臺灣臺中地方法院民事裁定

108年度訴聲字第5號

聲　請　人　張彩蓮

相　對　人　御宮庭建設有限公司

法定代理人　吳旻翰

上列聲請人因與相對人間返還房屋頭期款事件（本院107年度訴字第2875號），聲請發給已起訴證明，本院裁定如下：

主　　文

聲請駁回。

理　　由

一、聲請意旨略以：相對人刻意隱瞞屋內違建之事實，違建坪數高達15坪以上，已涉及詐欺，聲請人主張解除不動產買賣契約，請求相對人返還房屋頭期款。聲請人已對相對人提起訴訟，業經本院107年度訴字第2875號受理在案，爰依民事訴訟法第254條第5項規定，聲請發給已起訴證明等語。

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、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。民國106年6月14日修正公布之民事訴訟法第254條第5項定有明文。本條項之立法理由，旨在藉由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾阻却其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害。其所定得聲請發給已起訴證明之當事人，係指原告；其訴訟標的宜限於基於物權關係者，以免過度影響被告及第三人之權益。又辦理訴訟繫屬事實登記之標的，除為訴訟標的之權利外，或有需就其請求標的物為登記之情形。而是否許可為登記，對兩造權益有相當影響，法院應為較縝密之審查，以裁定為准駁；其審查範圍及於事實認定，並得酌定擔保，自僅得於事實審言詞辯論終結前為聲請，爰予修正明定。是倘原告起訴主張訴訟標的非基於物權關係，或其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，非依法應登記者，即與前揭規定之要件不符，法院無從以裁定許可為訴訟繫屬事實之

登記。

三、經查，聲請人提起本件訴訟，係主張被告隱瞞屋內違建之事實，主張解除不動產買賣契約，請求相對人返還房屋頭期款新臺幣（下同）155萬元，並依買賣契約書第8條及第11條約定請求相對人給付懲罰性違約金155萬元等情，業經本院調閱本院107年度訴字第2875號案卷查明屬實。是聲請人起訴主張之訴訟標的，核屬債權性質，並非基於物權關係而為請求，要與民事訴訟法第254條第5項規定之要件不符。從而，聲請人聲請本院發給已起訴之證明云云，於法未合，不應准許。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　11　　日

民事第六庭　法　官　謝慧敏

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　　1　　月　　11　　日

書記官　張玉楓