

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度全字第16號

聲 請 人 宗森棟

相 對 人 寶來建設股份有限公司

法定代理人 阮文凱

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣286萬7,400元為相對人供擔保後，相對人就其所有如附表所示之不動產，於本院114年度訴字第211號請求履行契約等事件判決確定前，不得為移轉、設定抵押權及其他一切處分行為。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)兩造於民國109年3月26日，就相對人在臺南市○○區○○段0000地號土地上新建之「大任之翼」大樓編號A2棟8樓房屋暨基地及地下一層編號126號停車位（土地及建物內容詳如附表所示，下稱系爭房地）訂立預定買賣合約書，約定由聲請人以新臺幣（下同）540萬元向相對人買受系爭房地（下稱系爭契約），聲請人已依相對人通知，陸續給付買賣價金103萬元、契稅等暫收款11萬9,000元及客變金額1萬5,694元等款項，合計116萬4,694元，而相對人已於113年7月18日，取得系爭房地使用執照並辦妥所有權登記，依系爭契約第16條第1項、第2項約定，應於4個月內即113年11月18日前，將系爭房地所有權移轉登記予聲請人，經聲請人促請相對人公司員工顏碧雲、呂小蕎等人辦理過戶、複驗、交屋手續，相對人均置之不理，至今仍未完成系爭房地之所有權移轉登記，顯已逾系爭契約所約定之期限。詎聲請人竟於114年1月3日，收受相對人委任律師寄發之函文，聲稱聲請人於113年8月31日離職，已非相對人公司員工，系爭契約之解除條件

01 已成就，兩造間就系爭房地之買賣契約已失其效力等語，要
02 求聲請人聯繫相對人辦理退還買賣價金及利息事宜，嗣後並
03 將聲請人所付買賣價金提存於本院提存所，聲請人認其所指
04 無據，爰委任律師於114年1月10日以存證信函請求相對人依
05 約辦理所有權移轉登記，惟迄未獲相對人回應，聲請人不得
06 已，於114年1月23日向本院起訴請求相對人履行系爭契約，
07 現由本院114年度訴字第211號請求履行契約等事件繫屬審理
08 中（下稱系爭本案訴訟）。

09 (二)相對人為建設公司，起造「大任之翼」公寓大廈案場之目的
10 即為銷售他人賺取利潤，衡量該大樓新建案場坐落之臺南市
11 善化區自109年4月起至113年11月止，預售屋每坪單價自19
12 萬3,453元上漲至34萬1,898元，於4年期間預售屋交易價格
13 上漲近2倍，依一般社會通念，相對人解除與聲請人之系爭
14 契約後，以現今不動產行情轉售他人，可得獲取之利潤較出
15 售予聲請人為高，乃必然結果，相對人明知其無單方面解約
16 權利，為謀最大利益，竟不惜杜撰不實之「聲請人離職，解
17 除條件即成就」事由，聲稱兩造間之系爭契約已失其效力，
18 相對人所為，非無可能於系爭本案訴訟審理期間，就系爭房
19 地另為處分，或以設定高額抵押權等其他方式，規避聲請人
20 關於移轉系爭房地所有權之請求，應認系爭房地有現狀變
21 更、日後有不能強制執行或甚難執行之虞，本件應有聲請假
22 處分之必要，如認聲請人關於假處分原因之釋明仍有不足，
23 亦願供擔保以補釋明之不足，爰依民事訴訟法第532條規
24 定，聲請准供擔保後為假處分之裁定。

25 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，
26 有日後不能強制執行，或甚難執行之虞，欲保全強制執行
27 者，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。又請求
28 及假處分的原因，應釋明之；前項釋明如有不足，而債權人
29 陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命
30 供擔保後為假處分，民事訴訟法第533條前段準用同法第526
31 條第1項、第2項規定甚明。故債權人就假處分的原因全未釋

01 明時，固不得以供擔保代之；惟如已釋明，僅係釋明不足，
02 法院自得命債權人供擔保後為假處分。所謂釋明，係使法院
03 就某事實之存否，得到大致正當之心證為已足，與證明係當
04 事人提出之證據方法，足使法院產生堅強心證，可以確信其
05 主張為真實者，尚有不同，最高法院98年度台抗字第738號
06 裁定意旨可資參照。次按法院定擔保金額而為准許假處分之
07 裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，
08 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
09 的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標
10 的物之價值為依據；至其擔保金額究竟如何始為相當，則屬
11 法院職權裁量之行使，最高法院63年台抗字第142號、96年
12 度台抗字第9號裁定意旨亦可資參照。

13 三、經查：

14 (一)假處分之請求部分：

15 聲請人聲請本件假處分，主張前揭一、(一)部分之事實，業據
16 提出系爭契約、統一發票、代收款暫收據、付款明細表、律
17 師函及存證信函、使用執照、建物登記第二類謄本、LINE對
18 話紀錄截圖、提存通知書附卷為證，並經本院調取系爭本案
19 訴訟卷宗核閱無誤，堪認聲請人就假處分之請求已為釋明。

20 (二)假處分之原因部分：

21 查系爭房地為相對人以出售他人賺取利潤為目的所興建，現
22 仍登記為相對人所有，有系爭房地之土地建物查詢資料在卷
23 可稽，聲請人主張系爭房地坐落之臺南市善化區自109年4月
24 起至113年11月止，預售屋每坪單價自19萬3,453元上漲至34
25 萬1,898元等情，亦據提出網頁統計資料截圖為證，可認相
26 對人確有將系爭房地出售他人賺取更高利潤之動機，而系爭
27 土地既登記於相對人名下，自得隨時為任何法律上處分或設
28 定負擔，且基於善意第三人保護規定，一經處分將導致現狀
29 變更，日後有不能強制執行或甚難執行之可能，堪認聲請人
30 就假處分之原因，已有相當之釋明，雖其釋明尚嫌不足，然
31 聲請人已陳明願供擔保以補釋明不足，揆諸前揭說明，應准

01 許聲請人為相對人供擔保後，禁止相對人就系爭房地於系爭
02 本案訴訟判決確定前，為移轉、設定抵押權及其他一切處分
03 行為。

04 (三)關於擔保金部分：

05 本件假處分係禁止相對人就系爭房地於系爭本案訴訟判決確
06 定前，為移轉、設定抵押權及其他一切處分行為，相對人因
07 本件假處分可能受有之損害，乃其因系爭房地暫時無法處分
08 所生之法定遲延利息損失，而依民法第233條第1項前段、第
09 203條規定，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
10 請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率
11 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，此項遲
12 延利息之本質屬於法定損害賠償，應得據為金錢債權遲延受
13 償所可能發生損害之計算標準。爰審酌聲請人所提出兩造於
14 109年3月26日簽立系爭契約記載之買賣價金540萬元，及聲
15 請人所提上開網頁統計資料截圖顯示，系爭房地坐落之臺南
16 市善化區自109年4月起至113年11月止，預售屋每坪單價上
17 漲之幅度約為1.77倍，參以系爭本案訴訟應適用通常訴訟程
18 序，且為得上訴第三審之事件，參照司法院113年4月24日所
19 頒各級法院辦案期限實施要點修正規定，民事通常訴訟程序
20 辦案期限第一審為2年、第二審為2年6個月、第三審為1年6
21 個月，系爭本案訴訟至第三審終結確定之期間推定為6年，
22 此段期間，依法定利率週年利率百分之5計算之利息為286萬
23 7,400元（計算式：540萬元×1.77倍×週年利率百分之5×6
24 年＝286萬7,400元），即為相對人因本件假處分可能受有之
25 損害，爰裁定聲請人以286萬7,400元為相對人供擔保後，相
26 對人就如附表所示之不動產，不得為移轉、設定抵押權及其
27 他一切處分行為。

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

30 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
31 民事第二庭 法 官 陳品謙

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
03 告費新臺幣1,500元。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

05 書記官 黃心瑋

06 附表：

07

土地部分		
不動產標示	面積 (平方公尺)	權利範圍
臺南市○○區○○段 0000地號	3398.82	10000分之50

08

建物部分					
不動產標示	基地座落	建築樣式	建物門牌	面積 (平方公尺)	權利範圍
臺南市○○區○○段0 00○號	臺南市○○區 ○○段0000地 號土地	鋼筋混凝土造 15層中之第8層	臺南市○○ 區○○路000 號8樓之2	總面積：49.88 附屬建物：陽台 5.7	全部
共有部分：臺南市○○區○○段000○號，面積：1萬0,004.69平方公尺，權利範圍：100000分之536（含停車位編號地下一層126號，權利範圍100000分之253）					