

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第994號

抗 告 人 侑格建設有限公司

法定代理人 廖家興

抗 告 人 劉文娟

黃正園

共同代理人 李銘洲律師

上列抗告人因與相對人吳承樺間聲請假處分事件，對於中華民國114年1月22日臺灣桃園地方法院114年度全字第12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、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分；又假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第532條定有明文。所謂請求標的之現狀變更，係指為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有變更而言。又請求及假處分之原因應釋明之，前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，亦為同法第533條前段準用第526條第1項、第2項所明定。

二、經查：

(一)、本件相對人以伊之配偶即訴外人邱憲瑜於民國109年12月1日向抗告人侑格建設有限公司（下稱侑格公司）以新臺幣（下同）452萬元購買桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌桃園市○○區○○路000號0樓之0）與停車位（下稱系爭房屋），另向抗告人劉文娟、黃正園（下稱劉文娟等2人）以423萬元購買基地即坐落桃園市○○區○○段00○00

○0地號土地（權利範圍100000分之1478，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並分別簽訂「站前之星」房屋、土地預定買賣契約書（以下分稱房屋、土地買賣契約，合稱房地買賣契約），並已依約繳納頭期款及處理費共150萬元。嗣邱憲瑜經抗告人之同意，將系爭房地契約讓與伊，而依房屋買賣契約第8條第6項、土地買賣契約第7條第6項等約款，抗告人有將系爭房地過戶予伊之義務，俾便伊持以設定抵押辦理貸款；詎抗告人遲不願配合，反稱伊未依約繳清價款，甚於113年10月26日寄發存證信函表示欲解除房地買賣契約，伊已對抗告人提起履約訴訟（下稱本案訴訟），請求抗告人將系爭房地移轉予伊，惟因系爭房地現登記在抗告人名下，為免其等將系爭房地出賣過戶他人，致伊日後有不能強制執行或甚難執行之虞為由，依民事訴訟法第532條規定，聲請對系爭房地為假處分。原法院以抗告人業已釋明本件假處分之請求，雖就假處分原因釋明尚有不足，然既願供擔保補足，爰核准相對人分別以90萬4000元、84萬6000元為侑格公司、劉文娟等2人供擔保後，禁止抗告人就系爭房地為移轉、讓與、設定負擔及其他一切處分行為，於法核無不當。

(二)、抗告人之抗告意旨雖略以：兩造自113年10月發生房地買賣糾紛迄今，伊等均未就系爭房地為任何處分或妨礙相對人日後行使權利之行為，縱侑格公司具備不動產交易專業知識，亦不得逕認系爭房地有現狀變更之危險，遑論劉文娟等2人亦無立即將系爭土地處分之具體行為，相對人未就本件假扣押之原因為任何釋明，其假處分之聲請即不應准予云云。惟查：

- 1.相對人主張邱憲瑜與抗告人間訂有房地買賣契約，並已依約交付頭期款等費用，嗣經抗告人同意，相對人自邱憲瑜受讓該契約之權利義務；詎抗告人拒絕移轉系爭房地予伊，並發函表示欲解除房地買賣契約，相對人業已訴請抗告人依約將系爭房地完成移轉等情，業據提出房地買賣契

約、113年契稅繳款書、建物登記第二類謄本、存證信函、民事起訴狀等件為憑（見原審卷第11至93頁、第119至124頁、第131頁）；堪認相對人就本件假處分之請求，已有釋明。

2.至就假處分原因部分，相對人主張抗告人前已拒絕依約將系爭房地移轉至其名下，甚去函為解除房地買賣契約之意思表示等情，本為抗告人所不爭；審酌系爭房地現登記於抗告人名下，抗告人復以房地買賣契約業經解除置辯，顯見其等確實無意再依契約配合履行，而侑格公司既專營住宅大樓之開發租售，於相關建案落成之後，自必以儘速去化完銷為首要考量，殊無可能願先鎖住系爭房地暫不轉售，致得承擔額外之囤房稅率；又建物所有權本不得與坐落基地分離處分，出售系爭建物勢須連同系爭土地一併移轉；況不動產登記具有公示性及對世效力，房地產市場隨景氣起伏，亦具瞬息萬變之特性，若於本案訴訟終結前未為必要限制，一旦系爭房地經抗告人將本逐利售予他人，相對人縱獲勝訴，抗告人亦無可能再得依房地買賣契約如實履行；堪認相對人就系爭房地存在因現狀變更，致日後有不能強制執行或甚難強制執行之虞乙節，於本件亦非全無釋明。

3.依上說明，本件相對人請求對系爭房地為假處分，就請求部分已有釋明；至假處分原因部分之釋明雖尚有不足，然其既非全無釋明，且相對人已陳明願供擔保以為補足，自應准相對人於供擔保後為假處分。

(三)、按法院定擔保金額而為假處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償；而債務人因本件假處分所受之損害，係於系爭事件確定前，無法及時利用或處分系爭房地所生換價利益之利息損失。又法院就債務人因假處分所受損害，命債權人預供擔保者，其金額之多寡應如何認為相當，屬於法院職權裁量之範圍。本院審酌本件房地買賣契約所載兩造約定之系爭房屋、土地價金各為452

萬元、423萬元，可認與市場價值相近；又相對人提起本案訴訟請求移轉系爭房地，以其訴訟標的價額計算核屬得上訴第三審之事件，參酌各級法院辦案期限實施要點規定，推估本案訴訟約得於4年後審結確定，則侑格公司、劉文娟等2人因本件假處分暫不得以系爭房地順利換價，可能致受之利息損失即分別為90萬4000元(計算式：452萬元 $\times$ 5% $\times$ 4年=90萬4000元)、84萬6000元(計算式：423萬元 $\times$ 5% $\times$ 4年=84萬6000元)，故應認相對人須為彼等提供之擔保金應以各該數額為允當。

三、從而，相對人聲請就系爭房地為假處分，為有理由。原法院依法命相對人各以90萬4000元、84萬6000元為侑格公司、劉文娟等2人供擔保後准為本件假處分，於法核無違誤。抗告意旨指謫原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其等抗告。

四、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 6 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 徐雍甯

法 官 盧軍傑

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1500元。

中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
書記官 李佳姿