

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度全字第146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

- 一、聲請人以新臺幣（下同）50,100,000元為相對人供擔保後，禁止相對人就附表所示不動產（下稱系爭不動產）為轉讓行為。
- 二、聲請人其餘聲請駁回。
- 三、聲請費用由相對人負擔。

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。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，民事訴訟法第532條、第533條前段準用第526條第1、2項定有明文。可知債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因加以釋明，且兩者缺一不可。該項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假處分。若債權人就其請求及假處分之原因未予釋明，僅陳明願供擔保請為假處分，法院自不得為命供擔保後假處分之裁定。再按所謂假處分之原因，即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之情形，諸如債務人就其財產為不利益之處分，或隱匿財產等

01 屬之（最高法院96年台抗字第648號裁定意旨參照）。

02 二、本件聲請意旨略以：

03 (一)按「債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得
04 聲請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不
05 能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之」，民事訴訟法
06 第532條定有明文。

07 (二)相對人前委託永慶房屋樹林中華加盟店（即雄峯不動產有限
08 公司，下稱雄峯公司）仲介銷售其所有之系爭不動產，委託
09 期間為民國112年7月9日至113年11月24日，並於113年6月6
10 日變更銷售價格為1億6700萬元。依專任委託銷售契約書第6
11 條約定，雄峯公司於買方出價達委託價額且承購條件與委託
12 條件相當時，無需再通知相對人即可全權代理相對人收受定
13 金。

14 (三)聲請人先於113年6月26日透過雄峯公司出價1億5930萬元，
15 當時雄峯公司在591網站之開價為1億9470萬元。嗣經雄峯公
16 司於000年0月0日出示相對人簽署之委託事項變更契約書，
17 表明聲請人出價1億5930萬元相對人並不滿意，若有意購
18 買，必須按債務人委託之價格買受，並表示相對人同意授權
19 其公司收受定金。聲請人因而就相對人要約之1億6700萬元
20 予以承諾，並給付定金500萬元。詎雄峯公司將聲請人簽署
21 願以1億6700萬元買受系爭不動產之不動產買賣意願書及500
22 萬元定金支票照片LINE給相對人時，其竟表示公司之另一股
23 東已跟另一家建商達成協議並簽約，拒絕將系爭不動產賣給
24 聲請人。

25 (四)又按契約之要約人，因要約而受拘束；當事人互相表示意思
26 一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立民法第154條
27 第1項前段、第153條第1項。查相對人委託雄峯公司向聲請
28 人為以1億6700萬元出賣系爭不動產之要約，自應受其拘
29 束，在聲請人承諾以1億6700萬元買受後，雙方互相表示意
30 思一致，買賣契約即為成立。況相對人所授權之雄峯公司已
31 代理債務人向聲請人收取500萬元定金，依民法第248條規

01 定，亦推定買賣契約成立。而不動產買賣意願書第3條記載
02 「自簽立本意願書至113年7月7日止為斡旋有效期間，於此
03 期間若賣方接受買方之承買價款及意願書之條款時，買方人
04 委同意買賣契約即已成立生效」，乃在拘束聲請人不得悔
05 約，非謂須相對人另行接受聲請人之承買價款及意願書之條
06 款時，契約方成立。況依相對人對雄峯公司之授權，於聲請
07 人簽立不動產買賣意願書時，即應視為相對人接受聲請人之
08 承買價款及意願書之條款。

09 (五)因聲請人請雄峯公司將聲請人催告相對人出面補訂書面買賣
10 契約，並履行出賣人義務之存證信函LINE給相對人後，相對
11 人回以「已問過法律顧問，程序上沒有任何問題」，顯無對
12 聲請人履行契約之意思，而欲將系爭不動產移轉予另一買受
13 人。故若不禁止相對人處分系爭不動產，在相對人將系爭不
14 動產之所有權移轉予第三人後，縱債權人之本案訴訟獲勝訴
15 判決，日後顯有不能強制執行，或甚難執行之虞，故本件應
16 有假處分之原因。爰依民事訴訟法第532條之規定提起假處
17 分之聲請，併聲明：請准聲請人提供擔保，禁止相對人就系
18 爭不動產，不得移轉所有權或設定負擔予他人。

19 三、本院認定如下：

20 (一)本件假處分之聲請，關於請求之原因及需為假處分之理由，
21 已為如前所載之釋明，並提出與其所述相符之土地登記謄
22 本、建物登記謄本、專任委託銷售契約書、委託事項變更契
23 約書、不動產買賣意願書、LINE對話截圖等件為據。就聲請
24 人所提出之證據及說明，堪認已有相當釋明，雖其釋明程度
25 仍有不足，但聲請人陳明願供擔保以補釋明之不足，符合上
26 開法律規定，應予准許。

27 (二)次按法院所命債權人供擔保，該項擔保在本質上仍係備供債
28 務人因假處分所受損害之賠償。故債務人因假處分可能受到
29 之損害，或因供擔保所受損害額及債權人釋明之程度，均為
30 法院定擔保金額所審酌之範圍，至其擔保金額究竟如何始為
31 相當，原屬法院職權裁量之行使，除有明顯不當之情形外，

01 非當事人所可任意指摘（最高法院96年台抗字第9號裁定要
02 旨參照）。又法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該
03 項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依
04 標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之
05 損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值
06 為依據（最高法院63年台抗字第142號判決要旨參照）。本
07 件假處分之聲請目的在於限制相對人將系爭不動產為讓與之
08 處分行為，以避免聲請人日後確認贈與無效或撤銷贈與而獲
09 勝訴確定判決時無法執行，是此一假處分行為將使相對人延
10 後取得系爭不動產所獲得之價金或利益，故應以其因受假處
11 分致其延後取得該利益所生之損害為本件假處分擔保金之基
12 礎。而相對人因假處分致不能處分系爭不動產，所可能受到
13 之損害，應以相當於系爭不動產之價值於不能處分之期間所
14 受之利息損失為依據。依聲請人所陳報系爭不動產交易價格
15 為1億6700萬元，復審酌聲請人得提起之請求履行契約訴
16 訟，依本件標的價額，屬得上訴第三審事件，依各級法院辦
17 案期限實施要點第2條規定，民事第一審審判案件辦案期限
18 為2年，民事第二審審判案件辦案期限為2年6個月，民事第
19 三審審判案件辦案期限為1年6個月，合計為6年，並按法定
20 利率計算，推估相對人因聲請人聲請假處分而不能處分系爭
21 不動產所可能遭受之損失額應為50,100,000元（計算式：
22 167,000,000元 \times 5% \times 6年=50,100,000元），是本件假處分
23 擔保金額應酌定為50,100,000元為恰當，爰裁定如主文第一
24 項所示。

25 (三)至聲請人除請求禁止相對人轉讓系爭不動產外，另請求禁止
26 相對人就系爭不動產設定負擔予他人，本院認為相對人就系
27 爭不動產設定負擔，並不妨礙聲請人依其所主張之買賣契約
28 關係請求相對人履行契約及移轉系爭不動產所有權。從而，
29 上述轉讓以外之處分行為，並不會發生使聲請人日後不能強
30 制執行，或甚難執行之虞的情形，依首揭法條說明，聲請人
31 此部分之請求自無從准許，爰裁定如主文第二項所示。

01 四、依民事訴訟法第533條前段、第526條第2項、第95條、第78
02 條、第85條第1項前段、第2項裁定如主文。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 15 日
04 民事第六庭 法官 許映鈞

05 以上正本證明與原本無異。

06 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
07 告費新臺幣1,000元整。

08 債權人收受假處分裁定後已逾30日者，不得聲請執行。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
10 書記官 陳逸軒

11 附表：

12

土 地 標 示							
編號	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	
1	新北	樹林	佳園		417	1170.87	全部

13

建 物 標 示							
編號	建號	基地坐落	建物門牌	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
					樓層面積 合計	附屬建物 主要建築 材料用途	
1	148	佳園段 417 地號	佳園路一 段 72 巷 16 號	磚造	630	鐵架磚造 廠房	全部