對人有前揭請求權等情，業據提出協議書、房屋租賃契約書、房屋、機械租賃契約書（更名簽約）、租金及支票簽收單、律師函、切結書等件影本以為釋明之方法，惟該釋明尚有未足，爰依首揭規定，命供擔保許可本件聲請。

四、本院審酌聲請人聲請本件訴訟繫屬事實之登記，雖不能禁止、限制相對人自由處分、收益系爭房地，然因該登記之存在，實際上仍妨礙第三人與相對人進行交易之意願，致相對人處分系爭房地產生重大困難，是相對人因繫屬登記所受之損害，應以該期間因難以處分系爭房地取得換價利益所衍生之利息損失。再參酌本案訴訟之訴訟標的價額為新臺幣（下同）64,700,000元（即系爭房地買回價額），係屬得上訴第三審之事件，並參考各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審辦案期限分別為1年4月、2年、1年，推估訴訟繫屬登記期間為4年4個月，再按法定利率週年5%計算，故相對人因本件不當登記所可能造成之損害為14,018,333元【計算式：64,700,000元×5%×52/12=14,018,333，元以下四捨五入】，認聲請人所應供之擔保金取其概數以1,401,000元為適當。

五、本件聲請為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 30 日  
民 事 第 三 庭 法 官 鍾 孟 容

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 108 年 10 月 30 日  
書 記 官 林 婷 儀

附表：

| 編號 | 不動產                                           | 面積（平方公尺）                                     | 權利範圍 |
|----|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|------|
| 1  | 彰化縣○○鄉○○段173地號土地                              | 3,012.24                                     | 全部   |
| 2  | 彰化縣○○鄉○○段174地號土地                              | 394.57                                       | 2分之1 |
| 3  | 彰化縣○○鄉○○段79-1、79-2建號之建物（門牌號碼：彰化縣芬園鄉員草路1段299號） | 79-1：<br>總面積：327.97<br>層次面積：156.96<br>171.01 | 全部   |
|    |                                               | 79-2：<br>總面積：86.40<br>層次面積：86.40             |      |