臺灣新北地方法院民事裁定

112年度全字第134號

聲　請　人　陳俊雄

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　臺億建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳長琪

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主　文

聲請人以新臺幣肆佰貳拾玖萬元為相對人供擔保後，相對人就新北市政府建造執照104中建字第00000-00號之新建建物10樓A戶、B戶建物部分，在第一次所有權登記前不得將所有權讓與他人，在第一次所有權登記後則不得將所有權移轉登記予兩造以外之第三人。

聲請程序費用由相對人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以：聲請人於民國111年1月8日與第三人青山國際建設開發股份有限公司（下稱青山公司） 簽訂買賣契約，約定由聲請人向青山公司購買其「恆好建案」（下稱系爭建案）之10樓A戶、B戶兩間預售屋（其中上開預售屋之建物部分以下合稱系爭預售屋），並已於111年1月10日、111年1月13日，分別匯付價金新臺幣（下同）各300萬元、1,200萬元予青山公司。嗣青山公司將系爭建案之原始起造人變更為相對人後，系爭建案已全部完工，而聲請人為系爭預售屋之買受人，本得依買賣契約或信託契約之法律關係，請求青山公司或其受託人即相對人將系爭預售屋所有權移轉登記予聲請人。詎青山公司於111年5月6日，因存款不足經通報為拒絕往來戶，迄至112年5月8日止已退票46張，總金額達57,392,200元，且其前將系爭建案所坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭建案基地）所有權信託予第

三人臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）後，其就系爭建案基地之不動產信託受益權亦另遭第三人聲請假扣押獲准，是聲請人在取得系爭預售屋之所有權前，如不禁止相對人處分系爭預售屋，恐有日後不能強制執行或甚難執行之虞。爰依法聲請假處分，請求相對人在系爭預售屋第一次所有權登記前不得將所有權讓與他人，在第一次所有權登記後則不得將所有權移轉登記予兩造以外之第三人，並願供擔保以補釋明之不足等語。

二、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分；假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第532條第1、2項定有明文。又債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因釋明之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，民事訴訟法第533條準用同法第526條第1、2項亦有明文。又證明與釋明在構成法院之心證上程度未盡相同，所謂證明者，係指當事人提出之證據方法，足使法院產生堅強之心證，可以完全確信其主張為真實而言，與釋明云者，為當事人提出之證據未能使法院達於確信之程度，僅在使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者有間，二者並非性質上之區別，乃分量上之不同，是依當事人之陳述及提出之相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，自不得謂為未釋明（最高法院102年度台抗字第60號裁定意旨參照）。另按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，此觀民事訴訟法第533條準用第526條第2項、第531條第1項規定自明。是其數額應依標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高法院63年度台抗字第142號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠聲請人關於假處分之請求，業據提出建管系統便民服務資訊網查詢資料、公司變更登記表、委託書、房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、土地登記謄本、委託授權書、協議書及匯款申請書等件為證，堪認聲請人就所主張之假處分請求已為釋明。至於聲請人該主張實體上理由是否正當，乃屬本案判決問題，非本件假處分程序所能審酌。又聲請人主張青山公司因屢次退票經通報為拒絕往來戶，且其就系爭建案基地之不動產信託受益權已另遭第三人聲請假扣押獲准乙情，亦據其提出第一類票據信用資料查覆單及新光銀行信託公告為佐，堪認聲請人就假處分之原因已有所釋明，雖聲請人釋明尚有未足，惟聲請人既已陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前揭規定，自得命聲請人供擔保後准予本件假處分之聲請。

㈡再者，聲請人係聲請相對人在系爭預售屋第一次所有權登記前不得將所有權讓與他人，在第一次所有權登記後則不得將所有權移轉登記予兩造以外之第三人，則相對人所受損害應為暫時無法就系爭預售屋為處分行為所發生之法定遲延利息損失。又聲請人原與青山公司約定以價金共計1,980萬元（計算式：960萬元＋1,020萬元）購買系爭預售屋，此有系爭預售屋買賣契約在卷可稽，爰以此估定系爭預售屋之交易價額約為1,980萬元。又本院審酌聲請人所提起之本案訴訟，依其訴訟標的價額，係屬得上訴第三審之事件，按各級法院辦案期限實施要點規定，民事通常程序第一、二、三審審判案件辦案期限依序為1年4月、2年、1年，合計4年4月，再依法定遲延利息週年利率5%計算，相對人於本案訴訟期間因不能處分系爭預售屋所受之損害，即無法就系爭預售屋為買賣等處分行為所受之利息損失約為429萬元（計算式：1,980萬元×5%×（4+4/12）年＝429萬元）。爰命聲請人以429萬元為相對人供擔保後，相對人在系爭預售屋第一次所有權登記前不得將所有權讓與他人，在第一次所有權登記後則不得將所有權移轉登記予兩造以外之第三人。

四、依民事訴訟法第532條、第533條前段、第526條第1項、第2項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　日

民事第七庭　　法　官　李宇銘

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，並應繳納抗告費新臺幣1,000元整。

債權人收受假處分裁定後已逾30日者，不得聲請執行。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　1　　日

書記官　李律廷