

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度全字第211號

聲 請 人 潘麗珠

朱運嘉

代 理 人 鍾主

相 對 人 周道開發建設有限公司

法定代理人 周惠貞

上列當事人間請求假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣陸佰肆拾伍萬元為相對人供擔保後，相對人就如附圖所示一樓A戶（含一無障礙車位）及二地下室機械停車位，不得為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：緣聲請人前於民國111年2月18日與相對人就新北市○○區○○段000○○00地號土地新建工程（下稱系爭土地新建工程）簽定合作契約書，約定聲請人給付新臺幣1050萬元作為相對人新建工程款，相對人則於系爭土地新建工程取得使用執照後將附圖所示1樓A戶（含1無障礙車位）及2地下室機械停車位登記（下稱系爭標的）為聲請人指定之人所有。詎料，系爭土地新建工程現已完成建築結構，雖未完成水電工程，惟相對人竟要求簽定與原合作契約書不同之契約內容，為聲請人所拒絕，相對人並吊掛布條對外出售系爭土地新建工程之建物，為防止相對人隨時系爭標的保存登記後進行處分，而妨礙聲請人日後提起本案訴訟後之滿足，足認聲請人有日後不能強制執行或甚難執行之虞等情事，聲請人為保全債權契約之履行順利進行與滿足，實有就系爭標的保全之必要，爰聲請本件假處分，並願供擔保以補釋明之不足，請求裁定禁止相對人就系爭標的為讓與、出租、設定抵押或其他一切處分行為等語。

01 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  
02 請假處分；假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能  
03 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第53  
04 2條定有明文。次按請求及假處分之原因，應釋明之；前項  
05 釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，  
06 法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，同法第533條  
07 準用第526條第1、2項亦有明文。是債權人聲請假處分，應  
08 使法院信其請求及假處分之原因大致為正當，故仍應盡其釋  
09 明責任。然其釋明如有不足，為補強計，於債權人陳明就債  
10 務人可能遭受之損害願供擔保並足以補釋明之不足，或於法  
11 院認以供擔保可補釋明之不足並為適當時，法院均可斟酌情  
12 形定相當之擔保，命債權人供擔保後為假處分(民事訴訟法  
13 第526條第2項立法理由參照)，故債權人就假處分之請求及  
14 原因倘已釋明，僅係釋明不足，法院仍得命債權人供擔保後  
15 為假處分。又稱釋明者，僅係法院就某項事實之存否，得到  
16 大致為正當之心證，即為已足，此與證明須就當事人所提證  
17 據資料，足使法院產生堅強心證，可確信其主張為真實者，  
18 尚有不同(最高法院97年度台抗字第264號、98年度台抗字第  
19 807號等裁定要旨參照)。又所謂釋明，乃謂當事人提出能即  
20 時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，  
21 信其大概如此而言(最高法院99年度台抗字第311號裁定意旨  
22 參照)。

23 三、經查：

24 (一)、聲請人就其前開假處分之請求，業據提出系爭工程之合作契  
25 約書、存證信函、支票影本、現況照片等件為證，足認聲請  
26 人就其請求，業已提出得即時調查之證據以為釋明。本院衡  
27 酌不動產登記具有公示性及對世效力，不動產交易亦具有瞬  
28 息萬變之特性，系爭標的現固未辦理保存登記，此有新北市  
29 板橋地政事務所114年10月31日新北板地資字第1146060041  
30 號函暨所附新北市○○區○○段000○○000地號土地登記謄本  
31 附卷可參，然該土地既為相對人所有，且系爭土地新建工程

01 何時辦理保存登記、出售、移轉等進度，均為相對人單方可  
02 得掌控、而享有隨時處分之權利，且一旦相對人將系爭標的  
03 所有權移轉登記至善意第三人名下，聲請人即難以請求相對  
04 人移轉系爭標的之所有權，而有日後不能強制執行或甚難執  
05 行之虞，爰認聲請人就假處分之原因已有釋明，雖其釋明尚  
06 有未足，然聲請人已陳明願供擔保以補釋明之不足，其假處  
07 分之聲請即無不合，應予准許。

08 (二)、次按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係  
09 備供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受  
10 假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，  
11 或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據  
12 (最高法院63年度台抗字第142號裁判意旨參照)。本院審  
13 酌相對人所有系爭房地受假處分後，其可能遭受之損害，係  
14 於本案訴訟確定前，無法及時利用或處分系爭房地所生換價  
15 利益之利息損失，而該利息之利率應依民法法定利率即年息  
16 5%計算為適當。經本院依職權查詢系爭房地(含車位)附  
17 近市價，113年11月迄今交易之平均單價約為每平方公尺3萬  
18 3500元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料附卷  
19 可稽，並參以附圖所示系爭標的面積為1樓A戶面積為29.04  
20 平方公尺、無障礙車位為32.54平方公尺、昇降機道總計為  
21 7.35平方公尺分規劃為6停車位使用，每1停車位之平均面積  
22 為1.225平方公尺，2機械停車位共2.45平方公尺，總計系爭  
23 標的所有面積為64.03平方公尺，則本件起訴時系爭標的交  
24 易價格約為2145萬5元( $64.03\text{m}^2 \times 3\text{萬}3500\text{元}/\text{m}^2 = 2145\text{萬}5$   
25 元)；另斟酌聲請人起訴請求相對人給付系爭標的，其價額  
26 顯逾165萬元，而為可得上訴第三審之案件，參酌司法院各  
27 級法院辦案期限實施要點第2點規定，第一審、第二審、第  
28 三審通常程序審判案件之期限分別為2年、2年6月、1年6  
29 月，預估相對人因停止執行延宕受償之期間為6年，則相對  
30 人因無法就系爭標的於本案判決確定前為移轉、抵押等處分  
31 行為，可能受有6年之損害，且應以系爭標的前開現值依法

01 定遲延利息即年息5%計算為適當，因而，本件若准予假處  
02 分，相對人可能受有643萬5002元之損害（計算式：2145萬5  
03 元×5%×6年=643萬5001.5元，小數點以下四捨五入），據  
04 此，本院認聲請人供擔保之金額以645萬元為適當，爰酌定  
05 如主文所示之相當擔保金額，予以准許。

06 四、依民事訴訟法第533條前段、第526條第2項、第95條、第78  
07 條，裁定如主文。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日  
09 民事第三庭 法官 吳逸儒

10 以上正本係照原本作成

11 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應  
12 繳納抗告費新臺幣1,500元整。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日  
14 書記官 王顥儒