

臺灣苗栗地方法院民事裁定

110年度訴聲字第3號

聲請人 方守正

代理人 黃鈞淳律師

相對人 聖鼎建設股份有限公司

法定代理人 陳志朋

相對人 曾竑達

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件（本院110年度重訴字第40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

一、聲請人以新臺幣（下同）200萬元為相對人聖鼎建設股份有限公司供擔保後，許可就相對人聖鼎建設股份有限公司所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○號土地為訴訟繫屬事實之登記。

二、其餘聲請駁回。

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，民事訴訟法第254條第5項至第7項分別定有明文。立法意旨並謂：該條第5項規定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。為免原告濫行聲請，應令其就本案請求負釋明之責；為擔保被告因不當登記可能所受損害，於原告已為釋明而不完足時，或其釋明已完足，法院均得命供相當之擔保後為登記。又本條之登記，並無禁止或限制被告處分登記標的之效力，法院應斟酌個案情節，妥適酌定是否命供擔保及擔保金額。

二、聲請意旨略以：

01 (一)聲請人提供名下坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○號土地（
02 下稱系爭土地）為建築基地，與相對人聖鼎建設股份有限公司
03 司（下稱聖鼎公司）簽署合建契約（下稱系爭合建契約），
04 約定將系爭土地信託予相對人聖鼎公司指定之金融機構監管
05 執行。詎相對人聖鼎公司以系爭合建契約需補蓋章為由，向
06 聲請人拿取印鑑章後，未經聲請人同意，即由相對人聖鼎公
07 司法代陳志朋佯稱兼為聲請人之代理人，將系爭土地以買賣
08 為原因，附具買賣移轉登記書（下稱系爭移轉登記書），向
09 苗栗縣竹南地政事務所辦理所有權移轉登記予相對人聖鼎公
10 司名下。系爭移轉登記書係屬偽造，聲請人未曾與相對人聖
11 鼎公司商議買賣事宜，相對人聖鼎公司亦未曾交付相關買賣
12 價金，聲請人自得依民法第767條第1項規定，請求相對人
13 聖鼎公司塗銷上開所有權移轉登記，爰聲請准予就系爭土地
14 為訴訟繫屬事實之登記；

15 (二)相對人聖鼎公司於同日將系爭土地設定擔保金額新臺幣（下
16 同）900萬元之最高限額抵押權予第三人許文德後，復經變
17 更為相對人曾竑達（詳如附表一所示，下稱系爭抵押權），
18 因屬無權處分聲請人所有之系爭土地，且聲請人拒絕承認上
19 開抵押權設定行為，聲請人自得依民法第767條第1項規定
20 ，請求相對人曾竑達塗銷系爭抵押權之設定登記，爰聲請准
21 予系爭抵押權為附表二所示內容之訴訟繫屬事實之登記。

22 三、經查：

23 (一)聲請意旨(一)部分：

24 1.聲請人與相對人聖鼎公司間就系爭土地為直接前後手，聲請
25 人請求相對人聖鼎公司塗銷系爭土地所有權之移轉設定、相
26 對人曾竑達塗銷系爭抵押權之設定，均係依民法第767條第
27 1項中段規定而為請求，其訴訟標的係基於物權關係，且其
28 權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記，與
29 首揭規定之要件相符，是聲請人聲請依民事訴訟法第254條
30 第5項規定為訴訟繫屬事實之登記，應予准許。

31 2.惟釋明部分，聲請人就本案請求，固提出合建契約書、土地

登記申請書、土地登記謄本及土地所有權買賣移轉契約書等件為釋明之方法，但上開文件至多僅能釋明兩造間簽有合建契約、系爭土地直接前後手之所有權人資料，及陳志朋為雙方代理人，聲請人可能得拒絕承認移轉登記之債、物權行為之事實，然對於陳志朋有何無權代理聲請人處分系爭土地之情，亦即，對於本件因「無移轉系爭土地所有權之債、物權行為合意」即「聲請人仍為系爭土地所有權人」之情事，聲請人上開釋明仍有不足。

3. 復參酌相對人聖鼎公司因不當登記可能所受之損害，係難以利用或處分該標的物，復未見系爭合建契約有何解除或終止之情事，則相對人聖鼎公司仍有將系爭土地辦理信託予指定金融機構，用以履行系爭合建契約之可能，況聲請人之釋明仍有不足之情形，已如前述，本院認仍應命聲請人供擔保後，方得許可其聲請為訴訟繫屬事實之登記，爰依同條第7項規定，命供擔保後為登記。

4. 又訴訟繫屬事實之登記，雖實際上妨礙第三人與登記名義人即相對人聖鼎公司進行交易之意願，致相對人聖鼎公司利用、處分系爭土地產生困難，受有延後處分系爭土地之利息損失，然究無保全處分有禁止、限制相對人聖鼎公司自由處分、收益系爭土地之效果，則擔保金額之酌定，自不宜超過同類事件於保全處分時酌定之擔保金額，此觀民事訴訟法第254條第5項立法意旨自明。復以聲請人所提本院110年度重訴字第40號訴訟屬得上訴第三審事件，及參考各級法院辦案期限實施要點規定，本件第一、二、三審通常程序審判案件之辦案期限分別為1年4個月、2年、1年，共計4年4個月，加計裁判書製作、送達等行政作業期間，據此預估聲請人提起本件訴訟，將致相對人聖鼎公司利用或處分系爭土地可能延宕期間約為4年6月。而相對人聖鼎公司如處分系爭土地可得之客觀價值至少為1,452萬0,565元（計算式：公告現值每平方公尺35,500元×409.03平方公尺=14,520,565元）。則按法定利率計算相對人聖鼎公司可能遭受之利息

損害，為326萬7,127元（計算式：14,520,565元×5%×4.5年=3,267,127元，元以下四捨五入），另斟酌聲請人主張之起訴原因事實係遭相對人聖鼎公司以偽造文書方式無權處分聲請人所有之系爭土地至相對人聖鼎公司名下，且系爭土地事後已另遭設定抵押權等情，爰認聲請人應提供之擔保金，以200萬元為適當。

(二)聲請意旨(二)部分：按訴訟繫屬事實之登記制度旨在阻卻第三人因信賴登記主張善意取得，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害，已如前述。因今業已准許聲請意旨(一)之登記，則第三人在調閱系爭土地之謄本時，即可在系爭土地所有權部知悉有本件訴訟繫屬，是聲請意旨(二)之聲請，可認無併予准許登記之必要，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 27 日

民事第二庭 法 官 顏碩璋

如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

書記官 陳慧玲

中 華 民 國 110 年 7 月 27 日

附表一：

土地坐落地號	面積	所有人	權利範圍	抵押權權利人	所設定擔保債權總金額（新臺幣）	設定日期（民國）
苗栗縣竹南鎮龍鳳東段1368地號	409.03平方公尺	聖鼎建設股份有限公司	1/1	曾竑達（最高限額抵押權）	1,650萬元	110年2月18日

附表二：

應受判決事項之聲明	被告曾竑達應將附表一所示土地於民國110年2月18日經苗栗縣竹南地政事務所信託為登記原因之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。
訴訟標的	聲請人對相對人曾竑達之物上請求權。
	聲請人主張：同案被告聖鼎建設股份有限公司以偽造文書方式取得聲請

01 (續上頁)

02
03 原因事實

人所有如附表一所示土地，嗣設定擔保金額為新臺幣1,650 萬元之最高
04 限額抵押權予相對人曾竑達，因屬無權處分，且聲請人拒絕承認上開抵
05 押權設定行為，聲請人自得依民法第767 條第1 項規定，請求相對人曾
06 竑達塗銷上開抵押權之設定登記。
07