

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

114年度抗字第100號

抗 告 人 寶來建設股份有限公司

法定代理人 阮文凱

上列抗告人因與相對人宗森棟間聲請假處分事件，對於中華民國114年3月12日臺灣臺南地方法院114年度全字第16號所為裁定提起抗告，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、本件抗告意旨略以：相對人於民國108年12月18日以伊公司員工身分，向伊承買原裁定附表所示土地及建物（下合稱系爭房地），兩造已有約定相對人離職即收回員購戶之附解除條件之買賣關係（下稱系爭約定），並於109年3月26日就系爭房地訂立預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約）。而相對人嗣於交屋前之113年8月31日自伊公司離職，解除條件自己成就，系爭買賣契約當已失其效力。又相對人與伊簽立系爭買賣契約之目的，無法排除係基於出售投資標的以獲取轉售差價，而非長期持有系爭房地，且縱伊將系爭房地出售予第三人，相對人仍得請求損害賠償，本件聲請假處分所保全之請求，既屬得以金錢給付達其目的，即無假處分保全之必要。況且，相對人並未提出任何伊意圖銷售系爭房地相關事證，亦無任何意圖因市場價格變動而欲出售他人賺取更高利潤之動機，相對人所述僅係臆測之詞，並未為任何釋明，自不應准許其擔保而為假處分。詎原法院准許相對人假處分之聲請，顯有不當，為此，提起抗告，求為廢棄原裁定，駁回相對人於原法院之聲請等語。

01 二、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
02 請假處分；假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能
03 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第53
04 2條定有明文。次按請求及假處分之原因，應釋明之，前項
05 釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，
06 法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，此觀同法第53
07 3條前段準用第526條第1項、第2項規定自明。是債權人就假
08 處分之請求，及假處分之原因即請求標的之現狀變更，有日
09 後不能強制執行，或甚難執行之情事，應提出可使法院信其
10 主張為真正之證據釋明之，如已提出釋明，但其釋明尚有不
11 足者，經債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院即得
12 定相當之擔保，命供擔保後而為假處分。至債權人聲請假處
13 分所主張之權利，債務人對之有所爭執者，應於現在或將來
14 有訴訟繫屬時，請求法院為本案之判決，以資解決，尚非聲
15 請假處分時，所應解決之問題。苟合於假處分之請求，並經
16 債權人釋明假處分之原因存在，法院即得為假處分之裁判。

17 三、經查：

18 (一)關於假處分之請求部分：

19 1.相對人主張兩造於109年3月26日，就抗告人之系爭房地訂立
20 系爭買賣契約，約定由伊以新臺幣（下同）540萬元向抗告
21 人買受系爭房地，伊已依約陸續給付買賣價金103萬元、契
22 稅等暫收款11萬9,000元及客變金額1萬5,694元等款項，合
23 計116萬4,694元，而抗告人已於113年7月18日，取得系爭房
24 地使用執照並辦妥所有權登記，依約應於113年11月18日
25 前，將系爭房地所有權移轉登記予伊，經伊促請辦理過戶、
26 複驗、交屋手續，抗告人均置之不理，嗣又委請律師發函聲
27 稱伊於113年8月31日離職，已非抗告人公司員工，系爭買賣
28 契約之解除條件已成就，系爭買賣契約已失其效力，伊乃於
29 114年1月23日向原法院訴請抗告人履行系爭買賣契約（原法
30 院114年度訴字第211號，下稱系爭本案訴訟）等情，已據其
31 提出系爭買賣契約、統一發票、代收款暫收據、付款明細

01 表、律師函、存證信函、臺南市政府工務局使用執照、建物
02 登記第二類謄本、LINE對話紀錄截圖及提存通知書為證（見
03 原審卷第17至62、65頁），且有系爭本案訴訟電子卷證可
04 稽，足認相對人就本件假處分所欲保全金錢以外之請求（即
05 系爭房地所有權移轉登記請求權及交付請求權）已為釋明。

06 2. 抗告人雖主張相對人以伊公司員工身分，向伊承買系爭房地
07 時，兩造間已達成系爭約定之合意，相對人嗣於交屋前之11
08 3年8月31日自伊公司離職，解除條件已成就，系爭買賣契約
09 已失其效力，相對人提起系爭本案訴訟，係無端濫訴，為無
10 理由等語，並提出兩造於108年12月18日之LINE對話紀錄為
11 憑（見本院卷第27至33頁）。惟查，抗告人之前開主張，核
12 屬系爭本案訴訟之實體法律關係有無理由之問題，尚非本件
13 假處分程序所應審究事項，抗告人執此指摘原裁定不當，難
14 認有據。

15 (二)關於假處分之原因部分：

16 1. 查系爭房地係抗告人以出售他人賺取利潤為目的，所興建完
17 成之「大任之翼」預售屋及其基地建案之不動產，現登記為
18 抗告人所有之事實，為兩造所不爭執，且有系爭買賣契約及
19 土地建物查詢資料在卷可參（見原審卷第17至37、67至70
20 頁），堪以認定。

21 2. 相對人主張系爭房地坐落之臺南市善化區自109年4月起至11
22 3年11月止，預售屋每坪單價自19萬3,453元上漲至34萬1,89
23 8元乙情，已據其提出網頁統計資料截圖為證（見原審卷第6
24 3至64頁），尚非無稽。又衡酌抗告人為建設公司，其所營
25 事業本具有加速推案與銷售之特徵，以達成活化資金及順應
26 不動產市場獲利導向之目標，且系爭房地現登記於抗告人名
27 下，抗告人就系爭房地確實處於得隨時為任何法律上處分或
28 設定負擔之狀態，依一般社會通念而言，抗告人非無於相對
29 人所提系爭本案訴訟裁判確定前，隨時就系爭房地為法律上
30 處分或設定負擔之可能性。再者，不動產登記具有公示性，
31 依民法第759條之1第2項及土地法第43條保護善意第三人

01 規定，一經處分或設定負擔，將導致系爭房地之現狀變更，
02 而有日後不能強制執行或甚難執行之虞。由此觀之，堪認相
03 對人就假處分之原因，已有相當之釋明，僅其釋明尚有不足
04 而已，並非全無釋明，而其既已陳明願供擔保以補釋明之不
05 足，法院自得酌定相當之擔保，命供擔保後為假處分。抗告
06 人以前揭情詞，指稱相對人未為任何釋明云云，為不足採。

07 3. 抗告人雖又主張相對人與伊簽立系爭買賣契約之目的，無法
08 排除係基於出售投資標的以獲取轉售差價，而非長期持有系
09 爭房地，縱伊將系爭房地出售予第三人，相對人仍得請求損
10 害賠償，本件聲請假處分所保全之請求，應屬得以金錢之給
11 付達其目的，並無假處分保全之必要云云。惟查，假處分係
12 屬保全強制執行方法之一種，其規範作用即係為在本案請求
13 尚未經裁判確定以前，預防將來債權人勝訴後，因請求標的
14 之現狀變更，有日後不能強制執行或甚難執行之虞而設。本
15 件相對人所提系爭本案訴訟之請求，係依系爭買賣契約法律
16 關係，請求抗告人將系爭房地所有權移轉登記並交付予相對
17 人，準此以論，相對人聲請假處分所保全之請求，顯非以實
18 現金錢債權為其目的。又因可歸責於債務人之事由，致給付
19 不能，債權人雖得依民法第226條第1項規定，請求債務人賠
20 償損害，然此應屬債務不履行替代給付之履行利益，究非系
21 爭房地所有權移轉登記請求權及交付請求權之請求標的本
22 身。是抗告人指稱相對人聲請假處分所保全之請求，應屬得
23 以金錢給付達其目的，而無保全之必要云云，委非有據。

24 (三) 衡諸法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係
25 備供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受
26 假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，
27 非以標的物之價值為依據。原審審酌系爭買賣契約之價金為
28 540萬元，系爭房地坐落之臺南市善化區自109年4月起至113
29 年11月止，預售屋每坪單價上漲之幅度約為1.77倍，參以本
30 案訴訟應適用通常訴訟程序，且為得上訴第三審之事件，第
31 一、二、三審審理期間推定為6年，依法定利率週年利率百

01 分之5計算之利息為286萬7,400元（540萬元×1.77倍×週年利
02 率百分之5×6年=286萬7,400元），認定抗告人因本件假處
03 分可能遭受之損害為286萬7,400元，而酌定相對人以286萬
04 7,400元為抗告人供擔保以補釋明之不足，亦無不合。

05 四、綜上所述，相對人已釋明假處分之請求及假處分之原因，其
06 釋明雖尚有不足，然其陳明願供擔保以補釋明之不足，自應
07 准許相對人供擔保後為假處分。從而，原裁定以抗告人因本
08 件假處分可能遭受之損害酌定相當之擔保金額，准許相對人
09 假處分之聲請，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明
10 廢棄，為無理由，應予駁回。

11 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日
13 民事第五庭 審判長法官 張季芬

14 法官 王雅苑

15 法官 劉秀君

16 上為正本係照原本作成。

17 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗
18 告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），
19 並繳納再抗告費新臺幣1500元。

20 提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
21 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
22 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

24 書記官 蘇玫心

25 **【附註】**

26 民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規
27 定：

- 01 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
02 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 03 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
04 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
05 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 06 民事訴訟法第466條之2第1項：
07 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
08 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。