

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第964號

抗 告 人 祭祀公業陳高

法定代理人 陳振輝
陳彥竹
陳吉成

上列抗告人因與相對人富頂建設股份有限公司間假處分事件，對於中華民國109 年6 月16日臺灣宜蘭地方法院109年度裁全字第15號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、按關於假扣押裁定之抗告，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，且於假處分準用之，民事訴訟法第528 條第2 項、第533 條分別定有明文。本件相對人聲請假處分，經原裁定准許後，抗告人聲明不服，提起抗告，相對人已提出民事答辯狀（見本院卷第85至137 頁），已賦予相對人陳述意見之機會，合先敘明。

二、相對人於原法院聲請意旨略以：抗告人所有坐落宜蘭縣○○鄉○○段0000000000000000地號土地（下稱系爭土地），於民國108 年8 月25日經抗告人公開標售，由相對人以新臺幣（下同）1 億0,433 萬1,130 元得標，雙方並簽立聲證三號「祭祀公業陳高土地公開出售前，雙方已同意之買賣契約內容」文書（即抗證三號，下稱抗證三號文書），相對人給付1,000 萬元為定金。孰料，相對人得標後，抗告人竟不依約定期程完成簽約，相對人雖聲請調解，但不成立，相對人再於109 年4 月20日寄發存證信函請求抗告人履約，亦未獲置

01 理。相對人嗣得知，抗告人中部分管理人將再行出售系爭土
02 地與他人，更於同年6月3日攜同買家至該地履勘，抗告人
03 其他管理人與共有人為免土地遭違法盜賣，於同日致函宜蘭
04 縣羅東地政事務所（下稱羅東地政事務所），為停止辦理移
05 轉登記之陳情。相對人對抗告人就系爭土地既有締約及辦理
06 所有權移轉登記之請求權，為恐兩造訴訟審理期間，系爭土
07 地再遭抗告人處分，將致相對人以訴請求之標的現狀變更，
08 日後恐有不能強制執行或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第
09 532條規定聲請供擔保後准予假處分等語。原法院裁定命相
10 對人以2,042萬2,690元為抗告人供擔保後，抗告人就系爭
11 土地不得為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分行為。抗
12 告人不服提起抗告。

13 三、抗告意旨略以：相對人所提出之投標書僅有相對人之公司大
14 小章，並無抗告人及3位管理人之大小章，抗證三號文書
15 所示文件標題已標明該文書係「土地公開出售前」，且未蓋
16 有抗告人3位管理人之小章，及其上第（三）條約定：「甲
17 乙雙方應在二週內完成簽約……」，綜證雙方並未以抗證三
18 號文書達成買賣系爭土地意思表示合致，相對人無法釋明兩
19 造已就系爭土地存在買賣契約，即無請求移轉登記權利。此
20 外，相對人並未提出事證釋明抗告人於109年6月3日攜同
21 買家至該地履勘、土地遭違法盜賣他人等節事實，無法釋明
22 本件恐有不能強制執行或甚難執行之虞情形，原審法院裁准
23 本件假處分聲請，自有未洽，爰提起抗告，請求廢棄原裁
24 定，駁回相對人之聲請等語。

25 四、按債權人就金錢以外之請求，因請求標的之現狀變更，有日
26 後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行
27 者，得聲請假處分；請求及假處分之原因，應釋明之，如釋
28 明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法
29 院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，民事訴訟法第
30 532條、第533條、第526第1、2項亦有規定。又所謂釋
31 明者，係使法院就某事實之存否，得到大致為正當之心證，

01 即為已足，與證明係當事人提出之證據方法，足使法院產生
02 堅強心證，可以確信其主張為真實者，尚有不同。再者，假
03 處分係保全強制執行方法之一種，債權人聲請假處分所主張
04 之權利，債務人對之有所爭執者，應於現在或將來有訴訟繫
05 屬時，請求法院為本案之判決，以資解決，尚非聲請假處分
06 時，先應解決之問題（最高法院69年台抗字第72號判例參
07 照）。

08 五、經查：

09 （一）相對人主張其對抗告人就系爭土地有請求締約及辦理所有
10 權移轉登記之請求權，業據提出系爭土地登記謄本、祭祀
11 公業陳高土地投標書、定金支票、「祭祀公業陳高土地公
12 開出售前，雙方已同意之買賣契約內容」文書（即抗證三
13 號）、存證信函、聲請調解狀、律師函、原法院羅東簡易
14 庭調解不成立證明書等文件為證（見原法院卷第7至18、
15 32至38頁、本院卷第95頁），堪認相對人就本件假處分請
16 求，已為相當之釋明。

17 （二）就本件假處分之原因，相對人主張抗告人其中部分管理人
18 已將系爭土地再行出售他人，於109年6月3日攜同買家
19 至該地履勘；而抗告人其他管理人與共有人為避免土地遭
20 違法盜賣他人，更於同日致函羅東地政事務所為停止辦理
21 移轉登記之陳情，抗告人管理人之一陳吉成前以聲明書，
22 表明抗告人已另行決議將出售系爭土地與他人，拒絕出售
23 該土地與相對人，而原法院為假處分裁定後，抗告人另有
24 指示怪手駛入系爭土地改變系爭土地現狀行為，相對人更
25 取得抗告人於109年4月21日將系爭土地另行出售第三人
26 陳文豐、林昌平之土地買賣契約書等情，有陳情書、經濟
27 部商業司商工登記公示資料查詢服務、陳吉成之聲明書、
28 存證信函、抗告人管理人暨監察人連席會議紀錄、現場照
29 片、抗告人與陳文豐、林昌平締結之土地買賣契約書、簽
30 約款支票等文件可證（見原法院卷第19、23頁、本院卷第
31 97至137頁），審以抗告人現登記為系爭土地所有權人，

01 可隨時為事實及法律上處分，若將土地再讓與、設定抵
02 押、出租或其他處分予善意第三人，該善意第三人將受善
03 意受讓規定保護，致相對人日後有難以強制執行之情形，
04 故相對人就本件請求標的之現狀變更，有日後不能強制執
05 行之假處分原因，已盡釋明之責。縱釋明尚有未足，其既
06 陳明願供擔保，以補釋明之不足，依前揭說明，自得命相
07 對人供擔保後，准許本件假處分之聲請。

08 (三) 抗告人雖辯稱兩造就買賣系爭土地之意思表示尚未合致，
09 相對人無從行使所有權移轉登記請求，核屬實體上爭執，
10 應待本案訴訟解決之問題，非本件保全程序所得審究，此
11 部分抗辯，應無理由。又抗告人辯稱相對人並未提出事證
12 釋明「抗告人於109 年6 月3 日攜同買家至該地履勘」、
13 「土地遭違法盜賣他人」等不能強制執行或甚難執行之虞
14 云云，惟相對人已提出前開證據釋明抗告人確有變更現
15 狀、另行賣地與陳文豐、林昌平等節事實，抗告人亦坦認
16 有另外出賣系爭土地與陳文豐，已受領1,500萬元簽約
17 款、3,000萬元完稅款，有支票2 紙在卷（見本院卷第159
18 、161 頁），更徵相對人已盡假處分原因釋明之責，縱釋
19 明未足，相對人亦陳明願供擔保以補釋明之不足，此部分
20 應已合於釋明假處分原因之要件，抗告人此部分抗辯，亦
21 無可採。

22 (四) 抗告人另辯稱：抗告人無法於109 年7 月31日過戶系爭土
23 地與陳文豐，對陳文豐負有按日依4,500 萬元（即陳文豐
24 已付價款）千分之一計算之違約金，又依本件一審至三審
25 通常程序審理期間，違約金總額為7,078 萬5,000 元，本
26 件假處分應以該數額作為擔保金額。然而，相對人係於
27 108 年8 月25日透過抗告人公開標售程序以1 億0,433 萬
28 1,130 元得標系爭土地，並支付1,000 萬元定金，則以前
29 開公開標售價額認係系爭土地價額，扣除上揭定金，認抗
30 告人因本件假處分而未能利用或處分系爭土地所受損害
31 額，為本案訴訟審理期間（第一、二、三審辦案期限各為

1 年4 月、2 年、1 年，合計4.33年）尚未受領價金利息
損失 2,042 萬 2,690 元【計算式：（104,331,130
-10,000,000）×5 %×4.33 = 20,422,690 ，元以下四捨
五入】，且以該數額作為本件假處分擔保金額，應屬適當
合理。至抗告人於兩造公開標售行為後，雙方對買賣契約
成立與否尚存有歧見，再於109 年4 月21日，以低於前開
公開標售金額之1 億0,035 萬4,800 元，出賣土地與陳文
豐，該金額既低於公開標售金額，即應以公開標售金額作
計算基準，較為合理。至抗告人無法如期對陳文豐履行義
務而衍生違約金責任，與相對人無涉，抗告人辯稱應以該
鉅額違約金論係本件假處分擔保金額，自非公允，亦無可
取。

六、綜上，相對人聲請本件假處分，應予准許。原裁定以相對人
以2,042 萬2,690 元為抗告人供擔保後，抗告人就系爭土
地，不得為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分行為，尚
無不合，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，
應予駁回。

七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 31 日

民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 周珮琦

法 官 湯千慧

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中 華 民 國 109 年 9 月 1 日

書記官 江怡萱