臺灣新北地方法院民事裁定

113年度全字第286號

聲　請　人　沈志偉
　　鄭宜蘭
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
相　對　人　晉騏建築股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃意倩
相　對　人　蔡宛靜
　　楊毅鳳
　　曾塏晴
　　林宏道
000000000000000000

上列當事人間因塗銷所有權移轉登記等事件，聲請人聲請假處分，本院裁定如下：

主　文

聲請人以新臺幣414萬元為相對人林宏道供擔保後，相對人林宏道就其名下所有如附表所示不動產，不得為移轉、讓與、設定抵押、信託、出租及其他一切處分行為。

其餘聲請駁回。

聲請費用由相對人林宏道負擔。

理　由

一、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，得聲請假處分，固為民事訴訟法第532條第1項、第2項所明定。惟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，同法第533條準用第526條第1項、第2項亦有明文。可知債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因加以釋明，且兩者缺一不可。該項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假處分。若債權人就其請求及假處分之原因未予釋明，僅陳明願供擔保請為假處分，法院自不得為命供擔保後假處分之裁定。又按所謂釋明，係指當事人提出證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此之行為（最高法院96年度台抗字第849號裁定意旨參照）。

二、聲請意旨略以：

(一)緣聲請人鄭宜蘭、沈志偉於民國110年2月28日與本案訴訟（即鈞院113年度重訴字第782號）其他被告蔡宛靜、楊毅鳳、曾塏晴（下稱地主3人）及晉騏建築股份有限公司（下稱晉騏公司）就新北市○○區○○段000地號土地內興建建案，案名為「仁愛康橋」（下稱系爭建案），房屋編號第B棟第6樓房屋、停車位地下三層編號第2號一個車位等預設建案，簽訂仁愛康橋土地預定買賣契約書、仁愛康橋房屋預定買賣契約書（下稱合系爭合約），現業已興建完畢。土地、房屋所有權原始狀態即為地主3人所有新北市○○區○○段000地號之土地持分（權利範圍：2704/100000）及晉騏公司所有新北市○○區○○段000000000○號之建物（門牌號碼：新北市○○區○○路0段000號6樓；權利範圍：1/1）（下合稱系爭房地），且原先聲請人業已向鈞院對地主3人及晉騏公司聲請假處分裁定獲准（鈞院113年度全字第172號）。惟因晉騏公司及地主3人於113年8月21日以虛偽買賣契約將系爭房地所有權於113年9月3日移轉相對人林宏道，致聲請人今二度向鈞院聲請假處分裁定。

(二)聲請人已向臺灣銀行申辦貸款完畢，並依系爭合約將買賣價金合計新臺幣（下同）159萬元全數給付。惟晉騏公司及地主3人刻意不履行系爭合約，拒絕提供辦理抵押權設定登記文件予臺灣銀行。甚至於113年7月1日委請陳塘偉律師以台

北光華郵局存證號第000318號存證信函表達聲請人二人有片面通知金融機構停止撥款予晉騏公司乙事，顯非事實，且已嚴重違反正常買賣交易流程外，並違反系爭合約，聲請人自得依系爭合約、民法第345條、第348條第1項規定，將系爭房地移轉登記所有權予聲請人。

(三)查晉騏公司、地主3人刻意不履行契約之緣由，實則是因為房地價格於簽訂系爭合約後仍持續增長，進而寧願違背契約，晉騏公司、地主3人除跟聲請人有契約爭議外，更予其他買戶例如「林裕凱、洪玉婷」等人有履約爭議，並經新北市政府於113年7月12日協調未果，後續「林裕凱、洪玉婷」等人也向鈞院聲請假處分獲准。由此可證，晉騏公司、地主3人確實均有高度處分系爭房地之可能，且屬於非善意而有惡意脫產之舉。果不其然，晉騏公司、地主3人刻意找了人頭即相對人林宏道，於113年8月21日以買賣為原因，而於113年9月3日將系爭房地所有權移轉過戶予林宏道。觀諸系爭房地中建物登記第二類謄本，該建物上設定給上海上業銀行之最高限額抵押權197,400,000元根本尚未塗銷，此與買賣慣例顯然嚴重違背（即買方均會要求賣方塗銷最高限額抵押權），則依據民法第87條第1項、第2項規定，林宏道與晉騏公司、地主3人，顯係通謀虛偽意思表示，或者根本為無償之贈與，聲請人已依據民法第244條第1項提起本案訴訟。

(四)再者，晉騏公司、地主3人業已於系爭房地相同建案以相同手法將「C棟10樓」即門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號10樓過戶與另一人頭即林宏樹，並經鈞院以113年度司執全洪字第496號核准假處分登記在案。林宏道與林宏樹名字僅差一字，應為兄弟或有親屬關係之人員，且林宏道與林宏樹簽屬買賣契約時間均為113年8月21日，移轉所有權時間亦均為113年9月3日，均可證明，其二人不過是晉騏公司、地主3人為了脫產，而移轉所有權之兩位人頭。

(五)基上，由相對人等上開行為觀之，如未禁止相對人處分系爭房地，相對人有極高概然性將系爭房地再度以讓與、設定抵

押、信託、出租及其他一切處分行為移轉予第三人，倘日後聲請人取得本案勝訴判決時，將致聲請人於履行移轉系爭房地所有權未果，而有不能強制執行或甚難執行之虞。

(六)參諸臺灣高等法院99年度抗字第1386號民事裁定，應以本案訴訟期間計算擔保金，且計算擔保金應以系爭房地價值扣除聲請人已支付之價金後計之。本件系爭房地買賣總價830萬元，併聲請人業已支付159萬元事實，相對人等實質上已受領此價金，則無法處分系爭房地利益之損失業已大幅降低，故應扣除聲請人業已給付之159萬元後計算擔保金。聲請人願依民事訴訟法第533條前段準用同法第526條第2項規定提供擔保金已代釋明。

三、經查：

(一)本件聲請人主張相對人有違反系爭合約、通謀虛偽等行為之情事，業據提供系爭合約書、本院113年度全字第175號假處分裁定、新北市○○區○○段0000○號及同段387地號之建物、土地登記第一類謄本、晉騏公司開立之發票、林口區農會匯款申請書、郵政跨行匯款申請書、臺灣銀行林口分行核貸金額電子郵件、新北市○○區○○段000地號土地使用執照經建管系統便民服務資訊網查詢結果、591廣告及仲介公司人員詹秀琇line對話紀錄截圖、新北市政府113年7月8日新北府法消字第1131328621號函、原新北市○○區○○段0000○0000○0000○號及同段387地號之建物、土地登記第二類謄本、原新北市○○區○○段0000○號之建物登記第二類謄本、本院113年度重訴字第782號庭期通知書、新北市○○區○○段0000○號之建物登記第二類謄本、台北光華郵局存證號碼第000318號存證信函、華奕超律師函、竹北成功郵局存證號碼第000370號存證信函等件影本資料在卷可稽，堪認聲請人就假處分之請求，已提出相當之釋明。

(二)假處分原因部分，聲請人主張相對人林宏道為人頭，而與晉騏公司、地主3人通謀虛偽意思表示買賣系爭房地，且最高限額抵押權未辦理塗銷。又晉騏公司、地主3人與「林裕

凱、洪玉婷」有履約爭議，並且相對人林宏道購買系爭房地之日，林宏樹亦有於同日購買建案「C棟10樓」房屋之紀錄，再者，晉騏公司、地主3人處分之房地已有遭假處分之情事，顯見晉騏公司、地主3人確實均有高度處分系爭房地之可能，且屬於非善意而有惡意脫產之舉等語，此有前開資料可參。從而，相對人晉騏公司、地主3人等已無繼續履約之意願，並且在有爭議之情況下，多次銷售系爭建案，確有變更系爭房地現狀之虞之情事。又衡諸不動產登記具有公示性及對世效力，目前系爭房地登記為林宏道名下，林宏道享有隨時處分之權利，若將系爭房地移轉登記予善意第三人或為其他處分或設定他項權利，聲請人之本案請求即難達成，恐有不能或甚難執行之虞。又雖林宏道部分已釋明如上，然於其所述假處分之原因，則釋明仍有不足，惟聲請人既陳明願供擔保，本院認其釋明之欠缺，擔保足以補之，其請求相對人林宏道部分應屬有據。

(三)至有關相對人晉騏公司、地主3人部分，渠等既非系爭房地所有權人，即不得就系爭房地為任何處分行為，故聲請人聲請就晉騏公司、地主3人為假處分部分，於法不合，應予駁回。

(四)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，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103年度台抗字第540號裁定意旨參照）。查本件聲請人請求禁止相對人就其所有如附表所示之不動產為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為，相對人因本件假處分可能遭受之損害，依社會一般通念，即為無法即時取得附表所示之不動產買賣價金以資利用之利息損失。聲請人雖稱擔保金計算方式應先扣除159萬元等語，惟形式上本件被供擔保債務人為系爭房地登記所有人林宏道，聲請人係將159萬元匯予晉騏公司、地主3人，並非林宏道，受有利益人為晉騏

公司、地主3人，又通謀虛偽或無償贈與之法律爭議為事實爭執，非本件所能認定之範圍。因此，聲請人所舉之實務見解，與本案事實不同，尚難比附援引，其主張尚非可採。次查系爭房地之市價為1,380萬元，此有內政部不動產交易實價查詢服務網資料在卷可參，本件聲請人雖主張系爭房屋為通謀虛偽買賣，然經本院查詢591房屋交易網，「仁愛康橋」建案最低為1,298萬元，最高為1,468萬元，有591房屋交易網查詢頁面列印資料附卷可證，顯見系爭房地市價為1,380萬元，應屬可參。又依司法院所公布之各級法院辦案期限實施要點第2點規定，民事第一、二、三審辦案期限分別為2年、2年6個月、1年6個月，合計為6年，以此推估相對人於本案訴訟審理期間因不能利用或處分相對人所有附表所示之不動產所受損害額為414萬元（計算式為：1,380萬元×5%×6年＝414萬元），爰酌定聲請人應提供之擔保金額為414萬元。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　23　　日

民事第一庭　法　官　　毛崑山

以上正本證明與原本無異。

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。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　23　　日

書記官　　李瓊華

附表

編號	不動產標示	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號	100000分之2704
2	新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路0段000號6樓）	全部