

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第1035號

抗 告 人 德築建設有限公司

法定代理人 黃德倫

抗 告 人 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

共 同

代 理 人 李仁豪律師

上列抗告人因與相對人林昱均間假處分事件，對於中華民國110年6月10日臺灣宜蘭地方法院110年度裁全字第1號裁定，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。

抗告人僑馥建築經理股份有限公司以新臺幣肆佰貳拾伍萬壹仟元為相對人供擔保後，得免為或撤銷如原裁定所示不動產之假處分。

理 由

甲、關於德築建設有限公司（下稱德築公司）抗告部分：

一、按「抗告，非因裁定而受不利益者，不得為之，是為訴訟法上之原則」（最高法院33年抗字第24號判例意旨參照）。易言之，抗告非因裁定而受不利益者，不得為之，自無許非因裁定而受不利益之人提起抗告之餘地。

二、查相對人在原法院對抗告人德築公司、僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）聲請假處分，經原法院以110年6月10日110年度裁全字第1號裁定相對人以新臺幣（下同）92萬342元為僑馥公司供擔保後，僑馥公司就如原裁定附表（下稱附表）所示不動產，不得為讓與、設定抵押及其他一切處分行為，駁回相對人其餘之聲請，顯然德築公司非因原裁定而受不利益，

01 揆諸上開判例意旨，不得為抗告，乃德築公司對原裁定提起抗
02 告，應認其抗告於法不合，應予駁回。

03 乙、關於僑馥公司抗告部分：

04 一、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
05 假處分；又假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強
06 制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第532條
07 第1項、第2項定有明文。再按請求及假處分之原因，應釋明
08 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
09 當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，同法第
10 533條準用同法第526條第1項、第2項亦有明文。而所謂釋明，
11 係提出即時可供調查之證據，使法院就某事實之存否，得到大
12 致如此之心證，即為已足，與證明須當事人所提之證據資料，
13 使法院產生堅固之心證，信其主張為真實者，尚有不同。

14 二、相對人於原法院聲請意旨略以：伊前於民國108年1月5日分別
15 與第三人紅點開發股份有限公司、李中平、德築公司簽訂土地
16 預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書，約定由伊買受坐落宜
17 蘭縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地上之「築田運動生
18 活村」A19、A20雙拼華廈第4層樓共1戶（下稱系爭原預售屋）。
19 然德築公司於簽約後宣稱欲將上述建案之頂樓規劃為社區招待
20 交誼處所，致伊陷於錯誤而同意將所購買之系爭原預售屋變更
21 為同上建案A19、A20雙拼華廈第3層樓。伊嗣於110年3月間始
22 知德築公司將包含系爭原預售屋在內之頂樓樓層部分整合為一
23 豪宅景觀戶再出售牟利，始知遭德築公司詐騙。伊依民法第92
24 條之規定向德築公司撤銷改購買上述第3層樓之換約意思表
25 示，系爭原預售屋之買賣契約仍為有效，出賣人即德築公司自
26 應依上述房屋預定買賣契約辦理將建築完成後之系爭原預售屋
27 移轉登記予伊。而系爭原預售屋興建完成後已登記如附表所示
28 不動產（下稱系爭不動產），且德築公司經伊以律師函催告履
29 約，仍未履行，甚於社群群組表示系爭不動產已出售他人，且
30 德築公司為脫免移轉登記之責，惡意再將系爭不動產信託於抗
31 告人僑馥公司，是伊得依信託法第6條、民法第244條規定撤銷

01 該信託契約，並請求僑馥公司返還系爭不動產予德築公司後再
02 移轉登記予伊。為免僑馥公司將系爭不動產再行移轉、設定負
03 擔及其他處分行為，致日後有不能強制執行或甚難強制執行之
04 情事，伊願供擔保聲請假處分，請求准予禁止僑馥公司就系爭
05 不動產移轉、設定抵押及一切處分之行為等語。

06 三、僑馥公司抗告意旨略以：相對人提出之證據，無從認定相對人
07 對伊有請求移轉系爭4樓房地所有權登記之權利，而未釋明假
08 處分之請求及原因，法院自不得為命供擔保後假處分之裁定。
09 伊已於110年5月3日仁字第000000000號律師函否認上情在案
10 (抗證9，本院卷第157-158頁)，再依上說明，系爭4樓房地契
11 約「未」經相對人與德築公司於108年1月5日合法簽訂，縱使
12 系爭4樓房地契約已成立，然伊非系爭4樓房地契約之契約當事
13 人，且相對人與德築公司已於109年10月14日合法換約，並於
14 109年12月1日履行全部契約義務完成，是本件無從認定相對人
15 對伊有請求移轉系爭4樓房地所有權登記之權利，即相對人未
16 釋明假處分之請求及原因，自應駁回其聲請，原法院依相對人
17 之聲請，准如原裁定第一項所示，自有未洽，聲明：原裁定廢
18 棄，相對人在原法院之聲請駁回云云。

19 四、經查：

20 (一)相對人聲請本件假處分，就其請求之原因德築公司依上述房
21 屋預定買賣契約書，對相對人負有移轉登記系爭不動產義
22 務，德築公司對外表示已出售系爭不動產予他人，甚至將系
23 爭不動產信託登記於僑馥公司等語，已提出相關建物登記謄
24 本、相關房屋預定買賣契約書、相對人與德築公司對話錄音
25 光碟、譯文、律師函、粉絲專頁及回覆留言資料影本為憑，
26 堪認相對人就假處分之請求與原因已為釋明。相對人就假處
27 分原因之釋明雖有不足，相對人既陳明願供擔保，原法院認
28 該釋明不足得以擔保補之。本件相對人所欲保全系爭不動產
29 已於109年11月30日已信託原因登記為僑馥公司所有，此有
30 登記謄本可稽，系爭不動產在法律上所有人即為僑馥公司，
31 關於相對人對僑馥公司之假處分請求，即應准許。

01 (二)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
02 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
03 分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因
04 供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據(最高
05 法院63年度台抗字第142號判例要旨參照)。原法院以僑馥公
06 司因本件假處分致不能處分系爭不動產可能受到之損害，係
07 本案審理期間無法處分系爭不動產所受相當於利息之損失，
08 參酌相對人提出關於系爭不動產之房屋預定買賣契約書之房
09 屋總價為新臺幣（下同）425萬1000元（本院卷第20頁），
10 自得以之作為衡量系爭不動產價值之依據。相對人本案訴
11 訟，應係得上訴第三審之案件。爰參酌司法院所頒各級法院
12 辦案期限實施要點，第一、二、三審通常程序審判案件之期
13 限分別為1年4個月、2年、1年，共計4年4個月，據此預估僑
14 馥公司因假處分而遭受損失即為上開期間以價金按年息5%
15 計算之利息即為92萬342元（ $4,251,000 \times 0.05 \times 4.33 =$
16 $920,342$ ），准許相對人供擔保92萬342元後，准為假處分之
17 裁定，核無不合。

18 (三)僑馥公司雖辯稱原裁定命相對人供擔保金額92萬342元不足
19 以擔保僑馥公司之損害，應改以德築公司出售系爭4樓房地
20 整併後之成交價1936萬550元，認定僑馥公司因本件假處分
21 所可能遭受之損害，始符公允；且原裁定僅以房屋總價425
22 萬1000元計算損害基準，不足以擔保僑馥公司因本件假處分
23 可能遭受之損害；原裁定假處分方法，顯然過廣而不妥云云
24 （本院卷第445-447頁）。然如系爭不動產之買賣價額既為
25 425萬1000元，計算僑馥公司因假處分而遭受損失應以此為
26 基準，尚不得以德築公司出售系爭4樓房地整併後之成交價
27 為計算基準。又本件假處分標的僅及於如附表所示之房屋，
28 不及次於其基地，計算僑馥公司可能遭受之損害應僅以房屋
29 價值為計算基準。再假處分之方式為何，本為法院之職權，
30 本件為避免僑馥公司於本案訴訟終結前，將附表所示不動產
31 設定抵押及其他一切處分行為，致相對人嗣後取得之附表所

01 示之房屋上有權利上之瑕疵，原裁定主文第一項所為假處分
02 方法自無不妥，僑馥公司上開辯解，均非可採。

03 (四)次按假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的，或債
04 務人將因假處分而受難以補償之重大損害，或有其他特別情
05 事者，法院始得於假處分裁定內，記載債務人供所定金額之
06 擔保後免為或撤銷假處分。假處分裁定未依前項為記載者，
07 債務人亦得聲請法院許其供擔保後撤銷假處分，民事訴訟法
08 第536條第1項、第2項定有明文。另按民事訴訟法第536條第
09 1項規定「假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的
10 ，或債務人將因假處分而受難以補償之重大損害，或有其他
11 特別情事者，法院始得於假處分裁定內，記載債務人供所定
12 金額之擔保後免為或撤銷假處分」，除列舉「假處分所保全
13 之請求得以金錢給付達其目的」、「債務人因假處分將受難
14 以補償之重大損害」為撤銷假處分之原因外，另併規定有
15 「其他特別情事」者，亦得據以撤銷假處分，俾彈性調節假
16 處分債權人及債務人間之公平及利害關係。是釋繹撤銷假處
17 分事由之「其他特別情事」時，自應綜觀債權人聲請假處分
18 之目的、保全之請求、債務人因假處分限制所受之損害等，
19 衡酌當事人間之公平及利害關係以定之，始符法意（最高法
20 院105年度台抗字第310號裁定要旨參照）。本院審酌系爭不
21 動產之2樓、3樓房地（3樓房地為相對人主張以系爭不動產
22 換購之房地）出售價額依序為590萬元、544萬1000元，相對
23 人就系爭不動產與其基地（即4樓房地）之買售價額則為561
24 萬1000元（房屋425萬1000元、土地136萬元，見本院卷第27
25 、45、422頁），參以相對人聲請假處分其請求之原因包括德
26 築公司詐騙其以系爭不動產換購景觀較差之房地，且德築公
27 司將系爭不動產改造成大豪宅出售，致其未能依德築公司所
28 允使用以系爭不動產供作社區交誼處所使用，倘相對人無法
29 取得系爭不動產及其基地所有權，受有79萬3950元損害等語
30 （本院卷第321、323、421、428頁），而德築公司亦稱已將
31 包括系爭不動產在內之4樓房地以1936萬550元出售他人，倘

遭假處分將受有該價額、違約責任及商譽損失等(本院卷第443、445頁)，經衡酌兩造間之公平及利害關係；認本件應許抗告人僑馥公司供擔保，撤銷假處分，其供擔保之金額以系爭不動產(即相對人所購原4樓房屋)之價值425萬1000元為適當。

(五)又按假處分係保全強制執行方法之一種，原為在本案請求尚未經判決確定以前，預防將來債權人勝訴後，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而設，至債權人聲請假處分所主張之權利，債務人對之有所爭執者，應於現在或將來有訴訟繫屬時，請求法院為本案之判決，以資解決，尚非聲請假處分時，先應解決之問題(最高法院69年台抗字第72號判例意旨參照)。債權人即相對人聲請假處分所主張之權利，債務人即僑馥公司對之有所爭執者，應於本案訴訟繫屬時，請求法院為本案之判決，以資解決，非本件假處分之抗告程序所得審酌，併予敘明。

五、綜上所述，相對人聲請本件假處分，就僑馥公司部分應予准許。原裁定以相對人為僑馥公司提供擔保92萬342元後，僑馥公司對於系爭不動產不得讓與、設定抵押及其他一切處分行為，尚無不合，僑馥公司抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有理由，應予駁回。僑馥公司另依民事訴訟法第536條第2項之規定聲請供擔保後，得免為或撤銷假處分，則屬有據，應予准許，爰定相當之擔保金額，裁定如主文第三項所示。

據上論結，本件德築公司之抗告為不合法，僑馥公司之抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 23 日

民事第八庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 古振暉

法 官 湯美玉

正本係照原本作成。

01 德築建設有限公司不得再抗告。
02 僑馥建築經理股份有限公司對本裁定除以適用法規顯有錯誤為理
03 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
04 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
05 元。
06 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日
07 書記官 陳美宜