臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第102號

抗 告 人 周基煌
代 理 人 張欽昌律師
相 對 人 林瑞德

上列當事人間聲請假處分事件，抗告人對於中華民國113年9月3日臺灣臺中地方法院113年度裁全字第56號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回（原裁定主文第一項所命供擔保金額應更正為新臺幣570萬元）。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、按關於假處分聲請之裁定，得為抗告；抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會，為民事訴訟法第533條前段準用同法第528條第1項、第2項所明定。本件相對人聲請假處分，經原法院裁定（下稱原裁定）准許後，抗告人不服提起抗告，並提出抗告狀、補充抗告理由狀陳述其意見（見本院卷第5至12頁、第47至52頁），經原法院將上開書狀送達相對人後（見送達證書，本院卷第71頁），相對人亦具狀表示意見（見本院卷第75至80頁），應認本件裁定前已賦予兩造陳述意見之機會，合先敘明。

二、相對人聲請假處分意旨略以：

坐落○○市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地，於民國113年9月4日分割為同段0000、0000-0至0000-00地號共20筆土地）及同段000建號建物（與土地，下合稱系爭不動產）原為相對人所有，嗣相對人將系爭不動產以新臺幣（下同）1800萬元出售予訴外人王○○，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），其中第9條第6項約定「本約買賣標的

01 雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或
02 塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不
03 得逾113年6月1日）…」、第15條其他約定事項第4項約定

04 「本案買賣雙方合意就案內鄰地（○○段0000地號土地）仲
05 介方須協助買方於本案土地建物移轉前，以貳仟貳佰萬（22
06 00萬）元取得（完成買賣契約書簽訂），倘於期限內無法取
07 得，本合約無條件解除，雙方絕無異議」。足見系爭契約已
08 約定最遲應於113年6月1日前完成系爭不動產之移轉登記，
09 且王○○須於系爭不動產移轉登記前取得○○段0000地號土
10 地，然王○○迄今仍未取得0000地號土地，相對人依系爭契
11 約第15條第4項之約定，於113年6月17日發函通知王○○解
12 除系爭契約，王○○依系爭契約所為之移轉登記亦應塗銷。
13 詎王○○明知系爭契約已無條件解除，竟與抗告人通謀虛偽
14 買賣系爭不動產，並於113年7月26日移轉登記至抗告人名
15 下。相對人已對抗告人及王○○提起請求塗銷不動產所有權
16 移轉登記等訴訟（下稱本案訴訟），為恐抗告人又過戶予他
17 人或設定他項權利，致請求之標的項狀變更，有日後不能強
18 制執行或甚難執行之虞，相對人恐受難以回復之損害，爰聲
19 請對系爭不動產假處分等語。經原裁定准許相對人以244萬8
20 793元供擔保後，抗告人就系爭不動產於本案判決確定前不
21 得為讓與、設定他項權利、出租及其他一切處分行為。

22 三、抗告意旨略以：伊本於真實購買之意，與王○○約定以1900
23 萬元購買系爭不動產，並已依約給付各期價款，王○○亦將
24 系爭不動產移轉登記至伊名下。相對人雖主張伊與王○○就
25 系爭不動產買賣係通謀虛偽，惟未提出任何釋明文件以實其
26 說，且王○○於113年5月20日移轉登記取得系爭不動產後，
27 於同年5月22日與伊簽立不動產買賣契約書，相對人始於同
28 年6月17日通知王○○解除系爭契約，自難認王○○係為了
29 脫產而與伊通謀虛偽買賣系爭不動產。且基於債之相對性原
30 則，相對人與王○○就系爭契約之解約紛爭，與伊無涉，相
31 對人對伊並無任何請求權存在。相對人未釋明假處分之請求

01 及原因，原裁定准予相對人之聲請，顯有不當。縱認本件假
02 處分之聲請有理由，原裁定忽略系爭不動產之交易價值，僅
03 以土地公告現值及房屋課稅現值計算系爭不動產之價值，實
04 有低估之情形。爰依法提起抗告，求為廢棄原裁定，並駁回
05 相對人之聲請等語。

06 四、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行，如因請
07 求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞
08 者，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。所謂請
09 求標的現狀變更，包括為請求標的之物，其從前存在之狀態
10 將有變更，不以其現狀已變更為限。又債權人聲請假處分，
11 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
12 實之一切證據以釋明者，固應駁回其聲請；惟如經釋明而有
13 不足，法院仍得命供擔保以補其釋明之不足，而准為假處
14 分，此觀民事訴訟法第533條準用第526條第1項、第2項之規
15 定自明。而所謂釋明，乃當事人提出之證據雖未能使法院達
16 於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主
17 張大概為如此，即為已足。是依當事人之陳述及提出之相關
18 證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為
19 如此者，即不得謂為未釋明（最高法院113年度台抗字第844
20 號裁定意旨參照）。

21 五、經查：

22 (一)關於假處分請求：

23 相對人主張王○○未完成系爭契約第15條第4項之約定，系
24 爭契約應無條件解除，王○○應塗銷系爭不動產移轉登記，
25 惟王○○為脫產，竟與抗告人通謀虛偽買賣系爭不動產，並
26 移轉登記至抗告人名下，相對人已對抗告人及王○○提起本
27 案訴訟等情，業據提出土地及建物登記謄本、地籍異動索
28 引、系爭契約、神岡郵局第33號存證信函等為證。而本案訴
29 訟現由臺灣臺中地方法院以113年度補字第3102號事件受理
30 中，堪認相對人就假處分之請求已為相當之釋明。至於抗告
31 人與王○○間就系爭不動產之買賣是否為通謀虛偽，及相對

01 人對抗告人有無任何請求權等情，核屬本案訴訟之實體上爭
02 執事項，尚非本件保全程序所得審究。

03 (二)關於假處分之原因：

04 王○○於113年5月20日取得系爭不動產所有權後，旋於同年
05 5月22日與抗告人就系爭不動產另簽立不動產買賣契約書
06 (見本院卷第15至25頁)，嗣相對人於同年6月17日通知解
07 除系爭契約後，於同年7月26日將系爭不動產移轉登記予抗
08 告人，由上開簽訂買賣契約及移轉系爭不動產之時間，可認
09 相對人主張其深恐抗告人再將系爭不動產移轉、設定他項權
10 利、出租及為其他處分行為，並非全然無據。再據抗告人自
11 陳伊為開發系爭土地，與第三人上雋建設有限公司合作興建
12 房屋，已委託建築師設計監造，並向臺中市政府都發局申請
13 拆除系爭土地上之000建號建物（即門牌號碼○○市○○區
14 ○○路000巷00號）之拆除執照（見本院卷第51至59、61、9
15 1頁），可見系爭不動產已有所變更或將面臨拆除，而有日
16 後不能強制執行或甚難執行之虞之情形，是相對人就假處分
17 之原因已為相當之釋明，縱其釋明雖有不足，惟亦陳明願供
18 擔保以補釋明之不足，依前開說明，本件假處分之聲請，自
19 應准許。

20 (三)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
21 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
22 分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因
23 供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高
24 法院63年台抗字第142號裁定意旨參照）。審酌抗告人因本
25 件假處分可能遭受之損害，為本案訴訟期間，無法即時處分
26 系爭房地取得對價之利息損害，依系爭不動產最新之交易價
27 額為1900萬元（見本院卷第17頁），已逾150萬元，屬得上
28 訴第三審事件。復依各級法院辦案期限實施要點第2條規
29 定，民事第一審審判案件辦案期限為2年，民事第二審審判
30 案件辦案期限為2年6月，民事第三審審判案件辦案期限為1
31 年6月，合計為6年，則抗告人因本件假處分而不能處分系爭

01 不動產可能遭受之損失為570萬元（計算式：1900萬元×週年
02 利率5%×6年=570萬元），認本件擔保金額應以570萬元為適
03 當。

04 六、綜上所述，原裁定因相對人就本件請求及假處分之原因已有
05 釋明，而准其供擔保以補釋明之不足後，為本件假處分，經
06 核並無違誤。抗告人意旨以相對人未舉證證明其與王○○間
07 並非通謀虛偽買賣等詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，尚屬
08 無據，應予駁回。至抗告人指摘原裁定所核定之擔保金額24
09 4萬8793元過低，雖非無據，然擔保金額之酌定係法官職權
10 之行使，自毋庸予以廢棄，應由本院依職權更正擔保金額如
11 主文第1項所示。

12 七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

14 民事第九庭 審判長法官 劉長宜

15 法官 郭玄義

16 法官 吳昀儒

17 正本係照原本作成。

18 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

19 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
20 （須按照他造人數附具繕本）並繳納裁判費新臺幣1,500元，同時
21 委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

22 書記官 邱曉薇

23 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日