

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度全字第153號

聲 請 人 陳佩臻

訴訟代理人 譚國鳳

相 對 人 朱惠禎

上列當事人間請求減少價金等事件（本院113年度簡上字第206號），聲請人聲請假處分，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人於民國111年2月26日與相對人簽訂臺中市○區○○路000號7樓之3房屋及座落土地（下稱系爭房地）之買賣契約，依該契約第9條第5項規定，最遲不得逾111年3月14日完成產權移轉登記及點交，聲請人已付清價金新臺幣110萬元，相對人仍不過戶，且聲請人已向相對人提告請求減少價金（即本院113年度簡上字第206號），因系爭房屋有很多瑕疵，但簽約時相對人說沒有瑕疵，已保證品質，應負瑕疵擔保責任，又聲請人另向相對人提告請求損害賠償（即本院113年度中簡字第2213號），惟相對人在該案狀紙內講要解除系爭房地買賣契約，但沒有任何理由跟證據解除契約，因聲請人未違背任何契約義務，反而是相對人違約及違反過戶義務，相對人卻說要解除契約，且因房子漲價了，相對人為脫產，正將所有財產搬移隱匿，之後就不能強制執行，再相對人是仲介住商公司業務員，實際上是仲介住商公司買屋再賣給聲請人，相對人是仲介住商公司之人頭，正擬將系爭房地另行出賣，而將不動產所有權登記予他人、設定他項權利，日後顯有難以執行之虞，聲請人為保全強制執行，願提供擔保，禁止系爭房地移轉登記，請求准予假處分等語。

01 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，
02 有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執
03 行者，得聲請假處分，固為民事訴訟法第532條第1項、第2
04 項所明定。惟債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因
05 釋明之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院
06 認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，
07 同法第533條準用第526條第1項、第2項亦定有明文。可知債
08 權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因加以釋明，且兩
09 者缺一不可。該項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或
10 法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假
11 處分。若債權人就其請求及假處分之原因未予釋明，僅陳明
12 願供擔保請為假處分，法院自不得為命供擔保後假處分之裁
13 定。所謂假處分之原因，即前開法文規定請求標的之現狀變
14 更，有日後不能強制執行或甚難執行之虞之情形，諸如債務
15 人就其財產為不利益之處分，或隱匿財產等屬之（最高法院
16 96年度台抗字第648號裁定意旨參照）。又按釋明事實上之
17 主張者，得用可使法院信其主張為真實之一切證據。但依證
18 據之性質不能即時調查者，不在此限，此觀民事訴訟法第28
19 4條自明。

20 三、經查：

21 (一)關於聲請人所主張請求之原因

22 聲請人主張其與相對人簽訂系爭房地買賣契約，聲請人已付
23 清價金，相對人仍未過戶，且系爭房屋存在瑕疵，相對人已
24 保證品質，應負瑕疵擔保責任等情，業據其提出系爭房地不
25 動產買賣契約書、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄
26 本、不動產委託銷售標的現況說明書、兩造對話紀錄為證，
27 且聲請人已對相對人提起請求減少價金、所有權移轉登記等
28 訴訟，亦經本院調取本院113年度簡上字第206號民事卷宗核
29 閱無訛，堪認聲請人就請求之原因，已為相當之釋明。

30 (二)關於聲請人所主張假處分之原因

31 聲請人雖主張相對人另於本院113年度中簡字第2213號損害

01 賠償事件中，表示欲解除系爭房地買賣契約，且因系爭房地
02 之價格上漲，相對人為脫產，正將所有財產搬移隱匿，又實
03 際上是仲介住商公司買屋再賣給聲請人，相對人係仲介住商
04 公司之人頭，正擬將系爭房地另行出賣，而將不動產所有權
05 登記予他人、設定他項權利等語。查相對人曾在該案訴訟中
06 向聲請人表示欲解除系爭房地買賣契約，固經本院調閱本院
07 113年度中簡字第2213號卷宗核閱屬實，然此僅係相對人於
08 該案訴訟上之攻防主張，尚無從推論相對人即有脫產之動機
09 存在。又聲請人雖稱相對人為脫產，正將財產搬移隱匿，擬
10 將系爭房地另行出賣，而將不動產所有權登記予他人、設定
11 他項權利等情，惟就此部分並未提出任何可供即時調查之證
12 據以佐證其主張為真，僅能認係聲請人之單方陳述或主觀臆
13 測之詞，尚難認聲請人就假處分之原因已有相當之釋明。

14 四、綜上所述，聲請人未能提出可供即時調查之證據，以釋明系
15 爭房地之現狀已有變更或將有變更，而有日後不能強制執行
16 或甚難執行之虞，從而，本件難認聲請人就假處分之原因業
17 已釋明，縱聲請人陳明願供擔保，仍不得認該擔保足以補釋
18 明之欠缺，則本件假處分之聲請，與假處分之要件不符，應
19 予駁回。

20 五、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

22 民事第四庭 審判長法官 王怡菁

23 法官 吳金玫

24 法官 林依蓉

25 上正本係照原本作成。

26 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗
27 告裁判費新臺幣1,000元。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

29 書記官 張峻偉

