

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第1358號

抗 告 人 漢昌橡膠工業有限公司

法定代理人 劉克豐

代 理 人 許啟龍律師

相 對 人 駿嘉投資有限公司

法定代理人 劉錦隆

上列當事人間假處分事件，抗告人對於中華民國113年7月15日臺灣新北地方法院113年度全字第146號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人於原法院之假處分聲請駁回。

聲請及抗告費用均由相對人負擔。

理 由

一、相對人於原法院聲請意旨略以：抗告人前委託永慶房屋樹林中華加盟店（即雄峯不動產有限公司，下稱雄峯公司）仲介銷售其所有如原裁定所示不動產（下稱系爭不動產），委託期間為民國112年7月9日至113年11月24日，並於113年6月6日變更銷售價格為新臺幣（下同）1億6,700萬元。依抗告人與雄峯公司簽定之專任委託銷售契約書（下稱系爭專任委託銷售契約）第6條約定，雄峯公司於買方出價達委託價額且承購條件與委託條件相當時，無需再通知抗告人即可全權代理抗告人收受定金。伊先於113年6月26日透過雄峯公司出價1億5,930萬元，嗣經雄峯公司於113年7月1日出示抗告人簽署之委託事項變更契約書（下稱113年6月6日委託事項變更契約），表明伊出價1億5,930萬元，抗告人不滿意，若有意購買，須按抗告人委託之價格買受，並表示抗告人同意授權雄峯公司收受定金，伊遂就抗告人要約之1億6,700萬元予以

01 承諾，並給付定金500萬元。詎雄峯公司將伊簽署願以1億6,  
02 700萬元買受系爭不動產之不動產買賣意願書（下稱113年7  
03 月1日不動產買賣意願書）及500萬元定金支票照片以LINE  
04 （下稱113年7月1日第1次LINE訊息）通知抗告人時，抗告人  
05 竟表示其已跟另一家建商達成協議並簽約，而拒絕將系爭不  
06 動產出售予伊。然抗告人委託雄峯公司向伊為1億6,700萬元  
07 出賣系爭不動產之要約，伊承諾以1億6,700萬元買受，且抗  
08 告人授權雄峯公司代理其向伊收取500萬元定金，系爭不動  
09 產買賣契約即為成立。嗣伊請雄峯公司催告抗告人出面簽定  
10 書面買賣契約及履行出賣人義務之存證信函以LINE（下稱11  
11 3年7月1日第2次LINE訊息）通知抗告人後，抗告人回以「已  
12 問過法律顧問，程序上沒有任何問題」，顯見抗告人已無履  
13 約之意思，而欲將系爭不動產出售及移轉登記予第三人，伊  
14 已對抗告人提起本案訴訟，請求抗告人履行系爭不動產移轉  
15 登記義務，若禁止抗告人處分系爭不動產，縱相對人於本  
16 案訴訟獲勝訴判決，日後顯有不能強制執行或甚難執行之  
17 虞，爰依民事訴訟法第532條規定聲請假處分，並陳明願供  
18 擔保，請求准予禁止抗告人就系爭不動產為轉讓行為等語。  
19 原裁定准予相對人以5,010萬元為抗告人供擔保後，禁止抗  
20 告人就系爭不動產為轉讓行為。原裁定駁回相對人於原法院  
21 其餘聲請，相對人未聲明不服，非本院審理範圍，不予贅  
22 述。

23 二、抗告意旨略以：伊與雄峯公司簽定系爭專任委託銷售契約之  
24 期間於112年10月8日屆滿，且自112年11月25日起與雄峯公  
25 司變更為一般委託銷售契約（下稱112年11月25日委託事項  
26 變更契約），伊得自行出售系爭不動產，且雄峯公司無權代  
27 理伊收受定金。兩造間並未成立斡旋金契約、定金契約或系  
28 爭不動產買賣之預約或本約，原裁定准予相對人供擔保後為  
29 假處分，顯有不當，爰聲明廢棄原裁定，並駁回相對人之假  
30 處分聲請等語。

31 三、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，

01 有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執  
02 行者，得聲請假處分，為民事訴訟法第532條第1項、第2項  
03 所明定。而債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因釋  
04 明之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認  
05 為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，  
06 同法第533條準用第526條第1項、第2項亦定有明文。可知債  
07 權人聲請假處分，應就其請求及假處分之原因予以釋明，且  
08 兩者缺一不可。必該項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔  
09 保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後  
10 為假處分。若債權人就其請求及假處分之原因未予釋明，僅  
11 陳明願供擔保請准為假處分，法院自不得為命供擔保後假處  
12 分之裁定。此所謂假處分之請求，係指金錢請求或得易為金  
13 錢請求以外之發生緣由；所指假處分之原因，即該請求標的  
14 之現狀變更，亦即該請求標的物從前存在之狀態現在已有變  
15 更或將有變更，包括就其物為法律上之處分或事實上之處分  
16 而言（最高法院104年度台抗字第911號裁定意旨參照）。

#### 17 四、經查：

##### 18 (一)就假處分之請求而言：

19 相對人主張：抗告人委託雄峯公司向伊為1億6,700萬元出賣  
20 系爭不動產之要約，伊承諾以1億6,700萬元買受，且抗告人  
21 授權雄峯公司代理其向伊收取500萬元定金，系爭不動產買  
22 賣契約即為成立。嗣伊請雄峯公司催告抗告人出面簽定書面  
23 買賣契約，並履行出賣人義務，抗告人回以「已問過法律顧  
24 問，程序上沒有任何問題」，顯見抗告人無履約之意思，伊  
25 已對抗告人提起本案訴訟，請求抗告人履行系爭不動產移轉  
26 登記義務云云，並提出系爭不動產之土地登記謄本、系爭專  
27 任委託銷售契約、113年5月26日、6月6日委託事項變更契  
28 約、113年6月26日、7月1日不動產買賣意願書、113年7月1  
29 日第1次、第2次LINE訊息等件影本以為釋明（原法院卷第15  
30 至33頁）。然依抗告人提出112年11月25日委託事項變更契  
31 約所示（本院卷第41頁），抗告人已於112年11月25日向雄

01 峯公司將專任委託銷售契約變更為一般委託銷售契約，且雄  
02 峯公司於113年6月22日曾以LINE向抗告人詢問可否再將一般  
03 委託銷售契約改為專任委託銷售契約，有該次LINE訊息影本  
04 可佐（本院卷第49頁），足認抗告人自112年11月25日起雖  
05 有委託雄峯公司銷售系爭不動產，亦得委託第三人或自行銷  
06 售系爭不動產。又依113年7月1日第1次、第2次LINE訊息所  
07 示，雄峯公司雖將113年7月1日不動產買賣意願書及500萬元  
08 定金支票照片以LINE通知抗告人，然抗告人旋即表示伊已與  
09 另一家建商達成協議，並完成簽約（原法院卷第31頁；本院  
10 卷第61至63頁），顯見抗告人在雄峯公司為上開通知之前，  
11 已將系爭不動產出售予第三人，未違反抗告人與雄峯公司之  
12 一般委託銷售契約，雄峯公司依抗告人之委託價格再將系爭  
13 不動產出售予相對人並無優先效力。再者，113年7月1日不  
14 動產買賣意願書第3條第1項前段約定：「自簽立本意願書至  
15 113年7月7日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方（即抗  
16 告人，下同）接受買方（即相對人，下同）之承買價款及本  
17 意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方  
18 有同意授權受託人（即雄峯公司，下同）可代為收受買方支  
19 付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交予  
20 賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣  
21 方應於轉定之日起五日內簽訂不動產買賣契約書。若買方之  
22 承買價款及本意願書之條款於斡旋有效期間內不為賣方所接  
23 受，或期滿不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效」；第4  
24 條後段約定：「斡旋金轉為定金後，若係因可歸責於賣方之  
25 事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定  
26 金」（原法院卷第29頁），參以該不動產買賣意願書之右下  
27 方所載「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖  
28 買方支付之定金無誤」欄位未經抗告人簽名或蓋章，可知抗  
29 告人未接受相對人之承買價款及該不動產買賣意願書之條  
30 款，兩造間就系爭不動產尚未成立買賣契約。縱如相對人所  
31 述，抗告人授權雄峯公司代理其向相對人收取500萬元定

01 金，然雄峯公司仍未依113年7月1日不動產買賣意願書第3條  
02 前段約定代理相對人將500萬元交予抗告人，且依該不動產  
03 買賣意願書第4條後段約定，若係因可歸責於抗告人之事由  
04 致無法簽訂買賣契約時，相對人亦僅得請求抗告人加倍返還  
05 已收取之定金，而未取得請求抗告人簽定系爭不動產買賣契  
06 約及將系爭不動產所有權移轉登記至相對人名下之權利，故  
07 相對人就本件假處分之請求未予釋明。

08 (二)就假處分之原因而言：

09 相對人主張：抗告人欲將系爭不動產出售及移轉登記予第三  
10 人，伊已對抗告人提起本案訴訟，請求抗告人履行系爭不動  
11 產移轉登記義務，若不禁止抗告人處分系爭不動產，縱相對  
12 人於本案訴訟獲勝訴判決，日後顯有不能強制執行或甚難執  
13 行之虞云云。然依上開四之(一)所示，抗告人自112年11月25  
14 日起本得自行將系爭不動產出售予第三人，且兩造間就系爭  
15 不動產尚未成立買賣契約，相對人請求抗告人履行系爭不動  
16 產移轉登記義務，即乏所據，縱相對人已對抗告人起訴請求  
17 抗告人履行系爭不動產移轉登記義務，依約亦僅得請求加倍  
18 返還定金，已如前述，本案訴訟顯無日後不能強制執行或甚  
19 難執行之虞，自難謂相對人已釋明假處分之原因。相對人雖  
20 陳稱願供擔保以補釋明之不足，惟依首揭說明，相對人有釋  
21 明之義務，僅在釋明不足時，始得以提供擔保作為補強，是  
22 相對人聲請本件假處分，於法不合，不應准許。

23 五、綜上所述，相對人聲請假處分，並陳明願供擔保，請求准予  
24 禁止抗告人就系爭不動產為轉讓行為，然相對人就假處分之  
25 請求及原因均未釋明，與聲請假處分之要件不合，原裁定認  
26 相對人已釋明假處分之請求及原因，准予相對人為抗告人供  
27 擔保5,010萬元後，禁止抗告人就系爭不動產為轉讓行為，  
28 顯有違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理  
29 由，爰由本院廢棄原裁定，並駁回相對人假處分之聲請。

30 六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10

民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟  
法官 張婷妮  
法官 林哲賢

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 12 月 11 日

書記官 陳盈真