

臺灣臺南地方法院民事裁定

112年度全字第12號

聲 請 人 和興泰建設股份有限公司

法定代理人 陳芊秀

相 對 人 林美枝

林慧華

江昱嫻

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

一、聲請人以新臺幣4,307,333元為相對人林美枝供擔保後，相對人林美枝就其所有附表編號1至6所示土地應有部分3分之1、附表編號7所示土地應有部分5分之1，於本院112年度重訴字第40號履行契約事件判決確定前，不得為讓與、設定他項權利登記、出租及其他一切處分行為。

二、聲請人以新臺幣4,307,333元為相對人林慧華供擔保後，相對人林慧華就其所有附表編號1至6所示土地應有部分3分之1、附表編號7所示土地應有部分5分之1，於本院112年度重訴字第40號履行契約事件判決確定前，不得為讓與、設定他項權利登記、出租及其他一切處分行為。

三、聲請人以新臺幣4,307,333元為相對人江昱嫻供擔保後，相對人江昱嫻就其所有附表編號1至6所示土地應有部分3分之1、附表編號7所示土地應有部分5分之1，於本院112年度重訴字第40號履行契約事件判決確定前，不得為讓與、設定他項權利登記、出租及其他一切處分行為。

四、聲請程序費用新臺幣1,000元由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：兩造於民國108年11月21日簽立買賣契約

（下稱系爭契約），約定聲請人向相對人購買其等共有坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地（以下各以地號稱之），相對人就上開土地之權利範圍均各6分之1，買賣總價新臺幣（下同）59,640,000元，價款分3期給付，聲請人已給付第一期簽約金6,000,000元；第二期備件款28,640,000元因當時相對人與其他共有人就上開土地訴請法院裁判分割繫屬中，故約定待該案判決確定，辦理共有物分割登記完成後7日內，聲請人應給付第二期備件款，相對人則須同時交付買賣標的物移轉登記所需文件；第三期款為完稅款（尾款）25,000,000元。嗣上開土地之分割共有物事件經臺灣高等法院臺南分院以111年度上移調字第148號（下稱另案）調解成立，相對人於111年12月27日就如附表所示之土地（下稱系爭土地）以調解共有物分割為原因完成登記，聲請人乃依約請求相對人提供帳戶以供匯入第二期款項，詎相對人皆未予回應；其後相對人江昱嫻於112年1月8日透過中間人轉達其等認為系爭契約已不適用，請求重新議價，及有多位仲介有意牽線購買系爭土地云云；聲請人於112年2月6日寄發臺南成功路郵局第228號存證信函通知其等提供帳戶，仍未獲置理，乃於112年2月15日向相對人提起履行契約訴訟，請求相對人於聲請人給付剩餘買賣價金後，將系爭土地所有權移轉登記予聲請人，該案由本院以112年度重訴字第40號履行契約事件受理在案（下稱本案訴訟）。因相對人有前揭毀約不賣及轉賣他人之準備，足見系爭土地有現狀變更、日後有不能強制執行或甚難執行之虞，本件應有聲請假處分之必要，為此依民事訴訟法第532條規定，聲請准供擔保後為假處分之裁定等語。

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，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞，欲保全強制執行者，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。又請求及假處分的原因，應釋明之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命

01 供擔保後為假處分，民事訴訟法第533條前段準用同法第526
02 條第1項、第2項規定甚明。故債權人就假處分之原因全未釋
03 明時，固不得以供擔保代之；惟如已釋明，僅係釋明不足，
04 法院自得命債權人供擔保後為假處分。所謂釋明，係使法院
05 就某事實之存否，得到大致正當之心證為已足，與證明係當
06 事人提出之證據方法，足使法院產生堅強心證，可以確信其
07 主張為真實者，尚有不同（最高法院98年度台抗字第738號
08 裁定意旨參照）。次按法院定擔保金額而為准許假處分之裁
09 定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其
10 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
11 物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的
12 物之價值為依據（最高法院63年台抗字第142號裁定意旨參
13 照），至其擔保金額究竟如何始為相當，則屬法院職權裁量
14 之行使（最高法院96年度台抗字第9號裁定意旨參照）。

15 三、經查：

16 (一)假處分之請求部分：

17 聲請人聲請本件假處分，主張兩造於108年11月21日簽立系
18 爭契約，約定聲請人以59,640,000元向相對人購買162、16
19 4、166、170土地，相對人就上開土地之權利範圍均各6分之
20 1，買賣價款分3期給付，聲請人已給付第一期簽約金6,000,
21 000元，第二期備件款28,640,000元待相對人與其他共有人
22 間就上開土地之分割共有物訴訟判決確定，辦理共有物分割
23 登記完成後7日內，聲請人再為給付，相對人並應同時交付
24 買賣標的物移轉登記所需之文件，第三期款則為完稅款（尾
25 款）25,000,000元；嗣上開土地之分割共有物事件經另案調
26 解成立，164、166土地分歸訴外人林淇水取得，162、170土
27 地合併分割，分割出11筆土地，其中4筆歸訴外人黃淑惠取
28 得，6筆歸相對人取得，並依應有部分各3分之1保持共有，1
29 筆土地由相對人與黃淑惠取得，並按相對人應有部分各5分
30 之1、黃淑惠應有部分5分之2之比例保持共有，作為道路使
31 用，是相對人因162、164、166、170土地分割而取得之土地

01 即系爭土地，相對人業於111年12月27日以調解共有物分割
02 為原因完成所有權登記；經聲請人請求相對人提供帳戶以給
03 付第二期款項，均未獲置理，聲請人已向相對人提起本案訴
04 訟，請求相對人於聲請人給付剩餘價金後，將系爭土地移轉
05 登記予聲請人等情，業據提出系爭契約、另案調解筆錄、系
06 爭土地登記第二類謄本、臺南成功路郵局第228號存證信函
07 暨回執、本案訴訟起訴狀等件為證（全字卷第19至81、93至
08 97頁），堪認聲請人就假處分之請求已為釋明。

09 (二)假處分之原因部分：

- 10 1.聲請人主張相對人有將系爭土地轉售之準備等情，業據提出
11 LINE對話紀錄為憑（全字卷第101至103頁），系爭土地既登
12 記於相對人名下，自得隨時為任何法律上處分或設定負擔，
13 且基於善意第三人保護規定，一經處分將導致現狀變更，日
14 後有不能強制執行或甚難執行之可能，堪認聲請人就假處分
15 之原因，已有相當之釋明，雖其釋明尚嫌不足，然聲請人已
16 陳明願供擔保以補釋明不足，揆諸前揭說明，聲請人請求願
17 為相對人供擔保，禁止相對人就系爭土地於本案訴訟判決確
18 定前，為讓與、設定他項權利登記、出租及其他一切處分行
19 為，應予准許。
- 20 2.關於擔保金部分，本件假處分係禁止相對人就系爭土地於本
21 案訴訟判決確定前，為讓與、設定他項權利登記、出租及其
22 他一切處分行為，相對人因本件假處分可能受到之損害，乃
23 其因系爭土地暫時無法處分所生之法定遲延利息損失。依民
24 法第233條第1項前段、第203條規定，遲延之債務，以支付
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
26 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
27 利率為百分之5。此項遲延利息之本質屬於法定損害賠償，
28 應得據為金錢債權遲延受償所可能發生損害之賠償標準。爰
29 審酌聲請人提出之系爭契約所載，聲請人購買系爭土地之總
30 價款為59,640,000元，相對人各得取得19,880,000元，參以
31 本案訴訟為應適用通常訴訟程序，且得上訴第三審之事件，

依司法院所頒各級法院辦案期限實施要點，本案訴訟辦案期間共計4年4個月（第一審為1年4個月，第二審為2年，第三審為1年），則相對人因本件假處分可能受有之利息損害各為4,307,333元【計算式：19,880,000元×5%×（4+4/12）年＝4,307,333元，元以下四捨五入】。從而，酌定聲請人應為相對人供擔保之金額分別如主文第1至3項所示。

四、依民事訴訟法第535條第1項、第533條前段、第526條第2項、第95條、第78條、第85條第1項，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 21 日
民事第二庭 審判長法 官 張玉萱

法 官 王參和

法 官 陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀（須附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 112 年 2 月 21 日
書記官 王美韻

附表：

編號	土地（臺南市永康區四維段）	權利範圍（應有部分）
1	162-1地號	林美枝、林慧華、江昱嫻 各3分之1
2	162-2地號	
3	162-3地號	
4	162-7地號	
5	162-8地號	
6	162-9地號	
7	162-6地號	林美枝、林慧華、江昱嫻

(續上頁)

01

		各5分之1
--	--	-------