

臺灣新竹地方法院民事裁定

112年度全字第47號

聲 請 人 王政皓

相 對 人 林美滿

上列當事人間假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣貳佰肆拾萬元或同額銀行可轉讓定期存單提供擔保後，相對人對於與合新建設股份有限公司、林家宏就坐落新竹縣○○市○○段00地號（應有部分萬分之31）土地及其上合新璞遇建案編號D2棟11樓（含地下3層編號78號停車位）房屋所訂房屋、土地預定買賣契約書所示一切權利，及依前開房屋、土地預定買賣契約書取得之不動產所有權，於本院一一一年度重訴字第一六七號履行契約等事件判決確定、和解或撤回起訴前，除得移轉上開不動產之權利、所有權予聲請人外，不得為移轉、抵押、讓與、設定負擔或其他一切處分行為。

聲請人其餘聲請駁回。

程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

聲請人於民國(下同)109年11月20日與相對人簽立不動產買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡書），以新臺幣（下同）1,458萬元向相對人購買如主文所示合新璞遇建案編號D2棟11樓（含地下3層編號78號停車位）房地（下稱系爭房地）之所有權利，並已交付價金289萬元與相對人。兩造約定於工程進度達屋頂底版完成後至合新建設股份有限公司（下稱合新公司）換約，惟合新公司於000年0月間通知辦理換約時，相對人未予配合，並於000年0月間宣布屋頂底版完成，相對人無意履行換約義務，聲請人對相對人起訴，經本院111年度重訴字第167號民事判決在案。合新公司已於112年9月底至1

01 0月初間通知同一建案其他購買者進行銀行房貸對保申請，
02 預計交屋時間為112年12月，相對人前經聲請人發存證信函
03 催告換約均不履行，為恐相對人再將如主文所示之權利或依
04 約取得之所有權移轉登記、設定抵押與他人，令不動產之現
05 況變更，以致日後聲請人取得勝訴判決時，有不能執行或甚
06 難執行之虞，爰檢具相關事證，陳明願供擔保以代釋明，請
07 准為如主文所示之假處分。

08 二、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，
09 有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執
10 行者，得聲請假處分，為民事訴訟法第532條第1項、第2項
11 所明定。而債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因釋
12 明之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認
13 為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，
14 同法第533條準用第526條第1項、第2項亦定有明文。可知債
15 權人聲請假處分，亦應就其請求及假處分之原因予以釋明，
16 且兩者仍屬缺一不可。必該項釋明如有不足，而債權人陳明
17 願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供
18 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
19 明，僅陳明願供擔保請准為假處分，法院自不得為命供擔保
20 後假處分之裁定。此所謂假處分之請求，係指金錢請求或得
21 易為金錢請求以外之發生緣由；所指假處分之原因，即該請
22 求標的之現狀變更，亦即該請求標的物從前存在之狀態現在
23 已有變更或將有變更，包括就其物為法律上之處分或事實上
24 之處分（最高法院20年抗字第336號民事判例意旨參照），
25 而有日後不能強制執行或甚難執行之虞之情形，諸如債務人
26 就該財產為不利益之處分，或隱匿該財產等屬之（最高法院
27 100年度台抗字第712號、100年度台抗字第786號民事裁定意
28 旨參照）。

29 三、經查：

30 (一)、聲請人就其所為假處分請求，業據提出系爭讓渡書、合新璞
31 遇房屋、土地預定買賣契約書節本等影本為憑，堪認聲請人

01 已大致釋明假處分之請求。就假處分原因，聲請人提出本院
02 111年度重訴字第167號民事判決、存證信函以為釋明，並經
03 本院調取該該案卷宗查明。且相對人為與合新公司、林家宏
04 締結系爭房地預定買賣契約書之人，有再行移轉契約權利可
05 能，亦得於依約取得系爭房地所有權登記後，再行移轉所有
06 權登記、設定抵押與善意第三人。善意第三人即得依民法第
07 759條之1、土地法第43條規定善意取得系爭房地之所有權或
08 抵押權。聲請人縱已取得相對人應履行契約之勝訴判決，亦
09 無法為強制執行，將受有損害。依此，堪認聲請人就假處分
10 原因已有釋明，惟其釋明尚有不足，聲請人既表明其願供擔
11 保以代釋明，揆諸前揭規定，自應准許聲請人供擔保以補釋
12 明之不足。

13 (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
14 係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物
15 受假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害
16 額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依
17 據（最高法院63年台抗字第142號民事裁定意旨參照）。又
18 法院就債務人因假扣押、假處分所受損害，命債權人預供擔
19 保者，其金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量
20 之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院20年抗字第296
21 號、48年台抗字第18號民事裁判意旨參照）。經查，聲請人
22 係聲請禁止相對人將如主文所示權利及依預定買賣契約書取
23 得之系爭房地所有權為移轉、設定抵押等處分行為，則相對
24 人所受損失主要係暫時無法就系爭房地為買賣移轉、設定抵
25 押借款等處分行為所發生之法定遲延利息損失。而兩造間買
26 賣契約房地之價格為1,458萬元，此有系爭讓渡書在卷可
27 憑，聲請人提起上訴所需進行期間約為3年（依各級法院辦
28 案期限實施要點規定，第二、三審審判案件之期限分別為2
29 年、1年，合計審理期限約需3年），加計卷宗移送等行政作
30 業時間，合計約3.3年，按法定週年利率5%計算，相對人因
31 本件假處分可能遭受之損害約為240萬元（計算式：14,580,

000元 $\times$ 5% $\times$ 3.3年=2,405,700元，取其整數為240萬元）。因此，本院認聲請人所應供之擔保之金額以240萬元為適當。

四、綜上所述，聲請人就本件假處分之請求及原因均予釋明，雖釋明程度尚有不足，惟陳明願供擔保，應認可補釋明之不足，其為假處分之聲請，為有理由，本院並酌定240萬元為聲請人應提供之擔保金，供作相對人於假處分期間可能遭受損害之擔保。

五、至於聲請人關於「第三人亦不得將上開不動產權利移轉、出租、抵押、讓與、信託、設定負擔或其他一切處分行為。」該第三人非為本件相對人，聲請人亦未釋明對於該第三人有何假處分之請求及假處分之原因，此部分聲請為無理由，應予駁回。

中 華 民 國 112 年 11 月 9 日
民事第二庭法 官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

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。並應繳納裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 112 年 11 月 9 日
書 記 官 郭春慧