

臺灣高等法院民事裁定

112年度全字第23號

聲 請 人 吳昌福

訴訟代理人 鄭淑燕律師

上列聲請人因與相對人敦元建設股份有限公司間不動產所有權移轉登記事件（本院112年度重上字第377號），聲請假處分，本院裁定如下：

主 文

一、聲請人以新臺幣陸佰壹拾壹萬貳仟伍佰元或同面額之國泰世華商業銀行基隆分行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，相對人於本院一一二年度重上字第三七七號判決確定前，對於附表所示不動產不得為讓與、移轉、設定抵押、出租及其他一切處分行為。

二、聲請訴訟費用由相對人負擔。

理 由

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條定有明文。次按請求及假處分之原因，應釋明之；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，此觀民事訴訟法第533條前段準用同法第526條第1項、第2項之規定自明。又稱釋明者，乃當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，即為已足。故債權人就假處分之原因如已釋明，僅係釋明不足，法院自得命債權人供擔保後為假處分。再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裁判確定以前，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

01 決，尚非假處分程序所能審究（最高法院100年度台抗字第6
02 81號裁定意旨參照）。另為顧及假處分之隱密性，基於保全
03 程序之目的，無須使相對人陳述意見。

04 二、聲請意旨略以：伊與相對人之負責人吳為國共同經營臺北市
05 ○○區○○段○○段00地號等32筆土地都市更新事業計畫案
06 （下稱系爭都更案），於民國99年10月21日、101年11月7日
07 簽訂合作協議書（下合稱系爭協議書），約定兩人就系爭都
08 更案分得權利及負擔義務均各半等，嗣兩人依系爭協議書約
09 定而委任相對人擔任系爭都更案實施者（下稱系爭委任契
10 約），並自100年間起，將出資款匯至相對人之銀行帳戶。
11 相對人於105年12月9日將系爭都更案興建完工，並於106年4
12 月7日取得使用執照。伊與吳為國分別於102年6月21日、102
13 年8月28日、106年10月7日、107年5月10日簽訂選屋協議書
14 （下合稱系爭選屋協議書），將相對人因受任擔任系爭都更
15 案實施者而分配取得之16戶房地所有權，分別平均分配予伊
16 與吳為國。然相對人獨就伊所分得之A5-3F房地即如附表所
17 示之不動產（下稱系爭不動產）拒不移轉所有權登記、交付
18 予伊，伊遂訴請先位聲明：相對人應將系爭不動產所有權移
19 轉登記並交付予伊；退步言之，縱認伊與吳為國為合夥關
20 係，備位聲明：相對人應將系爭不動產移轉登記並交付予伊
21 及吳為國共同共有（下稱本案訴訟），經臺灣士林地方法院
22 （下稱士林地院）以110年度重訴字第43號判決伊先位之訴
23 全部勝訴，相對人提起上訴，現由本院112年度重上字第377
24 號審理中。詎相對人竟未經伊同意，擅自將系爭都更案之其
25 他餘屋3戶即門牌號臺北市○○區○○路0段00巷00號3樓、
26 同巷31號10樓及同巷27號19樓全數出售予第三人，伊因此另
27 對相對人提起請求移轉前開3戶所有權應有部分2分之1登記
28 等之訴訟（下稱另案），其中27號19樓更是在另案即本院11
29 0年度重上字第568號訴訟繫屬期間不法處分；其餘27號3樓
30 及31號10樓幸因故未完成所有權移轉登記，伊因此就27號3
31 樓及31號10樓聲請假處分，業經本院112年度全字第20號裁

01 定准許在案。又相對人明知系爭不動產係由伊分配取得，故
02 自107年5月10日即將系爭不動產之門卡及鑰匙交付予伊，由
03 伊占有系爭不動產，迺相對人竟於110年9月1日擅自更換系
04 爭不動產門鎖，致伊無法進入使用系爭不動產，更對伊提起
05 刑法侵入住宅罪之刑事告訴，幸經臺灣士林地方檢察署（下
06 稱士林地檢署）檢察官以111年度偵字第11922號為不起訴處
07 分。顯見相對人有再度不法處分系爭不動產之可能，而有日
08 後有不能強制執行或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第532
09 條規定，並願供擔保以補釋明之不足，請求禁止相對人於本
10 案訴訟判決確定前就系爭不動產為讓與、移轉、設定抵押、
11 出租及其他一切處分行為等語。

12 三、經查：

13 (一)聲請人主張伊與吳為國共同經營系爭都更案，因此簽訂系爭
14 協議書，並委任相對人擔任系爭都更案實施者，嗣簽訂系爭
15 分屋協議書，相對人依系爭委任契約、系爭協議書及系爭分
16 屋協議書約定，應將系爭不動產分配予伊，退步言之，縱認
17 伊與吳為國為合夥關係，相對人應將系爭不動產分配予伊及
18 吳為國共同共有，伊已提起本案訴訟，請求相對人應將系爭
19 不動產移轉所有權登記並交付予伊（先位之訴）或伊與吳為
20 國共同共有（備位之訴），並獲得第一審勝訴判決等情，業
21 據提出系爭協議書、系爭選屋協議書、本案訴訟第一審判
22 決、吳為國於涉嫌侵占案件中所提「刑事答辯狀」中自承聲
23 請人分配取得系爭不動產、建物登記謄本等為證（見本院卷
24 第13至25、33至至60、71至72頁），並經本院調閱本案訴訟
25 卷宗查閱可憑，堪認聲請人就請求之原因已為釋明。至於兩
26 造間有無系爭委任契約存在等實體事項，應循本案訴訟程序
27 處理，尚非假處分程序所應審究。

28 (二)關於假處分之原因，聲請人主張相對人擅自將系爭都更案之
29 銷售餘屋3戶全數出售予第三人，更在另案訴訟期間不法處
30 分其中27號19樓，伊因此就其餘27號3樓及31號10樓聲請假
31 處分獲准，又相對人明知系爭不動產由伊分配取得，而於10

7年5月10日將之交付伊占有，竟於110年9月1日擅自更換系爭不動產門鎖，更對伊提起侵入住宅罪之刑事告訴，幸經不起訴處分等語，並提出前述之本院112年度全字第20號假處分裁定、士林地檢署檢察官111年度偵字第11922號不起訴處分書以為釋明（見本院卷第61至70頁）。據上，堪認相對人不承認聲請人對系爭不動產之權利，而有排除聲請人占有等行為，從而，聲請人主張相對人將有不法處分系爭不動產之可能，即非全然無據，且衡情相對人為系爭不動產之登記名義人，得隨時處分系爭不動產，恐致聲請人之本案請求日後有不能或甚難執行之虞，綜上，應認聲請人已就假處分之原因予以釋明，雖其釋明尚有不足，惟聲請人既陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前開說明，其聲請本件假處分即無不合，應予准許。

(三)爰審酌相對人因本件假處分可能遭受之損害，為於本件假處分期間未能處分系爭不動產所衍生之利息損失。查相對人與聲請人任負責人之敦福國際有限公司於109年4月24日就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書，記載系爭不動產之總價款為新臺幣（下同）4,075萬元乙情，有該契約書附於本案訴訟一審卷第一宗第162至168頁可稽，縱使聲請人主張前開買賣契約為通謀虛偽意思表示等，但仍據以陳報及核算本案訴訟之訴訟標的價額繳納第一審裁判費（見本案訴訟之臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1325號卷第3、7頁），本案訴訟第一審法院亦核定訴訟標的價額為4,075萬元，並命相對人繳納第二審裁判費，相對人已如數繳納而無異議，有第一審法院112年2月15日函文、相對人之繳款收據可考（見本案訴訟二審卷第19、25頁），因此，堪認系爭不動產價值為4,075萬元乙節為兩造所是認。聲請人雖主張應以同社區之房地於112年下旬之成交單價每坪69萬元標準計算，再加2車位估計約500萬元，系爭不動產價值為2,812萬5,354元云云，然同社區房地與系爭不動產為不同標的物，客觀條件不盡相同，兩造於本案訴訟就系爭不動產之價額為4,075萬元既均

無爭執，該價額應與系爭不動產之市價相當，聲請人前開主張難認可取。又另依司法院公布之各級法院辦案期限實施要點，民事事件第二、三審辦案期限分別為2年、1年，本案訴訟第二審甫於112年5月19日收案，現僅進行第一次準備程序，預計尚須審理時間及送達裁判書、送卷至第三審時間約2年，加計第三審辦案期限1年，合計3年，以此推估相對人於本案訴訟審理期間因不能處分系爭不動產所受損害額為611萬2,500元（40,750,000元×5%×3年＝6,112,500），爰酌定如主文所示之擔保金。

四、據上論結，本件聲請為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
民事第十二庭

審判長法 官 陳麗芬

法 官 陳筱蓉

法 官 賴秀蘭

附表：

土地標示						
土地坐落					面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
臺北市	內湖區	康寧	二	67	3,953	10000分之80

建物標示					
建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
	----- 建物門牌		樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
2696	臺北市○○區○○段○○段00地號 ----- 臺北市○○區○○路0段00巷00號3樓	鋼筋混凝土造、19層樓	三層：110.60	陽台：12.70 雨遮：10.20	全部
備註	共有部分：康寧段二小段2813建號，面積13,797.88平方公尺，權利範圍10000分之92。（含停車位編號B4-67，權利範圍10000分之21；停車位編號				

(續上頁)

01
02
03
04
05

06

	B4-68，權利範圍10000分之21)。
--	-----------------------

正本係照原本作成。
如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
繳納抗告費新臺幣 1 千元。
中 華 民 國 112 年 9 月 25 日

書記官 林淑貞