臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第1009號

抗　告　人　李明淳

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因與鄭江麗珍間假處分事件，對於中華民國115年4月10日臺灣新竹地方法院115年度全字第19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。

理　由

一、按假處分抗告法院為裁定前，依民事訴訟法第533條、第528條第2項規定，應使債權人及債務人有陳述意見之機會。查抗告人不服原裁定，以民國115年6月6日民事抗告狀表明抗告理由提起抗告，相對人已於同年月25日收受該書狀繕本，並於同年7月16日提出民事答辯狀（本院卷第13至27頁），應認本件已使兩造有陳述意見之機會，合先敘明。

二、相對人主張其為新竹市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有人，系爭土地上坐落原為葉慶麟所有之同段8建號建物（門牌號碼為新竹市○○區○○路00巷0號，下稱系爭建物），葉慶麟於110年11月29日將系爭建物出售予蕭清鳳時，未依土地法第104條規定通知其買賣條件以行使優先購買權，即於同年12月7日辦畢所有權買賣登記，嗣蕭清鳳於111年10月27日以贈與為原因將系爭建物之所有權移轉登記予抗告人，然相對人仍得以同樣條件向出賣人葉慶麟主張優先購買。現相對人已向葉慶麟、蕭清鳳及抗告人提起確認優先購買權存在等訴訟（案經原法院114年度訴字第1392號判決後，現由本院115年度審上易字第747號繫屬中，下稱本案訴訟），為免系爭建物現狀有變更，致本案訴訟請求日後將有不能或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第532條規定

聲請假處分，經原法院裁定准許相對人以新臺幣（下同）9萬元供擔保後，抗告人就系爭建物不得為移轉、讓與、設定抵押、租賃、使用借貸及其他一切處分行為。抗告人不服，提起抗告，求為廢棄原裁定、駁回相對人假處分聲請，抗告意旨略以：本案訴訟一審判決後已於司法院官網公開，依現行不動產交易慣例，不動產潛在買方、仲介或融資者均會上網查詢不動產及其所有人是否涉訟，極難存在善意第三人，原裁定禁止伊為一切處分行為，違反比例原則及影響系爭建物經濟效用，又租賃及使用借貸無關所有權移轉，原裁定禁止伊就系爭建物為租賃及使用借貸，適用法規顯有錯誤，影響伊就系爭建物之使用收益等語。

三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行，如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，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。又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，亦為民事訴訟法第533條前段準用第526條第1項、第2項所明定。而所謂釋明，係指當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此而言。至債權人聲請假處分所主張之權利，債務人有所爭執者，應於本案訴訟請求法院判決，以資解決，尚非保全程序所應審究。

四、經查：

㈠相對人主張其為系爭土地所有人，原葉慶麟所有系爭建物坐落於系爭土地上，葉慶麟於110年11月29日將系爭建物出售予蕭清鳳時，未依土地法第104條規定通知相對人行使優先購買權，即於同年12月7日辦畢所有權買賣登記，嗣蕭清鳳於111年10月27日以贈與為原因將系爭建物之所有權移轉登記予抗告人，相對人已對葉慶麟、蕭清鳳及抗告人提起本案訴訟等情，據其提出建物所有權狀、土地登記公務用謄本、土地登記申請書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、建物

登記第二類謄本、準備程序筆錄、民事起訴狀、言詞辯論筆錄為憑（原審卷第47、53至73頁），堪認相對人就假處分之請求，已為相當之釋明。

㈡相對人主張系爭建物先後經葉慶麟、蕭清鳳以買賣、贈與為原因移轉所有權登記予抗告人，均未通知其行使優先承買權等情，據其提出前揭建築改良物所有權買賣契約書、建物登記第二類謄本等件為證，審酌不動產登記具有公示性及對世效力，系爭建物現登記在抗告人名下，倘抗告人對系爭建物有處分、設定負擔或出租等行為，勢將造成系爭建物現狀有所變更，並致相對人對葉慶麟、蕭清鳳及抗告人權利行使日後有不能強制執行或甚難執行之虞，堪認相對人就聲請假處分之原因亦已有所釋明，而非全無釋明，雖尚有不足，然相對人已陳明願供擔保以補充之，揆諸前開說明，自應准相對人供擔保後為假處分。至抗告人辯稱本案訴訟一審判決公開於司法院官網後，潛在買方、仲介或融資者會上網查詢不動產及其所有人是否涉訟，極難存在善意第三人云云，按依土地法所為之登記，有絕對效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，土地法第43條及民法第759條之1分別定有明文，第三人係基於信賴登記機關對於不動產物權之登記，而得依法善意取得不動產物權，非謂裁判書公開於司法院網站即得以取代不動產登記之公示性，是抗告人前開所辯，自不足採。

㈢按假處分所必要之方法，由法院以裁定酌定之，民事訴訟法第535條第1項定有明文。法院酌定假處分之方法時，應斟酌保全強制執行之實際需要，不受債權人聲明之拘束，所酌定之方法須能達假處分之目的，且依法得予執行，不得逾越保全之目的及範圍。查系爭建物之所有權能包含使用收益在內，並得為占有使用之標的，則相對人為保全其對葉慶麟之優先承買權、葉慶麟與蕭清鳳間及蕭清鳳與抗告人間塗銷所

有權移轉登記請求權，聲請對系爭建物實施假處分，禁止抗告人將之移轉、讓與、設定抵押、租賃、使用借貸及其他一切處分行為，自無逾越其保全之目的及範圍，應予准許。抗告意旨謂本件假處分禁止其對系爭建物為租賃、使用借貸，違反比例原則、影響系爭建物經濟效用云云，要無可取。

五、綜上所述，相對人聲請假處分，就其請求及假處分之原因已加以釋明，雖其釋明尚有不足，然相對人已於原法院陳明願供擔保，以補釋明之不足，是原法院審酌葉慶麟於另案即本院114年度重上字第54號事件以證人身分證稱其將系爭建物以60萬元價金出售予蕭清鳳，及其於本案訴訟陳稱當時蕭清鳳說要付其60萬元交易系爭建物，當時書面合約也是寫60萬元（原審卷第65、72頁），而認系爭建物客觀交易價值為60萬元，並參考各級法院辦案期限實施要點、本案訴訟繁雜程度各審級間之裁判送達、上訴及送審期間、第一審判決宣判日及法定利率等規定，衡酌抗告人因假處分所受損害應為9萬元及其他一切情狀後，准相對人以9萬元為抗告人供擔保後，禁止抗告人就系爭建物為移轉等行為，經核並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　吳若萍

法　官　潘曉玫

正本係照原本作成。

不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　賴竺君