

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第1495號

抗 告 人 晉騏建築股份有限公司

法定代理人 黃意倩

抗 告 人 楊毅鳳

曾塏晴

蔡宛靜

共 同

代 理 人 陳塘偉律師

相 對 人 洪玉婷

洪緬洺

共 同

代 理 人 林玉蕙律師

上列當事人間聲請假處分事件，抗告人對於中華民國113年8月6日臺灣新北地方法院113年度全字第159號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定關於命供擔保金額部分廢棄。

上開廢棄部分，相對人洪玉婷應供擔保金額為新臺幣伍佰參拾肆萬元；洪緬洺應供擔保金額為新臺幣伍佰參拾肆萬元。

其餘抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔二分之一，餘由相對人負擔。

理 由

一、按關於假處分聲請之裁定，得為抗告；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，為民事訴訟法第533條前段準用同法第528條第1項、第2項所明定。本件相對人聲請假處分，經原法院裁定准許後，抗告人不服提起抗告，已具狀載明理由陳述意見（見本院卷第19-25頁），相對人亦經具狀陳述意見（見本院卷第43-53頁），合先說明。

二、相對人洪玉婷、洪緬洺（下稱相對人，分稱姓名）聲請意旨

01 略以：伊等分別於民國110年2月1日、同年3月10日與抗告人
02 晉麒建築股份有限公司（下稱晉麒公司）及蔡宛靜、楊毅
03 鳳、曾皚晴（下稱蔡宛靜等3人，與晉麒公司合稱抗告人）
04 簽訂「仁愛康橋」建案（下稱系爭建案）房屋預定買賣契約
05 書及土地預定買賣契約書（下稱房地預定買賣契約），由伊
06 等各以總價金新臺幣（下同）1,240萬元、1,165萬元，向抗
07 告人購買原裁定附表一（下稱附表一）所示系爭建案第A棟8
08 樓房屋暨土地及停車位（下稱系爭8樓房地）、原裁定附表
09 二（下稱附表二）所示系爭建案第A棟5樓房屋暨土地及停車
10 位（下稱系爭5樓房地），伊等已分別依約按工程進度繳納
11 價金237萬元、210萬元予抗告人。嗣系爭建案完工後，抗告
12 人竟於113年6月15日以律師函，以伊等未如期辦理貸款等事
13 由，片面解除兩造間之房地預定買賣契約，然晉麒公司未依
14 約書面通知伊等辦理貸款事宜，亦未提供伊等辦理貸款所需
15 文件，屬可歸責於抗告人事由，伊等不負遲延責任，抗告人
16 自不得片面解除房地預定買賣契約。伊等已於113年6月20日
17 備妥尾款函請抗告人將系爭8樓、5樓房地辦理交屋及所有權
18 移轉登記事宜，詎抗告人迄今置之不理，伊等近日發現晉麒
19 公司已委託仲介出售系爭8樓、5樓房地，爰向法院聲請禁
20 止抗告人就系爭8樓、5樓房地為移轉、設定他項權利、出租
21 及其他一切處分行為等語。原法院認相對人就聲請假處分之
22 請求及原因，已為相當釋明，就釋明不足部分，得以擔保補
23 之，裁定洪玉婷、洪緬洺分別以301萬5,000元及283萬5,000
24 元為抗告人供擔保後，准予假處分（下稱原裁定）。

25 三、抗告意旨略以：相對人未依約如期辦理貸款繳納尾款，經伊
26 等催告相對人遲未履行，業經伊合法通知相對人解除兩造房
27 地預定買賣契約，伊等無履行交付及移轉系爭8樓、5樓房地
28 所有權予相對人之義務，相對人聲請假處分之請求及原因並
29 無理由，難謂已為釋明。縱認相對人已釋明或得已保證金代
30 釋明，惟擔保金之核定應係以抗告人因假處分所受損害之賠
31 償，其數額應依標的物受假處分後，抗告人於受假處分時不

01 能利用或處分該標的物所受之損害額，系爭8樓、5樓房地價
02 值，依相對人提出相關仲介近期刊登出售廣告為2,088萬
03 元，原裁定依兩造於110年2月、3月間簽立之房地預定買賣
04 契約之系爭8樓、5樓房地買賣價金1,240萬元、1,165萬元，
05 作為計算相對人供擔保金額之依據，顯屬過低，認相對人供
06 擔保金額應各以626萬4,000元為適當（計算式： $00000000 \times$
07 $5\% \times 6 = 0000000$ ），請求廢棄原裁定，駁回相對人之聲請等
08 語。

09 四、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
10 請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能
11 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之。請求及假處分之
12 原因，應釋明之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔
13 保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為
14 假處分。民事訴訟法第532條、第533條準用第526條第1項、
15 第2項定有明文。是債權人聲請假處分，就假處分之原因，
16 絲毫未提出能即時調查之證據以釋明者，固應駁回其聲請，
17 惟假處分之原因如經釋明而有不足，法院仍得命供擔保以補
18 其釋明之不足而准許假處分。釋明僅係法院就某項事實之存
19 否，得到大致為正當之心證，即為已足，此與證明須就當事
20 人所提證據資料，足使法院產生堅強心證，可確信其主張為
21 真實者，尚有不同。又法院定擔保金額而為准許假處分之裁
22 定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其
23 數額應依標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標的
24 物所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高法院
25 63年台抗字第142號判例可參）。

26 五、經查：

27 (一)相對人就本件假處分之請求，業據提出與所述相符之系爭8
28 樓、5樓房地之房地預定買賣契約書暨相關匯款單據、與晉
29 麒公司之LINE對話紀錄、晉麒公司寄發之存證信函、晉麒公
30 司、蔡宛靜等3人解除契約之律師函、辦理貸款業務之銀行
31 人員LINE對話紀錄、系爭8樓、5樓房地之土地、建物第二類

01 登記謄本等件為釋明（見原法院卷第37-209、215-221
02 頁）。另相對人主張抗告人現欲出售系爭不動產，將有變更
03 系爭不動產所有權之現狀，於日後提出履行契約之訴縱獲勝
04 訴判決，確有不能執行或甚難執行之虞之假處分原因，亦據
05 提出臉書社團房地產出售廣告、與房屋仲介LINE對話紀錄為證
06 （見原法院卷第209-213頁），是相對人主張之假處分原
07 因，並非毫無釋明，且其陳明願供擔保以補釋明之不足，原
08 法院裁定准許相對人分別供擔保後，禁止抗告人對系爭8
09 樓、5樓房地產為移轉、設定他項權利、出租及其他一切處分
10 行為，於法並無不合。至抗告人所辯其因相對人未依約如期
11 辦理貸款繳付尾款，而合法催告並解除兩造間房地產預定買賣
12 契約，其無履行交付及移轉系爭8樓、5樓房地產予相對人之義
13 務云云，核屬對本案訴訟實體爭執事項，非假處分程序所應
14 審究，抗告人執此指摘原裁定准予假處分部分不當，尚屬無
15 據。

16 (二)關於擔保金核定部分，本件假處分禁止抗告人就系爭8樓、5
17 樓房地產為讓與、移轉、出租、信託、設定負擔及其他一切處
18 分行為，抗告人因此所受之損害，應以本案訴訟審理期間，
19 其不能即時處分或利用系爭8樓、5樓房地產所生相當於利息之
20 損失為據。經查，相對人於110年2月、3月間，與抗告人簽
21 立系爭房地產預定買賣契約時，系爭8樓、5樓房地產總價金為1,
22 240萬元、1,165萬元，然晉騏公司於113年7月間，委託仲介
23 出售價額均為2,088萬元，此有相對人提出上開臉書社團房
24 地出售廣告、與房屋仲介LINE對話紀錄可參，可見系爭建案
25 之房地產於晉騏公司預售後迄今之市場交易價額已有相當之漲
26 幅，惟上開價額亦僅為賣方開價，尚非實際成交價格，經本
27 院依內政部不動產交易實價查詢服務網，查得與系爭8樓、5
28 樓房地面積相仿、同棟9樓房地產於113年4月29日成交之買賣
29 實價登錄資料，該房地產交易總價為1,780萬元，有內政部不
30 動產交易實價查詢服務網列印資料在卷可參（見本院卷第59
31 -62頁），堪認與系爭8樓、5樓房地產於相對人聲請時之市價

01 相當，依上開說明，應以此作為抗告人所受損害之計算基
02 準，較屬適當，又相對人訴請移轉所有權之本案訴訟，屬得
03 上訴第三審之事件，依各級法院辦案期限實施要點規定，第
04 一、二、三審辦案期限分別為2年、2年6個月、1年6個月，
05 合計為6年，以法定利率計算此期間之利息損失為534萬元
06 （計算式： $00000000 \times 5\% \times 6 = 0000000$ ），本院認洪玉婷、
07 洪緬洺分別應提供之擔保金均以534萬元為適當，原裁定以
08 兩造簽立系爭8樓、5樓房地之房地預定買賣契約價金，作為
09 抗告人所受損害之計算基準，自有未洽，爰由本院將原裁定
10 此部分予以廢棄，並裁定如主文第2項所示。

11 六、綜上，原裁定准許相對人所為假處分之聲請，並無不合，惟
12 酌定洪玉婷、洪緬洺應供擔保之金額，尚有未洽，抗告意旨
13 指摘原裁定命供擔保金額不當，聲明廢棄，為有理由，爰將
14 原裁定此部分廢棄，酌定應供擔保金額如主文第2項所示，
15 其餘抗告部分，為無理由，應予駁回。

16 七、據上論結，本件抗告為一部有理由，一部無理由，爰裁定如
17 主文。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

19 民事第二十二庭

20 審判長法官 范明達

21 法官 黃珮禎

22 法官 張嘉芬

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

28 書記官 余姿慧