

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

113年度全字第6號

聲 請 人 賴政鉉

相 對 人 國聯土地開發股份有限公司

法定代理人 陳大儒

上列當事人間請求履行契約事件（本院113年度上第128號），聲請人聲請假處分，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣87萬元為相對人供擔保後，相對人就如附表所示不動產，不得為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為。  
聲請費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：兩造於民國108年4月20日就附表所示不動產（下稱系爭不動產）簽訂「漢神棧」房屋編號第4樓A3戶房屋暨基地之預售房地買賣契約書（下稱系爭契約）。依契約第19條第1項約定，相對人應於領得使用執照6個月內通知聲請人進行交屋，相對人於111年6月9日取得使用執照，聲請人亦已約繳納簽約金、第1至10期款及代收款，相對人迄未辦理交屋程序，經聲請人提起移轉不動產所有權之訴訟，經臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）112年度訴字第1378號判決勝訴，相對人提起上訴，由本院113年度上字第128號受理。相對人於第一審審理期間即委託仲介公司出售系爭不動產，提起上訴後持續委託永慶不動產高雄楠梓國中加盟店出售，系爭不動產陷於隨時可能遭移轉之危險，聲請人唯恐相對人將不動產所有權移轉或為其他處分行為，致請求標的現狀變更，日後有不能強制執行或甚難執行之虞，為保全執行，聲請人願供擔保以代釋明之不足，依民事訴訟法第532條規定聲請假處分，命相對人就系爭不動產，除移轉登記予

01 聲請人外，不得為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行  
02 為等語。

03 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  
04 請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能  
05 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之。假處分所必要之  
06 方法，由法院以裁定酌定之。請求及假處分之原因，應釋明  
07 之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為  
08 適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，民事  
09 訴訟法第532條、第535條第1項、第533條準用第526條第1  
10 項、第2項定有明文。所謂釋明，乃當事人提出之證據未能  
11 使法院達於確信之程度，僅在使法院得薄弱之心證，信其事  
12 實上之主張大概為如此者為已足。又依前開規定，只須債權  
13 人有所釋明，縱未達到使法院產生較薄弱之心證，相信其主  
14 張之事實大致可信之程度，亦屬「釋明不足」，而非全無釋  
15 明。是苟債權人就假處分之請求及原因已為釋明，或其釋明  
16 雖有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，即得  
17 准許之。而法院就假處分聲請所為之准駁裁定乃依債權人一  
18 方之聲請，就其對於假處分請求及假處分原因之釋明，按其  
19 片面主張及所提出之證據而決定，不必審究雙方間實體爭執  
20 ，債權人起訴主張之實體上理由是否正當，乃屬本案判決之  
21 實體問題，應循訴訟程序處理，非假處分裁定中所能解決  
22 （最高法院102年度台抗字第940號裁定意旨參照）。

23 三、經查：

24 (一)聲請人主張相對人未依契約履行移轉不動產之義務，其提起  
25 移轉所有權之訴訟，經高雄地院112年度訴字第1378號判決  
26 其勝訴，堪認聲請人就假處分之請求已為釋明。又前開第一  
27 審判決已命相對人應將系爭不動產移轉登記為聲請人所有，  
28 系爭不動產現以相對人為登記名義人，依聲請人提出永慶房  
29 仲網網路頁面出售資料，相對人確有委託出售系爭不動產之  
30 情形，本院衡酌不動產登記具有公示性及對世效力，不動產  
31 交易亦具有瞬息萬變之特性，系爭不動產既登記在相對人名

01 下，相對人對之享有隨時處分之權利，一旦相對人將系爭不  
02 動產之所有權移轉登記至善意第三人名下，聲請人即難以請  
03 求相對人移轉系爭不動產之所有權，而有日後即不能強制執  
04 行或甚難執行之虞，爰認聲請人就假處分之原因已有釋明，  
05 雖其釋明尚有未足，然聲請人已陳明願供擔保以補釋明之不  
06 足，其假處分之聲請即無不合，應予准許。

07 (二)按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備  
08 供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受假  
09 處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或  
10 因供擔保所定之損害額定之（最高法院108年度台抗字第369  
11 號裁定意旨參照）。本件假處分之目的係為禁止相對人就系  
12 爭不動產為移轉、出租、設定負擔即設定他項權利及其他一  
13 切處分行為，則擔保金所擔保之範圍，應以相對人未能為上  
14 該行為，可能受有之損害為限。此項損害在無其他特殊情狀  
15 下，通常得以不動產價值按法定遲延利息，並加計自假處分  
16 起至本案訴訟終結所需期間為計算之參考，且得由法院依職  
17 權就個案具體事實審查、酌定。而系爭不動產經本案訴訟認  
18 定起訴時之交易價值為580萬元，並以此核定訴訟標的價  
19 額，爰審酌上情及參酌不動產價值、本案訴訟現繫屬本院，  
20 屬可上訴至第三審之事件等情，認聲請人為相對人提供之擔  
21 保金額以新臺幣87萬元為適當。至永慶房仲網網路頁面雖記  
22 載售價723萬元，然此並非實際交易價值。又聲請人雖聲明  
23 請求：「相對人就系爭不動產，除移轉登記予聲請人外，不  
24 得為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為。」，然聲  
25 請人即為本件假處分登記之債權人，不在禁止移轉系爭不動  
26 產權利之列，自無庸於主文贅為「除移轉登記予聲請人外」  
27 之記載。

28 四、據上論結，本件聲請為有理由，爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

30 民事第三庭

31 審判長法 官 許明進

法 官 蔣志宗

法 官 周佳佩

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

書記官 蔡佳君

附表：

| 土地部分：                                      |      |                |                 |                   |                                                       |             |
|--------------------------------------------|------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| 編號                                         | 土地坐落 |                |                 |                   |                                                       |             |
|                                            | 縣 市  | 鄉鎮市區           | 段               | 地號                | 面 積<br>(平方公尺)                                         | 範 圍         |
| 1                                          | 高雄市  | 苓雅區            | 苓洲              | 631               | 364.00                                                | 1185/100000 |
| 建物部分：                                      |      |                |                 |                   |                                                       |             |
| 編號                                         | 建號   | 基地坐落           | 建築式樣主要建築材料及房屋層數 | 建物門牌              | 建物面積<br>(平方公尺)                                        | 權 利<br>範圍   |
| 1                                          | 4312 | 高雄市○○區○○段000地號 | 鋼筋混凝土15層        | 高雄市○○區○○路000號4樓之3 | 四 層：32.64<br>總面積：32.64<br>附屬建物：<br>陽台：2.26<br>雨遮：1.66 | 全部          |
| 共有部分4352建號，面積2,034.86平方公尺，權利範圍1038/100000。 |      |                |                 |                   |                                                       |             |