臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第1071號

抗　告　人　敦元建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳為國

代　理　人　李自平律師

相　對　人　敦福國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳昌福

代　理　人　楊馥璟律師

　　洪士傑律師

上列當事人間定暫時狀態之處分事件，抗告人對於中華民國109年7月23日臺灣臺北地方法院109年度全字第293號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、聲請及抗告意旨略以：伊於民國109年4月24日將附表一所示土地及建物（下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭房地）出賣予相對人，兩造並訂立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣總價為新臺幣（下同）4,075萬元，應於同年6月23日付訖全部款項。伊已將附表二所示系爭土地及建物所有權狀（下稱系爭權狀）交由相對人指定之禾豐地政事務所吳素孟地政士辦理所有權移轉登記事宜，惟嗣後相對人繳付815萬元後，未將3,260萬元尾款存入永豐建築經理股份有限公司履保專戶，經伊催告後仍未給付。伊乃依系爭契約第9條第2款及買賣價金履約委任契約書第9條第2款解除系爭契約，並將815萬元充作違約金，復依民法第259條第1款規定請求相對人返還系爭權狀，惟相對人拒絕返還。伊於系爭房地所在之安縵莊園社區尚有其

他3戶餘屋待售出，因相對人簽約在先，為辦理系爭房地所有權移轉登記，而將含有其他3戶房屋坐落土地之附表二編號1土地所有權狀交予吳素孟，而該土地所有權狀僅為單一，致使相對人若未辦竣所有權移轉登記事宜，其他3戶餘屋即無法辦理所有權移轉登記。伊已將附表三房地出賣予訴外人林某，但因土地權狀未據相對人返還，致所有權無法移轉，業經林某解除契約，伊因此賠償22萬6,200元。伊另將附表四房地出售予訴外人王某，約定最後交屋期限為109年9月30日，倘逾期未完成，伊將被王某究違約責任。為避免伊因相對人拒不返還系爭權狀，致蒙受巨大損害且持續擴大，有聲請定暫時狀態處分之必要性及急迫性，爰依民事訴訟法第538規定，聲明願供擔保，請求裁定為定暫時狀態處分，命相對人交還系爭權狀予伊。原裁定駁回伊之聲請，有所違誤，應予廢棄，改裁定准許等語。

二、相對人陳述意見略以：吳昌福（伊之負責人）與吳為國（抗告人之負責人）為合作興建房屋，於101年11月7日簽訂合作協議書(下稱101年協議書），約定由抗告人申請都市更新事業計畫「擬訂臺北市○○區○○段0○段00地號等32筆土地都市更新事業計畫案」即安縵莊園社區建案（下稱系爭建案），代銷公司銷售後，如有餘屋，由吳昌福、吳為國平均分配。系爭權狀乃兩造原應依101年協議書就餘屋進行分配，然吳為國要求吳昌福先就其中一餘屋即系爭房地以買賣及履約保證方式辦理移轉登記，並於109年4月24日簽訂系爭契約及切結書，約定抗告人應以股東往來名義將買賣價金返還予吳昌福，可知系爭契約實為吳為國與吳昌福以抗告人及相對人名義所為之通謀虛偽意思表示，本屬無效。吳昌福為能順利分配餘屋，配合吳為國簽訂系爭契約並繳付815萬元後，吳為國另要求吳昌福簽立借據，遭吳昌福拒絕並暫停給付尾款。吳為國與吳昌福於108年5月13日簽立協議書(下稱108年協議書)約定如附表三、四及臺北市○○區○○路0段00巷00號19樓房地及車位（下合稱3棟餘屋)依101年協議書約定，由雙方於108年5月22日前簽訂分配餘

屋協議書，可知就3棟餘屋須依101年協議書平均分配，在未簽訂分屋協議書前，不得對外銷售或處分。抗告人未依108年協議書簽訂分配餘屋協議書，反而未經吳昌福之同意，將附表三、四房地售予第三人，足證吳為國欲處分以中飽私囊，致吳昌福無法分屋分潤。倘若判命相對人將系爭權狀交予抗告人，抗告人勢將系爭房地辦理移轉登記予第三人，相對人將遭受重大之損害等語。

三依民事訴訟法第538條第1項規定，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，固得聲請定暫時狀態之處分。惟聲請人為該項聲請，依同法第538條之4準用第533條、第526條規定，應釋明其請求及定暫時狀態處分之原因。所謂定暫時狀態處分之原因，即保全必要性，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其他相類似之情形發生，必須在判決確定前先予制止而言。須聲請人已為上開釋明，而其釋明有所不足，且聲請人陳明願供擔保或法院認為適當，始得准其供相當擔保後，為定暫時狀態之處分。倘聲請人未為釋明，則不得因其陳明願供擔保，即認得補釋明之欠缺，而命供擔保後為定暫時狀態之處分。

四觀諸抗告人所提系爭契約、買賣價金履約委任契約書、存證信函（見原審卷第33至38頁、第43至74頁），顯示兩造曾簽系爭契約，相對人未依約給付尾款，抗告人以存證信函向相對人為解除契約及請求返還系爭權狀，固可釋明兩造間就系爭契約及系爭權狀有爭執之法律關係存在。惟兩造之法定代理人吳為國、吳昌福曾於101年協議合作興建房屋，餘屋由二人平分，於108年協議3棟餘屋依101年協議書約定，由雙方於108年5月22日前簽訂分配餘屋協議書。又抗告人與相對人於109年4月24日簽立系爭契約之同時，抗告人與吳昌福簽立切結書，約定抗告人應以股東往來名義將買賣價金8,275萬元給付吳昌福，有101年協議書、108年協議書、109年4月24日切結書在卷可稽（見本院卷第61至67頁，原審卷第111頁）。由是以觀，系爭建案果為吳昌福、吳為國之合夥事業，餘屋由吳昌福、吳為國

平均分配，雙方不得對外銷售或處分，則若裁定為定暫時狀態處分，命相對人交還系爭權狀供抗告人將餘屋移轉予林某及王某，無異促使抗告人將兩造法定代理人之合夥財產擅自處分，以損害相對人法定代理人之合法利益。反觀抗告人出售附表三房地予林某後，於109年7月6日與林某約定退還林某已支付之廚具、設計及代書簽約費計22萬6,200元作為解除契約費用(見原法院卷第105頁），損害有限；另抗告人出售附表四房地予王某，雖約定交屋期限為109年9月30日，違反所有權移轉、交屋約定時，王某得解除契約，解約時抗告人除應退還王某已付價款本息外，並應支付與已付房地價款同額但不逾房地價款15%之違約金（見原法院卷第95頁）。然相對人持有系爭權狀，並未占有附表四編號2之建物，應不影響抗告人將附表四房地交付王某；且抗告人縱因相對人拒絕交還附表二編號1土地所有權狀致不能履行其對王某所負所有權移轉義務，可能對王某負擔違約金債務，然倘若相對人應返還而未返還土地所有權狀，致抗告人受有損害，抗告人非不得請求相對人賠償，難認其損害已達必須在判決確定前先以滿足性處分，命相對人損害其法定代理人之利益而交還系爭權狀之程度。從而，抗告人未釋明相對人持有系爭權狀致對其產生重大損害或急迫之危險，或相類之情事等定暫時狀態處分之原因，揆諸上開說明，自無從以供擔保補正其釋之欠缺，其定暫時狀態處分之聲請即不能准許。原審予以駁回，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　15　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　林政佑

法　官　周美雲

附表一(聲證4不動產買賣契約書，出賣人為抗告人，買受人為相對人，簽約日期109年4月24日，見原審卷第33至38頁)

編	土地地號	建物建號	建物門牌號	面積	權利範圍	買賣總價	土地價款	房屋價款

號						款		
1	臺北市○○區○○段0○段00地號			3953㎡	80/10000	4,075萬元	3,056 萬2,500元	
2		臺北市○○區○○段0○段0000○號(含共有部分及停車位)	同左區康寧路3段60巷33號3樓	110.60㎡	全部			1,018 萬7,500元

附表二(聲證2抗告人請求相對人交付之系爭權狀，見原法院卷第29至38頁)

編號	土地所有權狀之權狀字號	土地地號	建物所有權狀之權狀字號	建物建號	建物門牌號	建物坐落地號	面積	權利範圍	登記之所有權人
1	109 北 中 字 第 002435號	臺北市○○區○○段0○段00地號					3953㎡	304/10000	敦元建設股份有限公司
2			106北中字第 009510號	臺北市○○區○○段0○段0000○號(含共有部分及停車位)	同左區內湖路3段60巷33號3樓	同左區康寧段2小段67地號	110.60㎡	全部	同上

附表三(聲證14不動產買賣契約書，出賣人為抗告人，買受人為林某，簽約日期109年6月1日，見原審卷第83至90頁)

編號	土地地號	建物建號	建物門牌號	面積	權利範圍	買賣總價款	土地價款	房屋價款
1	臺北市○○區○○段0○段00地號			3953㎡	80/10000	4,120萬元	未載	
2		臺北市○○區○○段0○段0000○號(含共有部分及停車位)	同左區康寧路3段60巷27號3樓	110.60㎡	全部			未載

附表四(聲證15不動產買賣契約書，出賣人為抗告人，買受人為王某，簽約日期109年5月11日，見原審卷第91至99頁)

編號	土地地號	建物建號	建物門牌號	面積	權利範圍	買賣總價款(含車位250萬元)	土地價款	房屋價款
1	臺北市○○區○○段0○段00地號			3953㎡	63/10000	3,288萬元	未載	
2		臺北市○○區○○段0○段0000○號(含共有部分)	同左區康寧路3段60巷31號10樓	90.07㎡	全部			未載

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　呂　筑