

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度全字第148號

聲 請 人 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

相 對 人 隆全鐵工廠有限公司

法定代理人 周育民

上列聲請人與相對人聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，得聲請假處分，固為民事訴訟法第532條第1項、第2項所明定。惟債權人聲請假處分應就其「請求」及假處分之「原因」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，同法第533條準用第526條第1項、第2項亦有明文。可知債權人聲請假處分應就其請求及假處分的原因加以釋明，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的原因未予釋明，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。又按所謂釋明，係指當事人提出證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此之行為（最高法院96年度台抗字第849號裁定意旨參照）。

01 二、本件聲請意旨略以：

02 (一)經查，兩造於民國113年5月25日約定，聲請人以每坪新臺幣
03 (下同) 70.44萬元之價格，向相對人購買其所有之新北市
04 ○○區○○段000號地號(面積2,675.2平方公尺，權利範圍
05 全部)土地及其上同段2100、2760、2099號建號(權利範圍
06 全部)建物及其附屬建物(以下合稱系爭不動產)，買賣總
07 價為57,000萬元，聲請人於同日將票號BA0000000、金額2,7
08 50萬元之銀行本行支票作為定金交付相對人，經相對人簽收
09 無誤。依定金收據第二條約定可知，於相對人收受定金支票
10 後，兩造就系爭不動產之買賣契約即已成立，只是雙方仍需
11 於賣方收受定金後30日內即113年6月24日前踐行簽署書面買
12 賣契約之程序而已，雙方並同意依鑑界後土地實測面積計
13 價，倘有短少依平均單價找補，並於尾款支付時核算找補金
14 額。

15 (二)雙方原定於113年6月24日下午2時簽署不動產買賣契約，詎
16 相對人於113年6月21日來函以兩造就「買賣契約條件無法達
17 成共識」為由云云，臨時取消簽約，聲請人旋即於113年6月
18 24日以台中英才郵局1522號存證信函回覆，請求相對人履行
19 契約(本件假處分之本案訴訟為：請求履行契約，即請求相
20 對人於聲請人給付買賣價金之同時將系爭不動產移轉登記予
21 聲請人)。則聲請人既未同意終止或解除契約，相對人即應
22 按照定金收據之約定履約，惟相對人竟於113年7月8日委請
23 律師以蘆竹光明郵局213號存證信函斷然拒絕履約，更片面
24 解除契約，其解約並無理由。

25 (三)基上，兩造就本件買賣契約已成立，雙方就買賣總價金之必
26 要之點已有約定，惟仍需相對人簽立書面買賣契約，聲請人
27 業已提出定金支票、定金收據、不動產買賣契約等影本為釋
28 明，足證聲請人依據買賣關係請求相對人履行契約之本案請
29 求為相當釋明。詎相對人無故拒絕履約、片面解除契約，其
30 恐有與他人交涉買賣系爭不動產事宜即一地二賣之可能，將
31 影響聲請人依買賣契約而取得系爭不動產之權利，蓋系爭不

01 動產完整登記在相對人名下，相對人為其個人利益，本於其
02 為登記所有權人之權能，自得隨時將系爭不動產再次出售、
03 設定負擔、讓與或抵押予第三人，無任何阻礙或限制，此應
04 為鈞院顯著已知之事實，應認聲請人已為釋明。此外，聲請
05 人為建商，取得土地、取得土地之時機及成本為何至關重
06 要，尤其在現今地價飆漲之年代，若果容許相對人任意一地
07 二賣，使聲請人喪失取得系爭不動產之權利，將來勢必難以
08 相同價格取得相同土地，縱認聲請人日後得向相對人請求損
09 害賠償，不僅緩不濟急，更受限於損害範圍舉證之苦，仍與
10 聲請人請求履行買賣契約而取得土地所獲得之利益有別甚
11 明。是以，聲請人唯恐相對人擅自處分系爭不動產，致日後
12 有不能強制執行或甚難保全之虞，自有以假處分限制相對人
13 處分之必要，並陳明願供擔保以補釋明之不足，請准予裁定
14 禁止相對人就系爭不動產為移轉、讓與、抵押、設定負擔及
15 其他一切處分之行為。

16 三、經查，本件債權人聲請假處分，業據提出系爭不動產第一類
17 謄本、票號BA0000000號支票、定金收據、地籍圖謄本、不
18 動產買賣契約書、辰宇法律事務所函、臺中英才郵局存證號
19 碼001522號存證信函等件影本在卷可證（件本院卷第15至54
20 頁），堪認聲請人就假處分之請求已為釋明。至就假處分原
21 因之部分，聲請人主張相對人恐有與他人交涉買賣系爭不動
22 產事宜即一地二賣之可能云云，惟聲請人並未就此提出相關
23 事證，尚難就聲請人之臆測，而使本院對於相對人有變更系
24 爭不動產現狀之假處分原因產生薄弱之心證。又聲請人雖曾
25 通知相對人履行系爭不動產之買賣契約，相對人並未理會，
26 有聲請人提出存證信函可稽，然此僅為債務不履行之狀態。
27 此外，聲請人未能即時提出能調查之證據證明系爭不動產現
28 況已有變更或將有變更之情形，自無從據以認定相對人將或
29 欲將系爭不動產為移轉、讓與、或設定負擔或為其他處分行
30 為，致日後有不能執行或甚難執行之虞，故難認聲請人就假
31 處分之原因有為釋明。又聲請人雖陳明願供擔保以代釋明，

01 然依首開說明，仍須待聲請人就假處分原因已盡釋明之責
02 後，法院認釋明仍不足時，始得命供擔保以補釋明之不足。
03 是以，聲請人假處分之聲請，與法不合，不應准許，應予駁
04 回。

05 四、爰裁定如主文。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日
07 民事第一庭 法 官 毛崑山

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 告費新臺幣1,000元。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日
12 書記官 李瓊華