臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事裁定

115年度新全字第7號

聲　請　人　粘燈文

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　郭建雄

000000000000000000

上列當事人間請求履行契約事件（本院新市簡易庭115年度新司簡調字第321號），聲請人聲請假處分，本院新市簡易庭裁定如下：

主　文

一、聲請人以新臺幣280,000元或同額之銀行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，相對人就附表所示土地，不得為移轉、設定負擔、出租及其他一切處分行為。

二、聲請程序費用新臺幣1,000元由相對人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以：聲請人與相對人於民國113年9月8日簽立團購土地買賣合約書(下稱系爭合約)，約定以新臺幣(下同)1,400,000元團購土地，依系爭合約第4條第1項、第7條約定，由相對人購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地，且將土地分割完畢，於60天內將聲請人認購土地以無設定他項權利狀態，用買賣方式將聲請人選購土地所有權移轉登記予聲請人。相對人已於114年3月31日完成購買土地且分割完畢，經分割後聲請人選購土地為坐落臺南市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)，依上開約定相對人應於114年6月1日前將無他項權利設定之系爭土地所有權移轉登記予聲請人，且經調閱土地登記謄本顯示聲請人已將其他分割後土地移轉登記予其他團購者，是相對人無不能移轉土地所有權情事，然相對人迄今未依系爭合約將系爭土地所有權移轉登記予聲請人，聲請人已提起請求相對人履行系爭合約之訴訟(下稱本案訴訟)，又相對人已因積欠巨額債務，遭第三人向

臺灣臺中地方法院聲請115年度司票字第2006號本票准許強制執行裁定在案，而系爭土地現仍登記於相對人名下，為免系爭土地遭第三人作為相對人財產查封拍賣，致有日後不能強制執行，或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第532條規定聲請假處分，若本院認聲請人釋明不足，聲請人並願提供擔保，請求准予假處分等語。

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。又請求及假扣押之原因，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，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法第526條第1項、第2項亦有明文。前開關於假扣押之規定，於假處分準用之，此觀同法第533條前段自明。又所謂請求標的之現狀變更，係指為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有變更而言，債務人就其物為法律上之處分，亦屬使其物之現狀有變更，不僅物之損毀或失其所在等情事始足稱為現狀變更。所謂釋明，則係指當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此而言。

三、經查，聲請人主張與相對人簽立系爭合約參加土地團購，已依約完成付款並選購系爭土地，而相對人已完成土地收購及分割程序，迄今仍未依約移轉系爭土地所有權予聲請人，有系爭合約之合約書、通訊軟體對話截圖、系爭土地之土地登記第一類謄本等件為證，且聲請人已提起履行契約之訴，經本院新市簡易庭以115年度新司簡調字第321號受理在案，可認聲請人就其本案請求事實已有相當之釋明。又就本件假處分之原因部分，聲請人主張相對人已經第三人聲請本票准許強制執行裁定，此亦有聲請人提出之臺灣臺中地方法院115年度司票字第2006號本票准許強制執行裁定可稽，相對人現存之財產既確實可能因第三人之強制執行程序遭拍賣、分配

殆盡，依一般社會通念，恐有致聲請人之債權將來不能強制執行或甚難執行之虞，堪認聲請人就假處分之原因亦已為釋明，雖其釋明尚有不足，惟聲請人既陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前揭說明，聲請人為本件假處分之聲請，於法自無不合，應予准許。

四、次按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，而其數額應依標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額定之，或因供擔保所受之損害額定之。本件假處分之目的係禁止相對人於本案判決確定前對系爭土地為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為，則擔保金所擔保之範圍，自以相對人未能為上開行為，可能受有之損害為限。此項損害在無其他特殊情狀下，通常得以土地價額按法定遲延利息即週年利率5%，並加計自假處分起至本案訴訟終結所需期間為計算之參考，且得由法院依職權就個案具體事實審查、酌定。查兩造以1,400,000元買賣系爭土地，有系爭合約可參，是應以系爭土地買賣金額1,400,000元為土地交易價額方屬適當，並非聲請人主張以公告現值計算之189,500元。又本案訴訟係不得上訴第三審之事件，參考各級法院辦案期限實施要點第2點所定第一、二審辦案期限分別為1年2個月、2年6個月，合計3年8個月，加計在訴訟中未列入辦案期限之相關行政作業時間（如判決後送達、分案等），合計約為4年，則相對人無法處分系爭土地可能受有之損害為280,000元〔計算式：1,400,000元×5%×4年=280,000元，元以下四捨五入〕，是本院認聲請人聲請供擔保為假處分之金額，應以280,000元為適當，爰酌定擔保金額如主文第1項所示。

五、依民事訴訟法第532條、第533條前段、第526條第2項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　18　　日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法　官　陳協奇

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　18　　日

書記官　柯于婷

附表：

編號	土地	所有權人	權利範圍	面積（平方公尺）
1	臺南市○○區○○段00000地號土地	郭建雄	1分之1	379