

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度全字第610號

聲 請 人 林思怡

相 對 人 全茂建設股份有限公司

法定代理人 陳台昀

上開當事人間請求確認買賣關係存在等事件（本院113年度訴字第6347號），聲請人聲請假處分，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣肆佰壹拾壹萬零捌佰貳拾壹元為相對人供擔保後，相對人就附表所示不動產，不得為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分行為。

聲請費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、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，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，得聲請假處分，此為民事訴訟法第532條第1項、第2項所明定。又按債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因釋明之，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，命供擔保後為假處分，同法第533條準用第526條第1項、第2項定有明文。所謂假處分之請求，係指金錢請求或得易為金錢請求以外之發生緣由；所指假處分之原因，即該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之情形，諸如債務人就其財產為不利益之處分，或隱匿財產等屬之（最高法院100年度台抗字第712號裁定意旨參照）。所謂釋明，係使法院就某事實之存否，得到大致正當之心證為已足，與證明係當事人提出之證據方法，足使法院產生堅強心證，可以確信其主張為真實者，尚有不同（最高法院98年度台抗字第738號裁定

01 意旨參照)。

02 二、聲請意旨略以：聲請人於民國110年5月12日與相對人簽訂土
03 地及房屋預定買賣契約書，向相對人買受如附表所示不動產
04 (下稱系爭不動產)。聲請人依約按時給付買賣價金，嗣相
05 對人於113年1月間通知驗屋，經聲請人驗屋後發現瑕疵，相
06 對人竟於113年10月17日寄發存證信函，以聲請人故意不配
07 合交屋為由終止契約，拒絕履行契約義務。聲請人係於Covi
08 d-19疫情流行期間買受系爭不動產，但疫情後房價上漲，且
09 相對人亦因另案給付違約金及損害賠償事件涉訟中而可能有
10 資金需求，相對人極可能隨時轉售系爭不動產以獲利。為免
11 相對人將系爭不動產現狀變更，致日後有不能強制執行或難
12 以執行之虞，爰陳明願供擔保請准為假處分之宣告，禁止相
13 對人就系爭不動產為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分
14 行為。

15 三、經查：

16 (一)假處分之請求：

17 聲請人主張其向相對人買受系爭不動產，並已依約給付買賣
18 價金，惟相對人未依約將系爭不動產移轉登記予聲請人並交
19 付系爭不動產等情，業據提出土地及房屋預定買賣契約書、
20 系爭不動產之第二類謄本、房地預定單、繳款通知單、郵政
21 跨行匯款申請書、收據、驗屋檢驗報告、存證信函等件為
22 證，堪認聲請人就本件假處分之請求已為相當釋明。

23 (二)假處分之原因：

24 1.依聲請人提出之存證信函，相對人已向聲請人表示欲解除系
25 爭不動產之買賣契約，通知聲請人辦理解除契約並領取聲請
26 人已繳付之價金及相對人應支付之違約金及利息等，堪認相
27 對人已顯露拒絕履行契約義務之態度，參以相對人為系爭不
28 動產之所有權人，有隨時就系爭不動產為事實上或法律上相
29 關處分之高度可能，而致聲請人有日後執行困難之虞，應認
30 聲請人就本件假處分之原因已為大概之釋明，雖其釋明尚有
31 不足，惟聲請人已陳明願供擔保以補釋明之不足，是聲請人

01 假處分之聲請，應予准許。

02 2.按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備
03 供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受假
04 處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或
05 因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最
06 高法院63年台抗字第142號判例意旨參照）。是聲請人聲請
07 禁止相對人就系爭不動產為讓與、設定抵押、出租及其他一
08 切處分行為，相對人可能所受之損失，應係於假處分期間無
09 法利用、處分系爭不動產並取得對價之利息損失。依本院依
10 職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網列印資料，與系
11 爭不動產同屬「芯飛揚建案」，僅樓層不同之其他標的，交
12 易單價約為每坪新臺幣（下同）48萬9,500元【計算式： $(51$
13 $5,000+464,000)\div 2=489,500$ 】，而系爭不動產建物部分面積
14 共85.41平方公尺【計算式：層次面積44.94平方公尺+陽台
15 6.91平方公尺+雨遮3.06平方公尺+共有部分 $2083.37\times(1,46$
16 $4/100,000)$ 平方公尺=85.41平方公尺】，折算為25.84坪
17 （小數點二位後四捨五入），是系爭不動產市價約為1,264
18 萬8,680元【計算式： $489,500\times 25.84=12,648,680$ 】，再審
19 酌各級法院辦案期限實施要點，第一審通常程序之辦案期限
20 為2年、第二審為2年6月、第三審為1年6月，加上裁判送
21 達、上訴、分案等期間，推估本件禁止相對人處分系爭不動
22 產之期間約為6年6月。據此，以法定利率即週年利率百分之
23 5計算相對人未能即時取得對價之利息損失應為411萬821元
24 【計算式： $12,648,680\times 5\%\times (6+1/2)=4,110,821$ 元】，爰
25 酌定本件擔保金為411萬821元，准為假處分。

26 四、爰裁定如主文。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

28 民事第二庭 審判長 法官 蔡政哲

29 法官 蕭清清

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中華民國 113 年 11 月 7 日

書記官 陳香伶

附表：

土地坐落				權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號	100,000分之1,737
新北市	汐止區	江北段	508號	

基地座落	建號	門牌號碼	建物面積	權利範圍
新北市○○區 ○○段000號	新北市○○區 ○○段000 0號	新北市○○區 ○○路0段000 號11樓	層次面積44.94平方公尺	全部
			陽台6.91平方公尺	
			雨遮3.06平方公尺	
共有部分：新北市○○區○○段0000○號建物，面積2,083.37平方公尺，權利範圍100,000分之1,464				

附註：

- 一、聲請人(債權人)收受本裁定正本後已逾30日者，不得聲請執行。
- 二、聲請人(債權人)依本裁定辦理提存後，應另行具狀並預繳執行費用，聲請執行。