

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第986號

抗 告 人 富旺國際開發有限公司

法定代理人 林正雄

上列抗告人因與隆全鐵工廠有限公司間假處分事件，對於中華民國113年7月18日臺灣新北地方法院113年度全字第148號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

抗告人以新臺幣壹億貳仟肆佰萬元為相對人供擔保後，相對人就其名下所有如附表所示不動產，不得為移轉、讓與、設定負擔及其他一切處分行為。

聲請及抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、按抗告法院為假扣押裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會，民事訴訟法第528條第2項定有明文，依同法第533條規定，此於假處分程序準用之。然抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會，旨在保障債權人及債務人之程序權，並使抗告法院能正確判斷原裁定之當否，惟假扣押係保全程序，假扣押裁定具隱密性，為防止債務人隱匿或處分財產，以保全債權人之強制執行，其執行應依強制執行法第132條第1項規定，於裁定送達債務人之同時或送達前為之；考量此項立法趣旨，債權人對駁回其假扣押聲請之裁定提起抗告，倘假扣押隱密性仍應予維持，即無須使債務人有陳述意見之機會（見民國103年8月19日最高法院103年度第12次民事庭會議決議）。本件原法院係駁回抗告人之假處分聲請，本院審酌全案情節，認無使相對人陳述意見之必要，核先敘明。

二、次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；請求及假處分之原因，應釋明

01 之，釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當
02 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，民事訴訟
03 法第532條第1項、第2項、第533條準用第526條第1項、第2
04 項定有明文。所謂請求標的之現狀變更，不僅指為請求標的
05 之物，其從前存在之狀態將有變更者而言，並包含已有變更
06 者在內，故就為請求標的之物所為禁止其現狀變更之假處
07 分，其效力併及於其從前存在之狀態已有變更之部分（最高
08 法院43年台抗字第87號判例、87年度台聲字第580號裁定意
09 旨參照）。所謂釋明，指當事人為其事實上之主張時，應同
10 時提出可供法院得隨時進行調查之證據，必待釋明有所不
11 足，債權人陳明願供擔保以補釋明之不足，始得准為假處
12 分。

13 三、抗告人聲請及抗告意略以：伊於113年5月25日以新臺幣（下
14 同）5億7,000萬元購買相對人所有如附表所示不動產（下稱
15 系爭房地），並交付定金即面額2,750萬元支票予相對人。
16 雙方約定113年6月24日下午2時簽訂不動產買賣契約，詎相
17 對人於113年6月21日來函取消簽約，伊於113年6月24日函覆
18 請求相對人履行契約，惟相對人於113年7月8日發函解除契
19 約，然相對人解除契約並無理由。相對人已將系爭房地交予
20 信義房屋進行銷售，系爭房地恐將出售予他人，將影響伊取
21 得系爭房地之權利，又伊為建商，取得土地之時機、成本至
22 關重要，目前該地區地價飆漲，若相對人將系爭房地出售，
23 伊無法再以5億7,000萬元價格購買到相同的土地，縱認伊日
24 後得向相對人請求損害賠償，然緩不濟急，且受限於損害範
25 圍舉證之困境。是以，伊唯恐相對人擅自處分系爭房地，致
26 日後有不能強制執行或甚難保全之虞，若認釋明不足，伊願
27 以現金或同面額銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准對
28 相對人所有之系爭房地，不得移轉、出租、設定負擔及其他
29 一切處分行為等語。原裁定駁回抗告人之聲請，抗告人不
30 服，提起抗告，請求廢棄原裁定，准為本件假處分。

31 四、經查：

01 (一)抗告人主張其以5億7,000萬元購買相對人所有系爭房地，並
02 交付定金即面額2,750萬元支票予相對人，雙方約定113年6
03 月24日下午2時簽訂不動產買賣契約，詎相對人於113年6月
04 21日來函取消簽約，其於113年6月24日函覆請求相對人履行
05 契約，惟相對人於113年7月8日發函解除契約等情，有系爭
06 房地第一類謄本、支票、定金收據、地籍圖謄本、不動產買
07 賣契約書、事務所函、存證信函等件在卷可證（見原法院卷
08 第18-54頁），堪認抗告人就假處分之請求已為相當釋明。

09 (二)抗告人主張相對人已將系爭房地交予信義房屋進行銷售，為
10 免相對人將系爭房地移轉、設定他項權利、出租及其他一切
11 處分行為，致日後有不能強制執行或甚難執行之虞等情，業
12 據其提出與中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合
13 會第九屆理事長張世芳之Line對話紀錄、信義房屋網頁資料
14 為證（見本院卷第19-27、39頁）。查信義房屋銷售之廠房
15 位於○○路000巷斜對面、地坪809.25坪、地形為5邊形（見
16 同上卷第21-23、31-35頁之信義房屋網頁資料），核與
17 google地圖所載系爭房地位置相符（見同上卷第37頁），並
18 與定金收據所載地坪約809.25坪、地籍圖謄本呈現地形為5
19 邊形均相同（見同上卷第29-30頁），堪認相對人確實已委
20 託信義房屋銷售系爭房地，且系爭房地位於新北市○○區，
21 ○○區近期因塹仔圳重劃區建商推案致房市熱略（見同上卷
22 第41-55頁之新聞資料），系爭房地極可能順利銷出，另相
23 對人非無可能於本案訴訟期間另為處分或以其他諸如設定高
24 額抵押權、出租之方式，規避抗告人就系爭房地為移轉登記
25 之請求，是綜合上情及社會一般通念，難謂抗告人就假處分
26 之原因全未釋明，抗告人復已陳明願供擔保以補其釋明之不
27 足，且亦無何不適當之情形，則依民事訴訟法第533條準用
28 同法第526條第2項規定，抗告人聲請裁定准供擔保後，相對
29 人就系爭房地不得移轉、讓與、設定負擔及其他一切處分行
30 為，應予准許。

31 (三)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

01 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
02 處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或
03 因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最
04 高法院63年台抗字第142號判例意旨參照）。本院審酌抗告
05 人之本案訴訟請求係「相對人於抗告人給付買賣價金之同時
06 將系爭房地移轉登記予抗告人」（見原法院卷第11頁之民事
07 假處分裁定聲請狀），則相對人所受之損失係為抗告人與相
08 對人間於本案訴訟確定前，無法及時利用或處分系爭房地之
09 利益。又系爭房地於兩造買賣交易對價為5億7,000萬元（見
10 同上卷第29頁之定金收據），上開交易價額應得據為認定相
11 對人利用系爭房地可得經濟利益標準。依通常社會觀念，相
12 對人利用系爭房地可得上開利益如因本件假處分致延後取
13 得，通常可認將損失假處分期間利用該筆金額所能取得之利
14 息。是本案訴訟之訴訟標的價額逾150萬元，係得上訴第三
15 審事件，參諸各級法院辦案期限實施要點有關第一、二、三
16 審審判期間之規定，各為1年4月、2年、1年，合計辦案期限
17 4年4月，則相對人如因假處分致將來訴訟期間未能合法即時
18 處分系爭不動產，可能遭受法定遲延利息之損害，按法定利
19 率年息5%計算之利息損失為1億2,350萬元【 $570,000,000 \times$
20 $5\% \times (4 + 4/12) = 123,500,000$ ，元以下四捨五入】，並審酌
21 本案訴訟難易度，爰酌定抗告人應提供擔保金1億2,400萬元
22 為適當。

23 五、綜上所述，抗告人為本件假處分之聲請，應予准許。原裁定
24 駁回抗告人之聲請，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，
25 求予廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，改裁定如主
26 文第2項所示。

27 六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

28 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

29 民事第二十五庭

30 審判長法官 潘進柳

31 法官 林俊廷

法官 楊惠如

附表

坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍全部）及其上
同段0000、0000、0000建號建物（權利範圍全部）暨附屬建物

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 113 年 8 月 23 日

書記官 張永中