

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度抗字第416號

抗 告 人 郭素霞
 忻忻開發有限公司

法定代理人 賴智浩
相 對 人 廖詠新

上列抗告人因與相對人間假處分事件，對於中華民國112年8月14日臺灣彰化地方法院112年度裁全字第336號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

- 一、按為保障債權人及債務人之程序權，並使法院能正確判斷原裁定之當否，民事訴訟法第528條第2項關於假扣押裁定之抗告，抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見機會之規定，於假處分裁定之抗告案件，亦有準用，此觀民事訴訟法第533條規定即明。本件相對人聲請假處分，經原裁定准許，抗告人不服提起抗告，並提出民事抗告狀、民事補充理由狀、民事假處分陳報狀（本院卷第7至9、63至65、95至96頁），相對人則分別於民國112年11月15日、同年12月1日提出書狀陳述意見，有民事假處分答辯狀、民事假處分陳述意見狀為憑（本院卷第81至83、101頁），是已賦予兩造陳述意見之機會，合先敘明。
- 二、相對人聲請及陳述意旨略以：相對人於103年8月25日分別與抗告人郭素霞就其所有如附表所示編號0、0、0土地（下合稱系爭土地）及抗告人忻忻開發有限公司（原名稱潤漆開發

有限公司，下稱忻忻公司)就其所興建之綠光城堡II期維瓦第新古典莊園系列NO.20編號A2即如附表所示編號4建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）分別簽立土地預定買賣合約書、房屋預定買賣合約書（以下分稱系爭土地預定買賣合約、系爭房屋預定買賣合約，合稱系爭合約），合意系爭房地總價款為新臺幣（下同）690萬元。惟抗告人因故拖延多年未完工，直至111年3月中旬，因相對人不接受抗告人提出以水塔作為系爭房屋水源取代接通自來水之要求，抗告人竟主張解除系爭合約，並提起臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）111年度重訴字第116號確認買賣關係不存在之訴（下稱系爭確認訴訟），經一審判決其敗訴後，抗告人仍拒絕履行系爭合約，且在系爭確認訴訟中，抗告人之訴訟代理人林世祿律師曾對相對人之訴訟代理人表示抗告人有意將含系爭房地在內之整批房屋賣給地方有力人士，足見抗告人有意出售系爭房地以謀鉅利，將致相對人受有損害。又系爭房地仍分別登記於抗告人名下（即系爭土地仍登記為抗告人郭素霞所有、系爭房屋仍登記為抗告人忻忻公司所有），倘任由抗告人處分系爭房地，恐其現狀變更，致日後相對人依系爭合約所得請求有不能強制執行或甚難執行之虞，願供擔保以代釋明，聲請命抗告人不得對系爭房地為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分行為之假處分等語。

- 三、抗告意旨則以：系爭房地因鄰人阻攔施工，水電等問題無法解決致無法完工，亦無法出售。相對人所稱抗告人於系爭確認訴訟之訴訟代理人林世祿律師對其訴訟代理人表示要出賣整批房屋一事，林世祿律師係表達須經過確認訴訟或和解程序作為前提才得為之，故抗告人始會提起系爭確認訴訟以釐清法律關係，非如相對人所指欲脫產變賣系爭房地，故本件相對人就假處分原因並未釋明。又系爭土地預定買賣合約書第1條約定「路地持分面積約22.51平方公尺」，但附表編號3所示路地之面積為279.97平方公尺，持分32/264，換算面積為33.93平方公尺，已超過約定範圍。且該建案非僅相對

人1戶，共有5棟3戶，故000地號土地持分應依各戶面積比例分配。再者，系爭合約價金為690萬元，原裁定僅酌定149萬5000元擔保金，顯屬過低。爰請求廢棄原裁定，駁回相對人在第一審之聲請。

四、按債權人就金錢請求以外之請求，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，欲保全強制執行，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。又假處分為保全強制執行方法之一種，苟合於假處分要件，並經債權人釋明假處分之請求及原因存在，法院即得為假處分之裁定，縱釋明有所不足，但債權人已陳明願供擔保，法院自得定相當之擔保金額，命債權人供擔保後為假處分。此觀同法第533條、第526條第1項、第2項之規定自明。是債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因加以釋明，所謂請求之原因，係指債權人金錢以外之請求發生緣由；假處分之原因，則指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。兩者固然缺一不可，惟此之釋明乃指當事人提出證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此之行為（最高法院102年度台抗字第940號裁定意旨參照）。又法院就債務人因假扣押或假處分所受損害，命債權人預供擔保者，其金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院48年台抗字第18號裁定意旨參照）。

五、經查：

(一)相對人就兩造簽訂系爭合約，由相對人以262萬元向忻忻公司買受系爭房屋、以428萬元向郭素霞系爭土地（見原審卷第15、56頁），總價為690萬元，嗣抗告人主張解除系爭合約，並對相對人提起系爭確認訴訟等情，業據提出系爭合約、彰化地院111年度重訴字第116號民事判決、土地、建物登記謄本等為證（原審卷第12至97頁），堪認相對人就假處分之請求，已有相當之釋明。另就假處分之原因，相對人已釋明在系爭確認訴訟中，抗告人之訴訟代理人林世祿律師曾

對相對人之訴訟代理人表示抗告人有意將含系爭房地在內之整批房屋賣給地方有力人士（本院卷第83頁），且抗告人亦不否認曾為該等表示，僅稱會以終局解決與相對人關係為前提（本院卷第95頁），堪認抗告人之釋明，已足使法院得薄弱心證，認抗告人有出賣處分系爭房地之可能，是相對人就假處分之原因已予以釋明。縱其釋明尚有未足，然相對人既已陳明願供擔保以補釋明之不足，依前述規定及說明，法院自得命相對人供擔保後准其本件假處分之聲請。從而，原法院命相對人供擔保後為假處分，於法尚無不合。

(二)抗告人雖以附表編號3之土地持分面積為33.93平方公尺，超過系爭土地預定買賣合約書第1條所定「路地持分面積約22.51平方公尺」，主張原裁定准予假處分之標的範圍有誤云云。惟查系爭土地預定買賣合約書第1條所定「路地」即附表編號3之土地，其面積確為279.97平方公尺、權利範圍確為32/264，此有土地登記謄本為憑（原審卷第92頁），又上開條文已載明路地持分面積僅係「約」略而非精確數值，抗告人亦自承系爭土地預定買賣合約書中之土地面積僅為估算值（本院卷第63頁），故原裁定以土地登記謄本所載土地明確之面積、持分定假處分之標的範圍，自無違誤。

(三)原法院就命相對人應供擔保之金額，係依據系爭土地、系爭房屋之價金、法院辦案期限與法定利率而計算酌定之，並已於理由中詳為敘明，核無違誤，抗告人空言指稱擔保金額過低，洵屬無據。

(四)綜上，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有理由，應駁回其抗告。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

法官 劉惠娟

法官 蔡建興

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新台幣1000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官 詹雅婷

中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

附表							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號	平方公尺	
0	彰化縣	花壇鄉	明德	-----	000-0	0.57	全部
0	彰化縣	花壇鄉	明德	-----	000-0	00.22	全部
0	彰化縣	花壇鄉	明德	-----	000	000.97	264分之32

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	
0	000	彰化縣○○鄉○○段00000地號 彰化縣○○鄉○○街0000號	鋼筋混凝土造、住宅、 樓梯間用、3層	一層：42.08 二層：37.72 三層：37.72 屋頂突出物：21.68 合計：139.20	陽台：15.59	全部