

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度全字第152號

01  
02  
03 聲 請 人 林裕凱  
04 代 理 人 莊國偉律師  
05 盧姿羽律師  
06 相 對 人 晉騏建築股份有限公司  
07 0000000000000000  
08 法定代理人 黃意倩  
09 相 對 人 蔡宛靜  
10 楊毅鳳  
11 曾塏晴

12 上列聲請人與相對人聲請假處分事件，本院裁定如下：

13 主 文

14 聲請人以新臺幣6,264,000元或等值之金融行庫發行可轉讓定  
15 期存單，為相對人供擔保後，相對人等對於如附表所示不動產，  
16 於本案判決確定前，不得為讓與、設定負擔、出租及其他一切處  
17 分行為。

18 聲請程序費用由相對人負擔。

19 理 由

20 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  
21 請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能  
22 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之。請求及假處分之  
23 原因，應釋明之，前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔  
24 保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為  
25 假處分，民事訴訟法第532條、第533條前段準用第526條第  
26 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  
27 分之原因加以釋明，且兩者缺一不可。該項釋明如有不足，  
28 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  
29 之擔保，命供擔保後為假處分。若債權人就其請求及假處分  
30 之原因未予釋明，僅陳明願供擔保請為假處分，法院自不得

01 為命供擔保後假處分之裁定。再按所謂假處分之原因，即請  
02 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  
03 情形，諸如債務人就其財產為不利益之處分，或隱匿財產等  
04 屬之（最高法院96年台抗字第648號裁定意旨參照）。

05 二、本件聲請意旨略以：

06 (一)緣聲請人前於民國（下同）110年3月20日與相對人晉騏建築  
07 股份有限公司（下稱晉騏公司）及相對人蔡宛靜、楊毅鳳、  
08 曾塏晴等人（以下合稱相對人等）分別簽訂「仁愛康橋」房  
09 屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約書）及土地預定買賣  
10 契約書（下稱系爭土地契約書」（以下合稱系爭不動產契  
11 約書），購買如附表所示坐落於新北市○○區○○段000地  
12 號土地上「仁愛康橋」預售屋建案之第A棟六樓房屋一戶、  
13 地下三層、編號12號機械式汽車停車位一個及前述房屋、停  
14 車位之土地持分（下稱系爭不動產），約定總價金為新臺幣  
15 （下同）1,230萬元。系爭不動產所屬之「仁愛康橋」建案  
16 業於113年3月12日取得使用執照，相對人等應依系爭土地契  
17 約書第21條第8項及系爭房屋契約書第30條第12項之約定，  
18 書面通知聲請人辦理後續驗屋、向金融機構辦理貸款及交屋  
19 手續。

20 (二)經查，聲請人於113年4月17日接獲相對人晉騏公司以Line通  
21 訊軟體告知首次產權登記已完成，聲請人得辦理驗屋手續乙  
22 節，故聲請人依相對人晉騏公司指示辦理，驗屋作業之餘，  
23 為求合約期程順利，聲請人同步先行聯繫聲請人自行辦理貸  
24 款指定之彰化商業銀行（下稱貸款銀行）可準備本件鑑價、  
25 核保及對保相關事宜。詎料，聲請人竟於同年5月23日收受  
26 相對人晉騏公司寄發蘆洲中原路郵局存證號碼000084號存證  
27 信函（下稱113年5月23日存證信函），隨函檢附繳款通知  
28 書，逕稱聲請人仍無法提供簽署辦理貸款所需文件，使相對  
29 人晉騏公司無法如期取得全部貸款，並要求聲請人於文到7  
30 日內一次繳清全部未繳價款，否則依違約罰則辦理云云。又  
31 聲請人於同年6月15日收受相對人晉騏公司現任監察人陳塘

01 偉律師寄發品字第20240614-3號律師函（下稱113年6月15日  
02 律師函），遽稱聲請人直至當日仍未依約及前開存證信函給  
03 付繳納價款，違約之情甚明，故相對人等解除系爭不動產契  
04 約書並向聲請人請求違約損害賠償云云。蓋聲請人未曾接獲  
05 相封人等書面通知辦理貸款事宜，卻突遭相對人等以書面要  
06 求應於7日內繳清所有價款，此舉已有違兩造間簽訂系爭土  
07 地預定買賣契約書第21條第8項及系爭房屋預定買賣契約書  
08 第30條第12項通知辦理事項須以書面掛號寄送之約定之意旨  
09 不符。

10 (三)為此，聲請人乃於113年6月21日委由律師發函予相封人等，  
11 請求相對人等於收受本函之日起算7日內辦妥系爭不動產移  
12 轉過戶手續與抵押權設定登記事宜，以利貸款銀行進行後續  
13 撥款作業，且應依約完成後續交屋作業，惟未獲相對人等置  
14 理。聲請人復於113年6月26日委由律師致電聯繫寄發113年6  
15 月15日存證信函之相對人晉騏公司現任監察人陳塘偉律師，  
16 經陳律師回覆相對人等仍維持113年6月15日存證信函之意  
17 旨，聲請人有違約情事故相對人等解除契約並請求違約金損  
18 害賠償等語，上情足徵相對人等顯然已無履約之意。

19 (四)據悉，本件預售屋建案相對人等亦以相同手法對待其他六戶  
20 預售屋買方，分別為A棟5樓、8樓、B棟6樓、10樓及C棟4  
21 樓、10樓，並非僅聲請人發生上開情事。聲請人與其他六戶  
22 預售屋買方另於同年月24日分別向新北市政府消費者委員會  
23 及新北市政府地政局（下稱新北地政局）陳情申訴，說明事  
24 實原委，並經新北市政府消費者委員會及新北市政府地政局  
25 立案。相對人晉騏公司於同年7月2日先以晉仁康字第113070  
26 2-02號函復新北地政局遽稱：因聲請人未於相對人等寄發11  
27 3年5月23日存證信函之7日內繳清全部價款，是相對人晉騏  
28 公司方迫於無奈始以113年6月15日存證信函通知解約並請求  
29 損害賠償云云，相對人等已表示無意依新北地政局指示履行  
30 系爭不動產預定買賣契約書之出賣人義務。聲請人於同年7  
31 月2日與其他六戶預售屋受害買方、相對人等，並有新北市

01 政府工務局、都市更新局及消保官等相關主管機關派員，一  
02 同至蔡淑君議員服務處試行調解，然調解未果，益徵相對人  
03 等態度惡劣消極，即使已有主管機關關注本件糾紛，仍甘冒  
04 違約風險亦不願履約，實已無意將系爭不動產移轉過戶予聲  
05 請人及其他六戶預售屋受害買方，灼然至明。

06 (五)次查，經聲請人近日調閱系爭不動產之建物謄本，相對人等  
07 竟於同日設定擔保債權為1億9,740萬元之最高限額抵押權予  
08 上海商業儲蓄銀行股份有限公司，顯見系爭不動產之現狀已  
09 有變更，倘繼續容任相對人等任意對系爭不動產為設定擔保  
10 物權或移轉所有權等處分行為，則聲請人日後縱提起本案訴  
11 訟獲得勝訴，亦恐難對系爭不動產強制執行。復查，其中一  
12 名預售屋受害買家於113年7月5日於Facebook臉書上發現，  
13 相對人等竟已委由不動產仲介潛銷其所購買之房屋。且查，  
14 尚有另名購買A棟5樓之預售屋受害買家洪緬洺之房屋，遭相  
15 對人等先透過中信房屋仲介對外尋覓買家，亦委託仲介出售  
16 系爭建案B棟10樓，此有中信房屋行銷簡表可稽。復經聲請  
17 人委由友人於113年7月5日透過Line通訊軟體連繫該受委託  
18 潛銷之不動產仲介進一步查證，觀諸對話內容，足見相對人  
19 等已委由仲介潛銷共5戶，三房房型售價為2,088萬元，二房  
20 房型售價則為1600萬元，其中潛銷之標的物亦包含聲請人所  
21 購買之系爭不動產在內。經前揭訊息聯繫後，聲請人之友人  
22 復經不動產仲介安排於同日安排帶看屋，竟以聲請人所購買  
23 之系爭不動產作為潛銷帶看房屋之標的之一，並經聲請人之  
24 友人於當場拍攝系不動產房屋內部照片；因聲請人前於112  
25 年10月間就系爭不動產之廚房設備進行客變，廚房設備另安  
26 排廠商重新訂製，例如，原木紋廚具改為藍灰色、原烤漆玻  
27 璃改為灰色、原烘碗機改為洗碗機，是由聲請人之友人於當  
28 場拍攝仲介帶看房屋之內部照片觀之，該委託潛銷之房屋正  
29 是聲請人所購買之系爭不動產。是故，系爭不動產預定買賣  
30 契約書約定總價金為1,230萬元，卻遭相對人等惡意解約，  
31 竟以2,088萬元委由仲介潛銷，顯見相對人等已然干冒違約

01 風險一屋二賣，以藉機賺取高額買賣價金，日後將逕行處分  
02 登記所有權於一屋二賣之其他買受人，相對人等之行為意圖  
03 顯屬惡劣，至為灼然。況系爭房屋經相對人等逕自委由仲介  
04 潛銷之標價為2,088萬元，換算每坪單價為502,527元，此與  
05 該區近二年成交均價即每坪約45至50萬相近，從而，堪認系  
06 爭房屋現前標價核屬該區熱門成交房價，是系爭房屋之市場  
07 展望甚佳。倘未禁止相對人任意對系爭不動產為設定擔保物  
08 權或移轉所有權等處分行為，則聲請人日後縱提起本案訴訟  
09 獲得勝訴，亦恐難對系爭不動產強制執行。

10 (六)綜上所述，衡諸上開諸多情狀以觀，聲請人得本於買受人之  
11 地位，請求依約履行驗屋、辦理所有權移轉登記及交屋事  
12 宜，且系爭不動產近期恐即將售出，顯有急迫性。故聲請人  
13 為保護自身基於系爭不動產預定買賣契約書之權利，向鈞院  
14 聲請為假處分之裁定，禁止相對人等就如附表所示其等所有  
15 之仁愛康橋建案A棟建物6樓房屋、停車位及土地持分，為移  
16 轉所有權、設定抵押、出租及其他一切處分行為。

#### 17 四、經查：

18 (一)本件聲請人就其請求，業據提出新北市○○區○○段0000地  
19 號土地登記第二類謄本、仁愛康橋房屋預定買賣契約書、仁  
20 愛康橋土地預定買賣契約書、彰化銀行匯款回條截圖照片、  
21 晉騏公司開立之統一發票、仁愛康橋建案使用執照、聲請人  
22 與晉騏公司對話紀錄截圖照片、聲請人與貸款銀行對話紀錄  
23 截圖照片、土地登記申請書、聲請人向彰化銀行辦理貸款契  
24 約、相對人113年6月15日律師函、聲請人113年6月21日律師  
25 函、洪玉婷之律師函、洪緬洺之律師函、新北市政府113年7  
26 月8日函、新北市政府113年6月27日函、晉騏公司113年7月2  
27 日函、晉騏公司商工登記公示資料查詢頁面、晉騏公司負責  
28 人黃意倩之建築工程履歷查詢結果頁面等件資料在卷可證。  
29 堪認聲請人就假處分之請求已為釋明。

30 (二)就假處分原因之部分，聲請人主張相對人等已有潛銷系爭不  
31 動產，顯欲一屋二賣之情事等語，並有提出臉書社團截圖照

01 片、中信房屋行銷簡表、聲請人友人與房屋仲介洽屋對話紀  
02 錄截圖照片、聲請人友人拍攝系爭不動產屋內照片、客變報  
03 價單及聲請人與施作廠商之訊息對話紀錄截圖照片、國內房  
04 市相關報導、「樂居」林口區近二年實價登錄行情、「樂  
05 居」仁愛康橋附近出售物件資料等件附卷可憑。可知相對人  
06 等已無繼續履約之意願，且相對人等前潛銷系爭不動產之行  
07 為，確有欲變更系爭不動產現狀之情事。因此，於本案判決  
08 確定前，恐相對人將系爭不動產再移轉他人，故有保全之必  
09 要。且聲請人亦陳明願供擔保以補釋明之不足，本院認其擔  
10 保足以補釋明之不足，是以債權人之聲請，於法有據，應予  
11 准許。

12 (三)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  
13 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  
14 處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或  
15 因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據(可  
16 參最高法院63年台抗字第142號判例要旨)。則相對人因假處  
17 分所受之損害，應認以聲請人提起本案訴訟至判決確定前無  
18 法使用系爭不動產致遲延處分所受之損害。查本件系爭不動  
19 產之市價約為2,088萬元，經聲請人表示與該區近二年成交  
20 均價相近，堪認系爭不動產價值約為2,088萬元。又聲請人  
21 所提起本案訴訟為得上訴第三審事件，參考各級法院辦案期  
22 限實施要點規定，第一審、第二審、第三審通常程序辦案期  
23 限分別為2年、2年6月、1年6月，共計6年，以此預估相對人  
24 因假處分未能即時處分系爭不動產所受按法定週年利率5%  
25 計算之利息損失約為6,264,000元(計算式：2,088萬元×5%  
26 ×6年=6,264,000元)。從而，本件供擔保金額應以6,264,0  
27 00元為適當。

28 六、爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日  
30 民 事 第 一 庭 法 官 毛 崑 山

31 以上為正本係照原本作成。

01 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  
02 告費新臺幣1,000元。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

04 書記官 李瓊華

05 附表：

06

編號	不動產標示	權利範圍	備註
1	新北市○○區○○段000地號	100000分之4133	
2	新北市○○區○○段0000○號 (門牌號碼：新北市○○區○○ 路0段000號6樓)	全部	含共有部分： 新北市○○段0000 ○號，權利範圍100 000分之4259