

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度全字第631號

聲 請 人 六合欣建設股份有限公司

法定代理人 柯嘉萱

代 理 人 蔡順雄律師

陳怡妃律師

許振愿律師

相 對 人 楊澤世

上列當事人間聲請定暫時狀態之處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣壹億貳仟萬元或同面額之臺中商業銀行松山分行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後：(一)禁止相對人就如附表1編號1至33號所示土地及其上如附表2編號1至64號所示建物信託登記之信託利益權、信託利益、從權利為任何收取或其他處分行為；(二)禁止相對人於如附表1編號1至33號所示土地及其上如附表2編號1至64號所示建物之信託登記塗銷後，另將土地移轉登記（包括但不限於信託登記）予任何第三人，並不得於其上設定負擔；(三)相對人應提供如附表1編號1至33號所示土地予聲請人辦理其上合建建物之建築費用及重建保證金之擔保，並應提供辦理建築融資相應之文件（含土地及建物權狀影本、身分證影本、當期地價房屋稅單影本、土地使用權同意書、拆除同意書（切結書）、代刻印章委託書及鑑界複丈成果圖、都市更新事業計畫同意書、於抵押設定時所需合法提出之文書，以及危險及老舊建築物加速重建條例或都市更新條例所需合法提出之文書），及應容任聲請人進入附表1所示之土地從事地界測量、地質鑽探等工作。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態

之處分。法院為裁定前，應使兩造當事人有陳述之機會。但法院認為不適當者，不在此限，此觀民事訴訟法第538條第1、4項規定自明。然所謂陳述意見之機會，包括以書狀陳述其意見在內，不以法院行準備或言詞辯論程序為限（最高法院102年度台抗字第777號、102年度台抗字第700號裁定意旨參照）。查本件聲請人於民國113年11月8日具狀為本件聲請後，本院業已函命相對人於同年月20日前表示意見（見本院卷第5頁、第531至534頁），惟相對人迄未表示意見，是本院於裁定前已予兩造陳述意見之機會，自得逕依兩造所述及卷證資料為審斷，合先敘明。

二、本件聲請意旨略以：

(一)聲請人前與相對人於111年11月1日簽訂都更重建合作契約書（下稱系爭契約），約定由相對人提供新北市中和區南勢段843、844、845、846、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875地號等33筆土地（詳如附表1所示，下合稱系爭土地，單指其一逕稱地號）及其上建物（建號詳如附表2所示）作為重建基地使用，供聲請人規劃興建大樓（下稱系爭建案）。依系爭契約第2條第6項、第8條第1項及第8條第3項第2款第2目約定，若相對人無法遵循系爭契約約定將該等重建基地土地建物設定抵押權，以擔保聲請人辦理系爭建案之全部建築含保證金等融資案，相對人應返還聲請人已支付之保證金新臺幣（下同）2億5,000萬元，並應給付2億5,000萬元予聲請人作為違約金，兩造另依系爭契約第8條第3項第2款約定，由聲請人於簽約時開立5,000萬元之即期票據一紙、另於111年11月7日、14日、21日給付5,000萬元票據三紙，故聲請人為本次都更案合計已給付相對人2億5,000萬元，並取得相對人開立票據號碼CH0000000、面額2億5,000萬元之商業本票一紙（下稱系爭本票）以為擔保。

(二)詎相對人於112年12月21日竟以律師函告以聲請人違約無法

貸得款項云云，片面違法終止系爭契約，嗣聲請人查得美亞鋼管廠股份有限公司（下稱美亞公司）於同年月25日就系爭土地與建商達成合建分屋協議，可見相對人早已計劃一地二約，因而無端終止系爭契約。經聲請人告以美亞公司上情並委請律師以存證信函促請相對人履約，惟相對人不僅置若罔聞，更將除863地號以外之系爭土地及其上建物信託登記予凱基商業銀行、京城國際建築經理股份有限公司（下稱京城公司）及美亞公司，其中843地號土地甚至係於聲請人發函予美亞公司表達相對人違約後，方於113年2月6日辦理信託登記，而863地號亦於113年12月12日遭相對人信託登記予京城公司，相對人甚而於當日將系爭土地設定最高限額抵押予京城商業銀行股份有限公司，其產權亦信託登記予京城公司，使系爭土地及其上建物之最高限額抵押由原有20億755萬元暴增至23億8,752萬元，顯見相對人有違約、積極脫產、規避債務甚而涉犯詐欺之情，聲請人因此僅得於113年1月間執系爭本票聲請強制執行，然相對人卻向法院謊稱該本票為遭偽造云云並向法院聲請停止執行，其嗣後雖撤回起訴，然相對人惡意違約、謊稱本票遭偽造等方式，顯見其違約意志甚為堅定，聲請人現雖已取回為系爭建案支付予相對人之2億5,000萬元，然相對人依約應給付聲請人之懲罰性違約金2億5,000萬元迄今仍未給付分毫，遑論聲請人因相對人違約所應得之損害賠償。

(三)而聲請人雖尚未提起請求相對人履約之本案訴訟，惟考量相對人已然惡意違約，倘相對人繼續與美亞公司履約，依辦理重建案件之市場慣例，必將系爭土地及其建物辦理建築融資之擔保使用，則其等合建案待建築完成後之房地登記予何人非聲請人所能置喙，相關土地、建物登記予自然人之情形亦非聲請人所能透過公示系統查明，為免相對人處分系爭土地及地上所有建物導致法律關係複雜及聲請人縱然勝訴亦無從向相對人請求履約之急迫危險，復考量合建特定土地之特殊性、不可取代性、避免聲請人為系爭土地所為之設計規劃歸

於徒勞、未來獲利因此歸零，總計聲請人因相對人違約受有積極損害及消極損害合計為9億569萬餘元之重大損害，兼以相對人惡意違約本應負擔契約責任，並無任何損害可言，顯見本案實有定暫時狀態之必要，爰依法願供擔保，請裁定准予定暫時狀態之處分等語。

(四)並聲請：請准聲請人提供現金或同等值之臺中商業銀行松山分行無記名可轉讓定期存單供擔保後，裁定相對人於本案判決確定前應為下述行為或不行為：(一)相對人不得就系爭土地及地上所有建物信託登記之信託利益權、信託利益、從權利為任何收取或其他處分行為；(二)相對人不得於系爭土地及地上所有建物之信託登記塗銷後，另將土地移轉登記（包括但不限於信託登記）予任何第三人，並不得於其上設定負擔；(三)相對人應提供系爭土地予聲請人辦理前述土地上合建建物之建築費用及重建保證金之擔保，並應提供辦理建築融資相應之文件（含土地及建物權狀影本、身分證影本、當期地價房屋稅單影本、土地使用權同意書、拆除同意書（切結書）、代刻印章委託書及鑑界複丈成果圖、都市更新事業計畫同意書、配合於抵押設定契約書及危險及老舊建築物加速重建條例、都市更新條例所需合法提出文書），及應容任聲請人進入前開土地從事地界測量、地質鑽探等工作。

三、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分。前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為限。第一項處分，得命先為一定之給付。民事訴訟法第538條第1至3項定有明文。又定暫時狀態之假處分，並非為保全債權人之強制執行，祇以就爭執之法律關係，有定暫時狀態之必要時，與保全程序之假處分性質相近，故同法第538條特別規定予以準用。此項法律關係，不問其為財產或非財產之法律關係，權利人均可依假處分所定之暫時狀態實現其權利，義務人亦應暫時容忍現狀存續之義務（參最高法院91年度台抗字第275號裁判要旨）。另所謂有爭執之法律關

01 係，法無明文限於繼續性法律關係，凡有防止重大損害或避
02 免急迫危險或相類情形而有必要者，於充足保障債務人程序
03 權，使其有陳述意見機會後，縱即為一次性質之給付或滿足
04 性質假處分者，並無不予准許之理。至所謂有必要，則應依
05 利益衡量原則，就債權人因未假處分就本案判決勝訴確定前
06 所生損害，與債務人因假處分所生損害衡量比較以為決定
07 （參最高法院98年度台抗字第359號裁判要旨）。又稱「釋
08 明」者，係使法院就某事實之存否，得到「大致為正當」之
09 心證，即為已足，與「證明」係當事人提出之證據方法，足
10 使法院產生堅強心證，可以確信其主張為真實者，尚有不同
11 （最高法院96年度台抗字第585號裁定意旨參照）。

12 四、經查：

13 (一)關於本件定暫時狀態處分之爭執法律關係部分：

14 經查，兩造於111年11月1日簽訂系爭契約，約定由相對人提
15 供系爭土地及地上所有建物作為重建基地使用，供聲請人規
16 劃興建大樓；依系爭契約第2條第6項、第8條第1項及第8條
17 第3項第2款第2目約定，相對人應提供系爭土地設定抵押權
18 予銀行，擔保聲請人辦理系爭建案全部建築費用及重建保證
19 金，且相對人應於112年2月28日前取得系爭土地及地上所有
20 建物所有權後，配合聲請人擴大面積申請都市更新獎勵；若
21 相對人無法於期限內取得系爭土地及地上所有建物全部所有
22 權，並提供系爭土地及地上所有建物設定抵押權，以擔保聲
23 請人辦理系爭建案全部建築費用及重建保證金，相對人應返
24 還聲請人已支付之保證金2億5,000萬元，並應給付2億5,000
25 萬元予聲請人作為違約金；相對人於112年12月21日委託律
26 師寄發律師函，以聲請人對融資銀行有負面評價導致相對人
27 尋求銀行融資未果為由終止系爭契約，並返還聲請人前已支
28 付予相對人之2億5,000萬元；嗣聲請人否認並於113年1月24
29 日寄發存證信函告以：系爭契約第2條第6項明文約定，相對
30 人僅居於「乙方即聲請人」向銀行申辦融資貸款時配合辦理
31 並提供系爭土地設定抵押權供擔保之義務，非申請融資貸款

之主體，且相對人依約應先提供相關申辦融資貸款所需文件，卻迭經聲請人催討均未提供，故相對人違反上開約定之前提義務在先，自始即無從進入終止契約構成要件之實體涵攝，亦無相對人所稱終止契約事由，又相對人遲未依系爭契約第3條第1項提供「都市更新計畫同意書」等文書，顯已違反依約所負書類文件交付義務，是相對人不得主張終止系爭契約等詞，以促請相對人履行契約等情，有聲請人提出之系爭契約、時代法律事務所時代法新字000000000號函及台北北門郵局第291號存證信函暨收件回執等件影本可參（見本院卷第63頁、第69至70頁、第125至126頁、第129至146頁）。且由形式觀之，兩造間就系爭契約效力存續與否、聲請人得否請求相對人依系爭契約給付懲罰性違約金2億5,000萬元及違約之損害賠償等節確有所爭執，而此項爭執得以聲請人日後提起履行契約之本案訴訟以資解決，堪認聲請人就兩造間有民事訴訟法第538條第1項規定爭執之法律關係存在乙節已有所釋明。

(二)關於本件定暫時狀態處分之原因（必要性）部分：

- 1.衡諸辦理重建案件之市場慣例，相對人果爾繼續與美亞公司履約，美亞公司必將系爭土地及其建物用以辦理建築融資之擔保使用或為其他處分，則其等合建案之房地待建築完成後將登記予何人，已非聲請人所能置喙，相關土地、建物登記予自然人之情形亦非聲請人所能透過公示系統查明，相對人處分系爭土地及地上所有建物後將導致法律關係複雜，以致聲請人將來縱獲本案勝訴判決，因請求標的之現狀變更，而有不能強制執行或甚難強制執行之虞；復考量合建特定土地之特殊性、不可取代性、避免聲請人為系爭土地所為之設計規劃歸於徒勞、未來預期總利潤8億4,568萬元因此歸零，而聲請人主張將因相對人違約受有財產上之損害合計9億569萬餘元，並提出相對人所屬山岳開發建設股份有限公司（下稱山岳公司）與聲請人簽屬之重建更新房屋預約書、聲請人支出費用收據、發票及預期利益項目提列總表等件影本為憑

（見本院卷第115至124頁、第203至235頁）；聲請人另主張相對人除於本件暫時狀態處分聲請後，旋即將系爭土地及其建物辦理最高限額抵押，增加債務達3.12億餘元外，另已於113年4月17日將連同系爭土地之新北市○○區○○段000地號等29筆土地出售予美亞公司等情，亦提出新北市○○○○段000地號土地謄本暨彙整表，足見相對人現仍積極變更其所有土地登記狀態，系爭土地自有遭相對人積極再次變更之高度可能，堪認聲請人將因相對人違反系爭契約，另與美亞公司履行合建契約而受有財產上之重大損害、急迫危險，則聲請人主張本件有聲請定暫時狀態之假處分之必要等語，即非無據。

2. 又所謂有爭執之法律關係，無論財產上或身分上之法律關係均屬之，其為財產上之法律關係者，亦不以金錢請求以外之法律關係為限；又繼續性之法律關係固無論，即令非屬繼續性之法律關係，祇要為防止發生重大之損害，或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要，且得以本案訴訟確定時，即得聲請為該項處分（最高法院98年台抗字第539號裁定意旨參照）。經查，系爭契約之履約過程，須依據辦理都市更新重建之進度，依序由相對人交付土地及建物權狀影本、身分證影本、當期地價房屋稅單影本、土地使用權同意書、拆除同意書（切結書）、代刻印章委託書及鑑界複丈成果圖、都市更新事業計畫同意書、抵押設定契約書，以及危險及老舊建築物加速重建條例或都市更新條例所需合法提出之文書等辦理建築融資相應文件，配合辦理設定抵押權及都市更新獎勵申請事宜，於陸續討論結構鑑定、排定工期、建築規劃、水土保持、容積獎勵等事項，以相對人為法定代理人之山岳公司並應在都市更新報核用印文件上用印，嗣重建大樓完成後，相對人更負有移轉房地所有權予聲請人之義務，是系爭契約應為繼續性之法律關係，非僅單純之土地買賣。而本件對於系爭契約是否已經合法終止既有爭執，且該爭執得以本案訴訟確定該爭執之法律關係，即得聲請為定暫

01 時狀態之假處分。至聲請人聲明事項雖與部分履約內容相
02 同，但僅係履約過程之一環，並非以假處分替代系爭契約之
03 最後結果，況依民事訴訟法第538條立法理由說明：「第一
04 項定暫時狀態，如有暫時實現本案請求之必要情形，須命先
05 為一定之給付始能達其目的者，亦得為之。」，亦可知本無
06 不可准許之理。

07 3.末按苟合於假處分條件，並經債權人聲敘假處分之原因存
08 在，法院即得為假處分之裁判，至債權人起訴主張之實體上
09 理由是否正當，乃屬本案判決問題，非假處分裁判中所能解
10 決（最高法院20年抗字第5號原判例意旨參照）。相對人雖
11 曾於112年12月21日以律師函主張其已終止系爭契約（見本
12 院卷第125至126頁）云云，然依上說明，此除屬實體爭執事
13 項，須另待本案判斷，尚非本件定暫時狀態處分程序所得審
14 究外，益見相對人已有毀約之舉，自更難謂本件無假處分之
15 必要。

16 4.綜上，相對人未配合提供辦理抵押權設定文件、都市更新事
17 業計畫同意書等文件，明知兩造間已簽訂系爭契約，仍故與
18 美亞公司就系爭土地另簽訂合建契約，聲請人因而隨時受有
19 喪失合建利益之立即風險，致蒙受重大損失，其因定暫時狀
20 態處分所獲之利益或防免之損害，應大於相對人因該處分所
21 受之不利益或損害，是其主張命相對人：(1)不得就系爭土地
22 及地上所有建物信託登記之信託利益權、信託利益、從權利
23 為任何收取或其他處分行為；(2)不得於系爭土地及地上所有
24 建物之信託登記塗銷後，另將土地移轉登記（包括但不限於
25 信託登記）予任何第三人，並不得於其上設定負擔；(3)應提
26 供系爭土地予聲請人辦理前述土地上合建建物之建築費用及
27 重建保證金之擔保，並應提供辦理建築融資相應之文件（含
28 土地及建物權狀影本、身分證影本、當期地價房屋稅單影
29 本、土地使用權同意書、拆除同意書（切結書）、代刻印章
30 委託書及鑑界複丈成果圖、都市更新事業計畫同意書、配合
31 於抵押設定契約書及危險及老舊建築物加速重建條例、都市

更新條例所需合法提出文書），及應容任聲請人進入前開土地從事地界測量、地質鑽探等工作，應屬必要。

(三)抗告人應供擔保數額部分：

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。是以法院衡量利害關係之結果，若認實施假處分，對債務人將造成較大之損害，非不得酌定命債權人提供較高之擔保金額，以求平衡，尚不能因假處分對債務人造成較大損害，即置債權人不受繼續侵害之保護於不顧（最高法院96年台抗字第266號裁定意旨參照）。本件假處分旨在延後相對人處分系爭土地之權能，則所定擔保應以相對人未能即時處分或利用系爭土地所受之損害額為據。申言之，應以相對人因受假處分致其利用土地可得之利益延後取得所生之損害，為定擔保數額之基礎。依美亞公司於112年12月25日發佈之重大訊息所示（見本院卷第127頁），美亞公司與相對人就系爭土地之合建案，約定由建方即美亞公司分得56%、地主即相對人分得44%，而聲請人履行系爭建案所得之總利潤為8億4,568萬元，有聲請人與相對人所屬之山岳公司簽訂之重建更新房屋預約書及項目提列總表可稽（見本院卷第115至120頁、第235頁），相對人則迄未釋明或補陳其另就系爭土地與美亞公司簽訂之合建契約，如順利履約可獲得之合建利益究為若干，本院爰以前開資料為計算基礎，核計相對人因本件假處分而無法如期獲得上開合建利益之損失應為3億7,209萬9,200元（計算式：8億4,568萬元 $\times$ 44%=3億7,209萬9,200元），並斟酌聲請人提起之本案訴訟，為得上訴第三審之事件，依司法院於113年4月24日所修正公佈之「各級法院辦案期限實施要點」第2條第2款、第4款、第5款規定，一審為2年，二審為2年6月，三審為1年6月，共計6年，加計聲請人尚未起訴及審級間整理送卷期間，推估兩造進行本案訴訟之審判期間為6年6月，佐以法定遲延利率計算相對人可能所受之損害，堪認約為1億2,093萬2,240元【計算式：3億7,209萬9,200元 $\times$ 5% $\times$ 6.5=1

01 億2,093萬2,240元】，復取其概數1億2,000萬元酌定為聲請
02 人應供擔保之金額。

03 五、綜上所述，聲請人已釋明其對相對人聲請定暫時狀態處分之
04 爭執法律關係存在及必要性，並陳明願供擔保以補釋明之不
05 足，自應予准許。爰酌定定暫時狀態處分方法及其擔保如
06 主文第一項所示。

07 六、據上論結，本件聲請為有理由，爰裁定如主文。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

09 民事第七庭 法 官 朱漢寶

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

14 書記官 林科達

15 附註：

16 一、聲請人(債權人)收受本裁定正本後已逾30日者，不得聲請
17 執行。

18 二、聲請人(債權人)依本裁定辦理提存後，應另行具狀並預繳
19 執行費用，聲請執行。