

臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度全字第137號

聲 請 人 林滿英

代 理 人 廖忠信律師

相 對 人 李杰憲

0000000000000000

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣壹佰萬元為相對人供擔保後，禁止相對人就坐落桃園市平鎮區平鎮段0000-0000地號土地(權利範圍：0000000分之3128)及其上同段00000-000建號(門牌號碼為桃園市○鎮區○○路000號15樓)建物之不動產為轉讓、設定抵押權及其他一切處分行為。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：聲請人前於民國106年4月13日與第三人鼎晟建設有限公司(下稱鼎晟公司)簽訂房屋預定買賣契約(下稱上開契約)購買「鼎藏璞麗NO.2」社區之預售屋乙戶，並依約按工程進度繳納款項，惟於該預售屋即將完工之際，須就未繳餘額辦理銀行貸款之對保手續以完成交屋，考量聲請人已近高齡恐致核貸條件不佳，遂另覓具備教師身分之姪子即相對人為名義登記人，以適用較優惠之公教貸款利率，聲請人遂於106年7月9日向鼎晟公司指定將該預售屋以相對人為所有權之名義登記人；嗣於該預售屋完工後，即於106年11月6日將坐落桃園市平鎮區平鎮段0000-0000地號土地(權利範圍：0000000分之3128)及其上同段00000-000建號(門牌號碼為桃園市○鎮區○○路000號15樓)建物之不動產(以下合稱系爭不動產)所有權均借名登記於相對人名下。而系爭不動產於交屋後，聲請人自107年7月起委託第三人徐美津出租，乃租金養屋之投資方案，嗣於111年9月間經雙方合意出售系爭不動產，詎相對人竟心生貪念拒不配合辦理系

01 爭不動產出售事宜，聲請人乃委請律師寄發律師函予相對人
02 為終止借名登記之意思表示通知，並催告相對人應於函到5
03 日內配合辦理就系爭不動產予以回復並移轉登記予聲請人。
04 然相對人收悉後，迄今均置之不理，聲請人迫不得已向本院
05 具狀訴請相對人返還借名登記之系爭不動產，業經本院股以
06 112年度訴字第1145號（下稱本案訴訟）受理在案。因相對
07 人否認借名拒不配合移轉，惟恐其任意出售系爭不動產恐致
08 該不動產之所有權人變更，或再設定抵押向他人借款，日後
09 更增不能執行或難以執行之虞，故為保全聲請人權益，爰依
10 民事訴訟法第532條之規定，除釋明上述事實外，並願提供
11 擔保，願供擔保，請求准就系爭不動產為假處分等語。

12 二、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
13 請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能
14 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之。民事訴訟法第53
15 2條第1項、第2項定有明文。所謂請求標的之現狀變更，係
16 指為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有變
17 更而言，債務人就其物為法律上之處分，亦屬使其物之現狀
18 有變更，不僅物之損毀或失其所在等情事始足稱為現狀變更
19 （最高法院20年抗字第336號判例參照）。又債權人聲請假
20 處分，就假處分之請求及原因，絲毫未提出可使法院信其主
21 張為真實之一切證據以釋明者，固應駁回其聲請；惟如經釋
22 明而有不足，法院仍得命供擔保以補其釋明之不足，而准為
23 假處分，此觀民事訴訟法第533條準用第526條第1項、第2
24 項之規定自明。而所謂釋明，乃當事人提出之證據雖未能使
25 法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實
26 上之主張大概為如此，即為已足。是依當事人之陳述及提出
27 之相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張
28 大概為如此者，即不得謂為未釋明。至於債權人本案之請求
29 有無理由，乃實體上之問題，應循訴訟程序處理，尚非假處
30 分程序所應審究（最高法院20年抗字第5號判例意旨可為參
31 照）。

01 三、經查，聲請人就其聲請假處分所欲保全強制執行之請求，業
02 據其提出上開契約、所有權移轉登記名義人指定確認書，出
03 租專任委託書、律師函、本案訴訟通知書等件為證，並經本
04 院調取本案訴訟卷宗核實無訛，可使本院得薄弱之心證，信
05 其事實上之主張大概為如此，應認聲請人就本件假處分所欲
06 保全強制執行之請求，已盡釋明之責。而系爭不動產所有權
07 現既登記在相對人名下，可見相對人就系爭不動產已處於得
08 隨時處分之狀態，衡諸一般社會通念，如未防止系爭不動產
09 移轉、設定負擔或為其他處分，恐致請求標的現狀變更，聲
10 請人日後縱獲本案勝訴判決，聲請人之借名登記物返還請求
11 亦無從藉由強制執行程序以實現，應認聲請人對本件假處分
12 之原因，亦已提出釋明，雖該釋明尚有未足，惟聲請人既已
13 陳明願供擔保以補釋明之不足，依上開說明，仍得命供相當
14 之擔保後為假處分。

15 四、再按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係
16 備供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受
17 假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，
18 或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（
19 最高法院63年台抗字第142號判例意旨參照）。查本件聲請
20 人係聲請禁止相對人對於系爭不動產為移轉、設定抵押等一
21 切處分行為，則相對人所受之損失主要係暫時無法就系爭不
22 動產為買賣等處分行為所發生之法定遲延利息損失。依本院
23 查得系爭不動產鄰近建物111至112年間房地不動產實價登錄
24 資料，每坪房地交易價格約為22萬9,000元（此有內政部不
25 動產交易實價查詢在卷可稽），乘以系爭不動產之建物面積
26 約19.14坪（主建物面積55.46平方公尺+附屬建物面積7.8平
27 方公尺=63.26平方公尺），系爭不動產之價值應為438萬3,060
28 元（計算式：22萬9,000元×19.14 坪=，元以下四捨五入，
29 下同）；復參以各級法院辦案期限實施要點規定，第一、
30 二、三審審判案件之期限分別為1年4月、2年、1年，而本件
31 係屬得上訴第三審之案件，故本院認本案訴訟至判決確定之

01 期間，加計送達及上訴期間，其可能經過之訴訟期間為4年6
02 月，按法定利率週年5 %計算，是則本件假處分可能受有法
03 定遲延利息之損害應為98萬6,189元（計算式438萬3,060元×
04 5 %×4.5年=986,189元，元以下四捨五入），另再斟酌系爭
05 不動產之價值、聲請人起訴時間及訴訟期間均或有變動，爰
06 酌定本件假處分之擔保金為100萬元，准許於聲請人供擔保
07 後，相對人就系爭不動產不得為讓與、設定負擔及為其他一
08 切處分行為。

09 四、依民事訴訟法第533條前段、第526條第2項、第95條、第78
10 條，裁定如主文。

11 中 華 民 國 112 年 7 月 17 日
12 民事第三庭 法 官 張世聰

13 正本係照原本作成。

14 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
15 告費新臺幣1000元。

16 中 華 民 國 112 年 7 月 18 日
17 書記官 張詠昕