

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度全字第134號

聲 請 人 駿嘉投資有限公司

法定代理人 劉錦隆

相 對 人 漢昌橡膠工業有限公司

法定代理人 劉克豐

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

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。請求及假扣押之原因，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，命供擔保後為假扣押。關於假扣押之規定，於假處分準用之，民事訴訟法第532條、第526條第1項、第2項、第533條分別定有明文。由前揭規定可知，債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因分別加以釋明，兩者缺一不可。又該項釋明如有不足，債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命債權人供擔保後准為假處分。若債權人就其請求及假處分之原因未予釋明，僅空泛陳明願供擔保，請求為假處分，法院自不得為命供擔保後假處分之裁定。再者，所謂因釋明而應提出之能即時調查之證據，係指當事人於釋明其事實上之主張時，應同時提出可供法院得隨時進行調查之證據而言，故當事人如未同時提出供釋明用之證據，法院自無裁定限期命其補正之必要。

01 二、聲請意旨略以：相對人於民國112年7月9日將其有坐落於新  
02 北市○○區○○段000地號、148建號門牌號碼新北市○○區  
03 ○○○路○段00巷00號（下稱系爭房地）委託第三人雄峯不動  
04 產有限公司（下稱雄峯公司）仲介銷售，並於113年6月6日  
05 變更委託價格為新臺幣（下同）1億6,700萬元。聲請人因而  
06 就相對人邀約之1億6,700萬元承認以此價格向相對人購買系  
07 爭房地，並給付斡旋金500萬元，詎料雄峯公司將系爭房地  
08 之不動產買賣意願書及500萬支票照片用LINE傳給相對人，  
09 並表明「建商願意接受您們底價1億6,700萬元，並有收500  
10 萬元支票當定金」，相對人竟表示「今天另一股東已經跟另  
11 一家建商達成協議並已經簽約了」，嗣聲請人請雄峯公司發  
12 存證信函催告相對人出面補訂系爭房地買賣契約，相對人回  
13 覆「已問過法律顧問，程序上沒有任何問題」，顯無履約之  
14 意思，而欲將系爭房地移轉另一買受人，相對人所為已致聲  
15 請人有日後有不能強制執行或甚難執行之虞，是聲請人爰依  
16 民事訴訟法第532規定，請求供擔保禁止相對人就系爭房  
17 地，不得移轉所有權或設定負擔予他人等語。

18 三、經查：系爭房地為相對人所有，此有系爭房地不動產登記簿  
19 謄本在卷可佐，聲請人固提出系爭房地專任委託銷售契約  
20 書、委託事項變更契約書、不動產買賣意願書、LINE對話紀  
21 錄、存證信函等影本主張對相對人有請求移轉系爭房地所有  
22 權之權利存在。惟斡旋金之目的，係買方若透過仲介人購買  
23 房屋，買方先付一定之金額予仲介人作為與賣方斡旋差價之  
24 用，當賣方同意買方之出價時，該金額即轉為定金之用。依  
25 聲請人所提前揭資料僅能釋明聲請人有向相對人購買系爭房  
26 地買賣意願並同時支付斡旋金500萬元，尚無法釋明聲請人  
27 與相對人間關於系爭房地買賣契約業已成立生效。且觀諸該  
28 不動產買賣意願書所載之內容，第三條(一)「自簽立本意願  
29 書至113年7月7日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接  
30 受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約  
31 即為成立生效...」，以及雄峯公司通知相對人，經答覆

01 「很抱歉，今天另一股東已經跟另一家建商達成協議並已經  
02 簽約了」，是依聲請人所提出之資料所示，尚無法得知聲請  
03 人與相對人間是否業已成立系爭房地之買賣契約。至於相對  
04 人簽立之委託事項變更契約書，並未記載如聲請人所述相對  
05 人同意授權雄峯公司於買方出價達於委託價額且承購條件與  
06 委託條件相當時，無須再行通知相對人即可全權代理授權收  
07 受訂金。準此，難認聲請人已就對相對人有請求移轉系爭房  
08 地所有權之請求權存在為釋明。

09 四、綜上所述，聲請人既未釋明其對相對人有假處分請求存在，  
10 聲請人之聲請於法自有未合，應予駁回。

11 五、爰裁定如主文。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 8 日  
13 民事第三庭 法官 吳幸娥

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並  
16 繳納抗告費新臺幣1,000 元。

17 中 華 民 國 113 年 7 月 8 日  
18 書記官 黃靜鑫