

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

111年度抗字第206號

抗 告 人 格睿建設有限公司

法定代理人 吳孟格

上列抗告人因與相對人林威民等間假處分事件，對於中華民國111年4月8日臺灣彰化地方法院裁定（111年度裁全字第108號）提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告及供擔保後撤銷假處分之聲請均駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件相對人以相對人林威民與抗告人簽訂土地及房屋預定買賣契約（下稱系爭契約），購買如原裁定附表所示之土地及建物（下稱系爭不動產），並通知抗告人將系爭不動產所有權移轉登記為相對人李宜君所有。因抗告人拒絕修補房屋瑕疵，且表示雙方合意解除買賣契約，拒絕交屋及移轉所有權登記為由，聲請對系爭不動產假處分。經原法院裁定命相對人提供新臺幣（下同）278萬4167元為抗告人供擔保後，抗告人於本案訴訟終結或判決確定前，對系爭不動產不得為讓與、設定負擔、出租及其他一切處分行為。抗告人不服，提起抗告，並依民事訴訟法第536條第2項規定聲請供擔保後撤銷假處分。

二、抗告意旨略以：抗告人已通知相對人交屋，係相對人以房屋尚有瑕疵，拒絕接受交屋，雙方乃合意解除系爭契約，由伊依相對人所求，返還已付價金250萬6726元及給付解約金192萬7500元（計443萬4226元），相對人並未受有損害。縱系爭契約未經解除，相對人非不得以請求損害賠償或於解約後恢復原狀方式填補損害，非不得易為金錢之請求，相對人所受之損害僅443萬4226元，伊願提供足額443萬4226元為反擔保。又因本件假處分，造成銀行無法貸款予同建案其他客

01 戶，致伊無法順利履行契約，其他客戶可能誤認伊違約而求
02 償或解約，造成伊受有鉅大損害，原裁定認伊僅受有278萬4
03 167元損害，亦有違誤，為此提起抗告，請求廢棄原裁定，
04 駁回相對人之聲請，或准伊提供443萬4226元擔保後撤銷假
05 處分等語。

06 三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
07 請假處分；假處分非因請求標的之現狀變更，有日後不能強
08 制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第532
09 條定有明文。又請求及假處分之原因應釋明之，前項釋明如
10 有不足，而債權人陳○○供擔保或法院認為適當者，法院得
11 定相當之擔保，命供擔保後為假處分，此觀民事訴訟法第53
12 3條準用第526條第1項、第2項規定即明。所稱釋明，乃謂
13 當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得
14 生薄弱之心證，信其大概如此而言。是依當事人之陳述及提
15 出之相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主
16 張大概為如此，即為已足。至本案訴訟之實體上理由是否正
17 當，非屬假扣押程序所得審究。

18 四、相對人就假處分之請求，業據提出民事起訴狀、抗告人公司
19 資料查詢單、土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書、
20 地籍圖謄本、土地及建物登記謄本、房屋瑕疵彩色列印照片
21 及存證信函等資料為證，堪認相對人已釋明假處分之請求。
22 至於抗告人主張系爭契約已經合意解除，相對人同意伊返還
23 價金及給付解約金云云，乃相對人之本案請求有無理由，非
24 假處分之保全程序所能審究。

25 五、相對人主張抗告人拒絕交屋及移轉系爭不動產所有權登記等
26 情，亦提出彰化縣地方稅務局（撤回土地及撤銷房屋申請）
27 函、LINE通訊截圖及錄音譯文為憑。審酌就房地為移轉或設
28 定他項權利等行為，僅需當事人逕向地政機關為辦理之意思
29 表示即可，難以預知，且一經為各項權利變更登記予他人，
30 在信賴登記公示而受善意保護原則下，日後恐有不能或甚難
31 強制執行之虞，應可認相對人已就假處分之原因為相當之釋

明。

六、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，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，或因供擔保所受之損害額定之。本件相對人請求禁止抗告人就系爭不動產為讓與、出租、設定負擔及其他一切處分行為，抗告人即可能受有暫時無法處分系爭不動產以利用其資金之損害。查系爭不動產之交易價額為1285萬元，相對人所提本案訴訟為請求移轉系爭房地所有權等，其訴訟標的價額為得上訴第三審之案件。推估兩造進行本案訴訟之可能終結期間計為4年4月（依各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審審判案件之期限分別為1年4月、2年、1年）。故而抗告人可能遭受之損害，係於上開期間無法利用或處分系爭房地以利用其資金而生之利息損失。抗告人雖主張尚受有銀行無法貸款予同建案其他客戶，致伊無法順利履行契約，其他客戶可能誤認伊違約而求償或解約，造成伊受有鉅大損害云云，惟提出之辛○○買賣契約書，僅係其與辛○○之買賣契約，無足釋明受有何項損害。原審按法定遲延利率依前開計算方式，認抗告人因本件假處分所受之損害為278萬4167元，酌定相對人之擔保金額為278萬4167元，而裁定准許之，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

七、按假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的，或債務人將因假處分而受難以補償之重大損害，或有其他特別情事者，法院始得於假處分裁定內，記載債務人供所定金額之擔保後免為或撤銷假處分，民事訴訟法第536條第1項定有明文。此所謂得以金錢之給付達成目的者，係指假處分所欲保全之請求而言。本件相對人聲請本件假處分所欲保全之請求，為依系爭契約約定抗告人應交付系爭不動產並移轉所有權登記，並非請求抗告人賠償其所受損害，是本件假處分所欲保全之請求，並非得以金錢之給付達其目的。另抗告人亦

01 未釋明其因本件假處分而受難以補償之重大損害，或本件有
02 何應免為或撤銷假處分之其他特別情事，其聲請供擔保後撤
03 銷假處分，尚難准許，應予駁回。

04 八、據上論結，本件抗告及供擔保後撤銷假處分之聲請均為無理
05 由，爰裁定如主文。

06 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
07 民事第九庭

08 審判長法 官 高金枝

09 法 官 楊國精

10 法 官 林慧貞

11 正本係照原本作成。

12 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

13 如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告書狀（須
14 按他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整，並
15 同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。因疫情而遲誤
16 不變期間，得向法院聲請回復原狀。

17 書記官 廖次芬

18 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日