

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第360號

抗 告 人 嘉明機械股份有限公司

法定代理人 江駿閔

相 對 人 曾義豐

上列抗告人因與相對人間聲請假處分事件，對於中華民國113年6月24日臺灣臺中地方法院113年度全字第77號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、相對人於原法院聲請意旨及於本院陳述意見略以：伊於民國112年9月19日向抗告人購買臺中市北區○○○00-0、00-0、00-00、00-00、00-00、00-00、00-07、00-000地號土地（下合稱系爭土地，以下敘及同段地號土地時，僅略稱其地號）及同段0000建號建物（下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產），總價金新臺幣（下同）1億9100萬元（下稱系爭買賣契約）。伊已給付簽約款1000萬元、用印款2000萬元，並於113年3月4日完成買方之用印手續，然抗告人拒絕交付系爭不動產權狀正本及移轉登記所需之文件，伊已另訴請求抗告人履行系爭買賣契約，現由原法院以113年度重訴字第243號請求履行契約事件（下稱本案訴訟）審理中。抗告人之法定代理人江駿閔曾於113年3月間向第三人即兩造友人馮○勝表示其有將系爭不動產出售予其他建商之意；伊復於113年3月25日經第三人即仲介陳○棠告知系爭不動產已在市場上銷售之資訊，若容任抗告人將系爭不動產所有權為移轉或其他處分，日後恐有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，聲請就00-0地號土地及系爭建物為假處分，請准伊為抗告人供擔保後，禁止抗告人就00-0地號土地及系爭建物為所有權移轉、設定負擔、出租或其他一切處分行為（原法院以原裁定准相對人以1270萬元為抗告人供擔保後，准許相對人之上開聲請）。並聲明：抗告駁回。

二、抗告意旨略以：相對人違約在先並要求更換原配合之地政士及重新簽署合約，伊始拒絕配合用印。聲證6之113年3月間電話錄音光碟暨其譯文（下稱系爭錄音譯文），乃伊之法定代理人江駿閎向居中調解本案訴訟之馮○勝抱怨上情，及轉述第三人對本案訴訟之分析，江駿閎僅表示有其他建商願意承買系爭不動產，但未表示其不會履約、已經和其他建商接洽、已透過仲介尋覓新買家或有轉賣計畫等語。聲證7之LINE對話紀錄（下稱系爭LINE對話），其對話之對象、內容均不明確。系爭錄音譯文及LINE對話均無法釋明假處分之原因。若不動產經查封登記，即無法持以向銀行申請貸款，縱日後塗銷查封登記，亦會影響貸款成數。原裁定准相對人假處分之聲請，將對伊造成難以補償之重大損害，顯有違誤，爰提起本件抗告，請求廢棄原裁定，並駁回相對人假處分之聲請等語。

三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行，如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，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。又債權人聲請假處分，就假處分之請求及原因，絲毫未提出可使法院信其主張為真實之一切證據以釋明者，固應駁回其聲請；惟假處分之原因如經釋明而有不足，法院仍得命供擔保以補其釋明之不足，准為假處分，此觀民事訴訟法第533條準用第526條第1項、第2項規定自明。假處分係保全強制執行方法之一種，原為在本案請求尚未經判決確定以前，預防將來債權人勝訴後，因請求標的之現狀變更，有日後不能執行或甚難執行之虞而設（最高法院112年度台抗字第502號裁定意

01 旨參照)。所謂請求標的之現狀變更，係指請求標的之物，
02 其從前存在之狀態現在已有變更或將有變更，包括就其物為
03 法律上之處分或事實上之處分（最高法院104年度台抗字第
04 911號裁定意旨參照）。所謂日後不能強制執行或甚難執行
05 之虞者，係指債務人浪費財產、增加負擔、就其財產為不利
06 益之處分，恐將達於無資力之狀態，或債務人逃匿或移住遠
07 方等情形而言（最高法院99年度台抗字第477號裁定意旨參
08 照）。而所謂釋明，乃當事人提出之證據雖未能使法院達於
09 確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張
10 大概為如此，即為已足。是依當事人之陳述及提出之相關證
11 據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如
12 此者，即不得謂為未釋明。至於債權人聲請假處分所主張之
13 權利，債務人對之有所爭執，債權人主張之實體上理由是否
14 正當，均非屬保全程序之假處分裁定所能審究（最高法院
15 110年度台抗字第1060號裁定意旨參照）。

16 四、經查：

17 (一)相對人主張兩造於112年9月19日簽立系爭買賣契約，由相對
18 人以總價金1億9100萬元向抗告人買受系爭不動產，相對人
19 已給付簽約款1000萬元、用印款2000萬元，抗告人於113年3
20 月20日發函解除系爭買賣契約，相對人則提起本案訴訟，請
21 求抗告人履行系爭買賣契約等情，業據提出系爭買賣契約、
22 台中銀行國內匯款申請書回條、土地所有權買賣移轉契約
23 書、華誠聯合律師事務所113年3月20日113華寶字第00000號
24 函、臺中淡溝郵局存證號碼000號存證信函暨其收件回執為
25 證（見原法院卷第15至34頁），並有原法院113年度補字第
26 799號裁定、113年度訴聲字第10號裁定暨其歷審裁判案號資
27 料可稽（見本院卷第67至71頁），堪認相對人就假處分之請
28 求已為相當釋明。至抗告人解除系爭買賣契約是否合法，相
29 對人請求抗告人履行系爭買賣契約有無理由，乃本案訴訟實
30 體爭執事項，依上說明，尚非本件假處分程序所應審究。

31 (二)不動產登記具有公示性，倘抗告人於本案訴訟判決確定前處

01 分系爭不動產或設定負擔，將使相對人日後即使取得本案勝
02 訴判決，仍有不能強制執行或甚難強制執行之虞。依系爭錄
03 音譯文內容，江駿閔於113年3月間向馮○勝稱：「我是認為
04 最好是破局啦！」馮○勝稱：「你有這個打算就對了？」江
05 駿閔稱：「對，因為，很多建商在後面跟我講說，這個讓他
06 們處理就好了，你知道意思嗎？」馮○勝稱：「我當然聽懂
07 啊！因為，後面三千有人要花，這樣就好了啊！」江駿閔
08 稱：「再來，人家給我利潤還可以乘以二。」馮○勝稱：
09 「但是…一個月要30萬的利息，如果訴訟拖延太久的時候，
10 也是很麻煩的喔！」江駿閔稱：「這個人家建商要出啊！」
11 等語（見原法院卷第38至40頁），足見確有第三人建商向抗
12 告人表示願承買系爭不動產，及代抗告人負擔系爭買賣契約
13 違約之後續賠償金額。再依系爭LINE對話之內容，陳○棠於
14 113年3月25日告知相對人有其他交易之銷售標的包括系爭土
15 地其中之00-00、00-000地號土地（見原法院卷第51頁，本
16 院卷第59至60頁），倘抗告人未主動釋出欲出售系爭土地之
17 訊息，豈會於系爭買賣契約簽立後將近6個月，市場上仍有
18 系爭土地之銷售訊息，顯見相對人主張抗告人有意另行出售
19 系爭不動產等情非虛。抗告人辯稱其未透過仲介尋覓新買
20 家，亦無轉賣計畫云云，委無可採。相對人就避免本案訴訟
21 請求標的現狀變更之假處分原因已為釋明，雖釋明尚有不足，
22 惟相對人陳明願供擔保以補釋明之不足，依前開規定及
23 說明，法院自得定相當之擔保准許之。

24 (三)按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保乃為
25 保障受擔保利益人可能因不當假處分受有損害而設，即備供
26 受擔保利益人因假處分所受損害之賠償。本件假處分之目的
27 乃禁止抗告人於本案訴訟判決確定前，就00-0地號土地及系
28 爭建物為讓與、設定負擔及其他一切處分行為，則擔保金所
29 擔保之範圍，應以抗告人就00-0地號土地及系爭建物未能為
30 前開處分行為，可能受有無法運用之損害為限，該損害在無
31 其他特殊情狀下，通常得以假處分標的之價值按法定利率即

01 年息5%，並加計自假處分起至本案訴訟終結所需期間為計
02 算之依據，由法院依職權就具體事實審查後酌定之。依系爭
03 土地113年公告現值及系爭建物113年課稅現值（見原法院卷
04 第75至79頁），系爭不動產之價額總和為71,598,400元，而
05 系爭不動產之系爭買賣契約總價金為1億9100萬元，依此比
06 例計算00-0地號土地及系爭建物之交易價值分別為
07 39,395,964元、3,869,170元，合計43,265,134元（計算式
08 如附表）；並以法定利率即年息5%及預估本案訴訟一、
09 二、三審之審理期間約5年10月，核算抗告人因本件假處分
10 可能遭受利息損失為12,618,997元（計算式：43,265,134元
11 $\times 5\% \times 70\text{月} \div 12 = 12,618,997\text{元}$ ）；再斟酌不計入辦案期限之
12 移審、送卷期間，及交易風險、市場波動等其他可能之損
13 害，認相對人聲請假處分之擔保金為1270萬元，應屬適當。
14 原法院據此酌定相對人應供擔保金為1270萬元，而准許相對
15 人假處分之聲請，核無不合。

16 五、綜上所述，原裁定准相對人供擔保金1270萬元為假處分，核
17 無不合。抗告意旨仍執陳詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，
18 為無理由，應予駁回。

19 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
21 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
22 法官 高士傑
23 法官 陳宗賢

24 以上正本係照原本作成。

25 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
26 抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀
27 ，並繳納再抗告費新臺幣1,000元。

28 書記官 金珍華

29 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

01 附表(單位：新臺幣，元以下四捨五入)：

02

編號	土地/建物	每平方公尺公告現值(元)	面積(平方公尺)	公告現值(元)	交易價值(元)
1	00-0地號	35,500	181	6,425,500	17,141,032
2	00-0地號	35,500	416	14,768,000	39,395,964
3	00-00地號	35,500	255	9,052,500	24,148,968
4	00-00地號	35,500	287	10,188,500	27,179,427
5	00-00地號	35,500	277	9,833,500	26,232,409
6	00-00地號	35,500	124	4,402,000	11,743,028
7	00-07地號	35,500	293	10,401,500	27,747,638
8	00-000地號	35,500	143	5,076,500	13,542,363
9	0000建號			1,450,400	3,869,170
			總計	71,598,400	191,000,000