

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度全字第88號

聲 請 人 陳意生

相 對 人 繼謙股份有限公司

法定代理人 廖繼誠

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣壹仟玖佰萬元為相對人供擔保後，相對人對於如附表一編號一至四所示不動產，不得為讓與、設定抵押及其他一切處分行為。

聲請訴訟費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：伊原為如附表一編號1至4所示不動產（下合稱系爭不動產）之所有權人，為與訴外人佺泰建設股份有限公司（下稱佺泰公司）合作開發，以買賣為原因移轉系爭不動產予佺泰公司，再合意將系爭不動產信託登記予訴外人中國建築經理股份有限公司，因佺泰公司無力繼續開發，乃於民國000年0月間與訴外人國瑞開發建設股份有限公司（下稱國瑞公司）約定由伊出賣系爭不動產予佺泰公司，佺泰公司再出賣系爭不動產予國瑞公司（下稱系爭買賣契約）之方式進行，國瑞公司為指定相對人為系爭不動產之登記名義人，由相對人簽發新臺幣（下同）8,000萬元支票以擔保國瑞公司應負之同額價金給付義務，並承諾如支票未獲兌現，將無條件移轉系爭不動產所有權予佺泰公司或其指定之人，伊誤信為真而同意辦理移轉登記。嗣於000年0月間系爭不動產之買賣價金餘款8,000萬元遭國瑞公司撤銷支票之付款委託而無法兌現，相對人簽發之同額支票亦不知去向，系爭不動產之價金餘款8,000萬元未獲清償，佺泰公司遂於111年8月17

日寄發存證信函予國瑞公司及相對人解除系爭買賣契約，並指定將系爭不動產移轉登記予伊，詎相對人置之不理，頃聞相對人已委任仲介代為租售系爭不動產，以規避伊之所有物返還請求權，伊已訴請相對人移轉系爭不動產所有權，為避免系爭不動產之現狀變更，如不先為假處分禁止相對人將系爭不動產所有權讓與、設定抵押權及其他一切處分行為，恐日後難以強制執行或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第532條規定聲請假處分，倘釋明有不足之處，願供擔保以代釋明等語。

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，民事訴訟法第532條定有明文。次按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，同法第533條、第526條第1項、第2項亦有明文。所謂假處分之原因，即前開法條規定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，或隱匿財產等屬之（最高法院96年度台抗字第648號裁定意旨參照）。又所謂釋明，僅在使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，是依當事人之陳述及提出相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，自不得謂為未釋明，縱未達到使法院產生較薄弱之心證，相信其主張之事實大致可信之程度，亦屬釋明不足，而非全無釋明，如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。

三、經查：

(一)聲請人主張系爭買賣契約因價款未獲清償而遭侶泰公司解除時，相對人負有將系爭不動產回復登記予侶泰公司指定之人即聲請人之義務，經催告相對人回復登記為聲請人所有，相對人置之不理，聲請人以利益第三人契約等法律關係為由訴

01 請相對人返還系爭不動產所有權，現由本院111年度重訴字
02 第496號塗銷所有權移轉登記等事件（下稱本案訴訟）審理
03 中等情，業據提出系爭不動產登記謄本、買賣契約書、存證
04 信函、相對人聲明書、民事起訴狀（見本院卷第14至54頁）
05 為證，並經本院依職權調閱本案訴訟卷附系爭不動產登記謄
06 本及異動索引（見本案訴訟卷一第199-250頁）查核屬實，
07 堪認聲請人對相對人就系爭不動產之請求，已為相當之釋
08 明。

09 (二)再聲請人主張其同意移轉系爭不動產所有權予相對人後，相
10 對人委任不動產仲介業者代為租售系爭不動產乙節，業據其
11 提出租售系爭不動產之廣告照片為釋明（見本院卷第56
12 頁），並經本院依職權查得Google地圖相片資料核閱相符
13 （見本院卷第62頁）。審酌不動產登記具公示性及對世效
14 力，相對人並已本於所有權人之地位，擬出租或出售系爭不
15 動產，倘相對人於本案訴訟確定前，將系爭不動產為移轉、
16 讓與、設定抵押權及其他一切處分行為，將使聲請人日後取
17 得本案訴訟確定判決，有日後不能強制執行或甚難執行之
18 虞，應認聲請人就假處分之原因已為相當釋明。雖該釋明尚
19 有不足，惟聲請人既陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸首
20 揭規定，應准予供擔保後得為假處分。

21 四、又按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係
22 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
23 假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，
24 或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據
25 （最高法院103年台抗字第540號裁定意旨參照）。查本件相
26 對人因假處分所受之損害，依一般社會通念，為聲請人日後
27 提起本案訴訟確定前，相對人於假處分期間未能管理處分系
28 爭不動產致無法取得金錢對價之利息損失，而系爭不動產交
29 易價額為8,440萬5,890元（計算式如附表二所示），本案訴
30 訟標的價額為2億2,000萬元（見本案訴訟卷一第170頁），
31 屬得上訴第三審之事件，參酌司法院公佈之各級法院辦案期

限實施要點規定，第一、二、三審民事通常案件審理期限分別為1年4月、2年、1年，合計為4年4個月，依本案訴訟之繁雜程度，推估本件假處分之本案訴訟約4年6個月終結確定，按法定利率計算相對人因本件假處分可能遭受之損害約為1,899萬1,325元（計算式：84,405,890元×5%×〈4+6/12〉年÷18,991,325元，元以下四捨五入，下同），再審酌本案訴訟期間可能發生之交易風險及市場波動等一切情事，故本院認聲請人所應供之擔保以1,900萬元為適當。

五、爰裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
民事第四庭 法 官 謝佳純

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000 元。

中 華 民 國 112 年 8 月 7 日
書記官 陳怡文

附表一：

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	臺北市	北投區	溫泉	一	222	82	1/1
	備考	10375建號基地之3分之1應有部分 10376建號基地之3分之2應有部分					

2	臺北市	北投區	溫泉	一	223	12	1/1
	備考	10375建號基地之3分之1應有部分 10376建號基地之3分之2應有部分					

編號	建號	基地坐落	建築式樣	建物面積（平方公尺）		權利範圍

(續上頁)

01

號		建物門牌	主要建築材料 及房屋層數	樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
3	10375	臺北市○○ 區○○段○ ○段000○○ 00地號	加強磚造3 層樓房	1層面積為 62.35m ² 騎樓面積 為14.65m ² 合計：77 m ²	(無)	1/1
		臺北市○○ 區○○路00 0號				
	備考	建築基地權利範圍：同小段222、223地號各3分之1				

02

編號	建號	基地坐落	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
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
4	10376	臺北市○○區○○段○○段000○○000地號	加強磚造3層樓房	2層面積為77m ² 3層面積為77m ² 合計：154m ²	（無）	1/1
		臺北市○○區00巷00號				
	備考	建築基地權利範圍：同小段222、223地號各3分之2				

03 附表二：

04 依本院職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，與系爭
05 不動產鄰近地區同路段、屋齡、主要用途及建物型態為透天
06 厝之不動產，因土地所有權人單一，較公寓大廈建物具整體
07 使用效益，其交易單價應以地坪為基準即每平方公尺為89萬
08 7,935元【計算式：60,000,000元÷(8.31+0.05+0.05+1
09 3.03+45.38)m²≐897,935元】，而系爭不動產之土地面積

01 為94平方公尺（計算式： $82\text{m}^2 + 12\text{m}^2 = 94\text{m}^2$ ），據此計算系
02 爭不動產交易價額為8,440萬5,890元（計算式： $897,935\text{元} \times$
03 $94\text{m}^2 = 84,405,890\text{元}$ ）。