

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗更二字第13號

抗 告 人 邱金福

代 理 人 周詩鈞律師

邱懷靚律師

相 對 人 路得國際汽車有限公司

法定代理人 許國偉

相 對 人 許燕婷

共同代理人 林紹源律師

上列當事人間聲請假處分事件，抗告人對於中華民國110年3月16日臺灣桃園地方法院110年度全字第41號所為裁定提起抗告，經最高法院第2次發回更為裁定，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告及再抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人聲請及抗告意旨略以：伊經第三人洪約翰介紹，於民國110年3月6日與相對人路得國際汽車有限公司（下稱路得公司）、許燕婷簽訂不動產買賣意向書（下稱系爭意向書），約定由相對人共同以新臺幣（下同）2億元之價金，出售如原裁定附表所示不動產（下稱系爭標的），伊並交付500萬元訂金支票（下稱系爭支票），已成立買賣契約。詎相對人於數日後表示不賣，將系爭標的出租予第三人作為臨時賣場，又委託第三人太平洋房屋仲介股份有限公司業務員張乃文出售，有將系爭標的之現狀變更予以處分之意，伊有日後不能或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第532條之規定聲請假處分，就系爭標的不得為移轉、出租、設定負擔或為其他一切處分行為，並願供擔保以補釋明。原裁定駁回伊之聲請，實有違誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定，准伊之聲請為假處分之裁定云云。

01 二相對人則以：系爭意向書縱為相對人所簽署，至多僅可證明兩  
02 造有交易之意向，無法證明兩造已達成系爭標的買賣之合意。  
03 又相對人已表示因不出售系爭標的而支付仲介業者665萬元違  
04 約金，由給付違約金之事實可推知相對人就系爭標的曾與仲介  
05 業者簽署仲介契約，相對人並無隱匿該事實，且相對人於本件  
06 聲請時已不同意出售系爭標的，亦未曾與第三人簽署買賣契  
07 約，則系爭標的之現狀並無變更或有變更之虞。故抗告人就本  
08 件假處分之請求及原因，均未釋明，其假處分之聲請，應予駁  
09 回等語，資為抗辯。

10 三按債權人就金錢以外之請求因請求標的之現狀變更，有日後不  
11 能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，得聲  
12 請假處分，民事訴訟法第532條第1項、第2項定有明文。又債  
13 權人聲請假處分應就其假處分之原因釋明之；前項釋明如有不  
14 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  
15 之擔保，命供擔保後為假處分，同法第533條準用第526條第1  
16 項、第2項亦有明文。所謂假處分之原因，即前開法條規定請  
17 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  
18 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  
19 （最高法院96年度台抗字第648號裁定意旨參照）。又稱釋明  
20 者，係使法院就某事實之存否，得到大致為正當之心證，即為  
21 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  
22 證，可以確信其主張為真實者，尚有不同。

23 四經查：

24 (一)抗告人就假處分請求是否已為釋明部分：

25 本件抗告人主張其對相對人有請求讓與及交付系爭標的之債權  
26 一節，業提出土地及建物第二類謄本、系爭意向書及支票等為  
27 證（原法院卷第18-58、62-65頁）。觀諸系爭意向書上載相對  
28 人、抗告人為立約人，由相對人共同以2億元出售系爭標的予  
29 抗告人等關於就買賣標的物及其價金互相同意之旨，且抗告人  
30 已對相對人就系爭標的提起履行契約之本案訴訟，由原法院以  
31 110年度重訴字第292號受理，有起訴狀、言詞辯論筆錄在卷可

01 憑〔本院110年度抗更一字第53號（下稱抗更一字卷）第49-5  
02 6、133頁〕，堪認抗告人就假處分之請求已為釋明。

03 (二)抗告人就假處分原因是否已為釋明部分：

04 1.抗告人就假處分之原因，主張相對人簽約後數日表示不賣，將  
05 系爭標的出租，並委託仲介公司出售，並提出其與許燕婷、洪  
06 約翰通訊軟體及電話對話、現場照片、統一發票等為證，並聲  
07 請訊問證人即升達不動產仲介股份有限公司（下稱升達公司）  
08 負責人張克疆、新連發土地開發有限公司（下稱新連發公司）  
09 負責人張乃文（已更名為張羿涵，下仍稱張乃文）等人〔原法  
10 院卷第66-76頁、本院110年度抗字第404號卷（下稱抗字卷）  
11 第37頁、抗更一字卷第41頁〕。經查：

12 (1)證人張克疆證稱：伊是升達公司的負責人，伊沒有實質上在處  
13 理，基本上是張乃文在處理，與張乃文是夥伴關係，他是代替  
14 伊的位置，實際上是伊負責處理，升達公司負責人掛伊的名  
15 字，實際上的業務是張乃文在處理，伊沒有見過、也沒有經手  
16 升達公司所簽發如抗更一字卷第41頁之發票，伊不知道升達公  
17 司與路得公司有無業務往來，發票金額有到升達公司，因為基  
18 本上的作業，有進去秘書才開發票，金額沒有進入公司，公司  
19 不會開立假發票。伊收到法院證人的通知，伊不清楚，打電話  
20 來法院詢問，伊又不認識兩造，為何要傳訊伊，法院人員問伊  
21 是否為升達公司的負責人，伊大概了解，是有關業務的事，就  
22 先問秘書，伊事後有去了解，是違約金的問題，並非仲介服務  
23 費的事情等語〔見本院111年度抗更二字第13號卷（下稱抗更  
24 二字卷）第209-214頁〕。

25 (2)證人張乃文證述：伊與升達公司是承攬關係，伊是作土地開  
26 發，開發之後接案子回來給升達公司，由升達公司負責銷售，  
27 交易完成後，升達公司會按成交金額4%收服務費，收了服務費  
28 後，再依照伊與升達公司約定拆帳；伊是新連發公司負責人；  
29 如抗更一字卷第41頁之兩張發票，是伊去路得公司與許燕婷收  
30 的，這是伊跟許國偉、許燕婷終止委託，所以這兩張發票是付  
31 給我們的違約金，我們解約時有簽終止委託暨解除買賣訂金協

01 議書（下稱系爭終止協議），我們將內容打好後，他們將錢交  
02 給我，我們把發票及原本他們出具的委託書全部還給他，他們  
03 就當場將委託書撕掉；許國偉、許燕婷是委託土地買賣，有高  
04 明段、龍鳳段土地，地號很多，委託期間，因時間太久了，伊  
05 記得是在110年農曆過年前簽的，在3月份開始談解約，他們希  
06 望酌減違約金，後來談成是在110年3月17日簽訂協議，是因我  
07 們有找到買方，有收到斡旋金，但後來因為他們不賣了，所以  
08 才談解約，賠償違約金，如果我們沒有找到買方，沒有辦法跟  
09 賣方求償任何費用；委託出賣的人是路得公司與許燕婷，這兩  
10 張發票是路得公司給付給升達公司及新連發公司的違約金，發  
11 票上面所載的仲介服務費就是違約金，只是我們沒有1個名目  
12 叫違約金，所以就以此替代。發票金額拆成兩項，是因為這兩  
13 家公司都有參與，他們要如何拆帳，伊不清楚，但總金額只要  
14 是對的就可以了，這個金額有包含支付給買方的違約金；我們  
15 是在110年3月17日當天收到違約金的支票，才會開發票，同時  
16 寫協議書。買方的違約金 是我們支付給買方的，因為買方是  
17 針對我們公司。至於何時付給買方，這個要問，因為銷售不是  
18 我，要公司收到支票兌現後，才會處理這個部分等語（見抗更  
19 二字卷第237-242頁）。

20 (3)是由證人張克疆、張乃文前揭證述之內容可知，相對人係在11  
21 0年農曆過年前與張乃文簽約，委託其出售系爭標的，於張乃  
22 文覓得買主，並收取斡旋金後，相對人不願出售，雙方即自11  
23 0年3月間開始洽談解約事宜，嗣後雙方於110年3月17日簽訂系  
24 爭終止協議，相對人終止委託出售系爭標的，並支付合計665  
25 萬元之違約金予升達公司與新連發公司等情，核與張乃文提出  
26 之系爭終止協議（見同上卷第247頁）所載內容相符，堪信為  
27 真實。

28 (4)又系爭意向書簽訂時，系爭標的之現狀即如現場照片所示，迄  
29 今並未變更，為兩造所不爭執〔見本院111年度抗更二字第13  
30 號卷（下稱抗更二字卷）第36頁〕。另系爭標的於111年3月6  
31 日簽訂系爭意向書前，已出租予他人作為經營如上開照片所示

賣場一節，亦據相對人陳明在卷（見抗更二字第37頁）。

(5)綜上，兩造於110年3月6日簽訂系爭意向書前，相對人固曾委由張乃文出售系爭標的，然因張乃文覓得買主後，相對人不願出售，雙方始自110年3月間開始洽談解約事宜，並於110年3月17日簽訂系爭終止協議，相對人終止委託出售系爭標的，並支付合計665萬元之違約金，已如前述，則相對人於簽訂系爭意向書後，既不同意將系爭標的出賣予抗告人，亦因不同意出售予張乃文覓得之買主，而簽訂系爭終止協議，並支付高達665萬元之違約金，足認相對人自110年3月17日簽訂系爭終止協議後，已無出售系爭標的之意思。因此，抗告人所提出之前揭證據，僅得釋明相對人於110年3月6日簽訂系爭意向書前，曾有委託張乃文出售系爭標的，及系爭標的現況有出租他人之情形，但尚不足以釋明，系爭意向書簽訂之後，相對人乃有委託他人出售系爭標的之情事。

2.以上，抗告人以上開證據作為釋明相對人有將系爭標的之現狀變更予以處分之意，致系爭標的現狀變更之依據，經核難認抗告人就本件假處分之原因已盡其釋明之責。從而，抗告人所提出之前揭資料，尚無法使本院得薄弱之心證，認相對人有就系爭標的為不利益之處分，致系爭標的之現狀變更，實難謂抗告人已盡釋明之義務。

五綜上所述，抗告人就假處分之請求雖已為釋明，然就相對人有變更系爭標的之現狀，致日後不能強制執行或甚難執行之虞之假處分原因，則未為釋明，揆諸上開說明，與假處分之要件即屬有間，更無從以供擔保金補足之，是抗告人假處分之聲請即不應准許。原法院駁回抗告人之聲請，核無違誤。抗告意旨猶執前詞指摘原裁定不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

六據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 吳燁山

法官 謝永昌

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。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

書記官 王增華