

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度全字第12號

聲 請 人

即債權人 吳承樺

相 對 人

即債務人 侑格建設有限公司

法定代理人 廖家興

相 對 人

即債務人 劉文娟

黃正園

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣904,000元為相對人侑格建設有限公司供擔保後，相對人侑格建設有限公司就桃園市○○區○○段○○○○○號（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○號七樓之三）建物，不得為移轉、讓與、設定負擔及其他一切處分行為。

聲請人以新臺幣846,000元為相對人劉文娟、黃正園供擔保後，相對人劉文娟、黃正園就坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○地號土地，權利範圍十萬分之一四七八，不得為移轉、讓與、設定負擔及其他一切處分行為。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)第三人邱憲瑜（聲請人之配偶）於民國109年12月11日與相對人侑格建設有限公司（下稱侑格公司）簽訂「站前之星」之預定房屋買賣契約書（下稱系爭建物契約），購買基地內編號：C棟7樓，即桃園市○○區○○段0000○號、門牌號碼為桃園市○○區○○路000號7樓之3之建物（下稱系爭建

01 物)，建物與停車位合計價金為新臺幣（下同）452萬元，
02 並於同日與相對人劉文娟、黃正園就桃園市○○區○○段00
03 ○0000地號土地，權利範圍10萬分之1478（下稱系爭土地）
04 簽訂預售土地買賣契約（下稱系爭土地契約），約定之價金
05 為423萬元，合計總價為875萬元，而聲請人已繳納頭期款13
06 2萬元及相關處理費用18萬元。嗣邱憲瑜經相對人之同意而
07 將系爭建物契約與系爭土地契約轉讓予聲請人，且已就此部
08 分完成契稅，依系爭建物契約第8條第6項、系爭土地契約第
09 7條第6項等規定意旨，相對人等應將系爭建物、系爭土地
10 （下合稱系爭房地）過戶予聲請人，讓聲請人持系爭房地設
11 定抵押權予貸款銀行，貸款銀行收受抵押權設定後再行撥款
12 予相對人，而聲請人早已完成與貸款銀行全國農業金庫股份
13 有限公司（下稱農業金庫）之對保程序，只待相對人將系爭
14 房地過戶予聲請人及抵押權文件送交予農業金庫，銀行即可
15 完成撥款流程。

16 (二)豈料，聲請人於113年9月27日星期五突收受郵局張貼之掛號
17 領取單，因郵局於星期六、日未營業，聲請人直至113年9月
18 30日前往領取而收受該封掛號，其內容為相對人寄發之繳款
19 通知單（下稱系爭通知單）。而依該繳款通知單第二條記
20 載：「本公司另訂於113年10月1日辦理產權過戶手續，煩請
21 台端於113年9月30日前通知原貸款銀行於本公司產權過戶完
22 成撥付銀行貸款新臺幣700萬至本公司指定帳戶：元大銀行-
23 南崁分行：帳號0-000-0-00000000-0，戶名：侑格建設有限
24 公司，匯款後續保留【匯款單收據以備查核並以電話告
25 知】，若有貸款差額請併同原貸款銀行撥款時同時支付。」
26 等語，然因時間上根本無從準備，故邱憲瑜先行聯繫侑格公
27 司之承辦人員，並於隔日前往與侑格公司之副總商談，而於
28 商談過程中，副總從未表明聲請人已從貸款戶變更為現金
29 戶，且邱憲瑜亦有再次向農業金庫確認貸款程序，而農業金
30 庫之承辦人員亦表示貸款申請已核准，待相對人等將系爭房
31 地過戶予聲請人及提供抵押權設定文件，方能撥款，惟相對

01 人等卻持未完成過戶及交付抵押權設定文件，致農業金庫無
02 法撥款。

03 (三)相對人等卻於113年10月26日以桃園中路001233號存證信函
04 (下稱系爭存證信函)稱聲請人未依約給付買賣價款700萬
05 元，且聲請人已從貸款戶變成現金戶，相對人無需配合辦理
06 系爭房地過戶程序及交付設定抵押權文件予農業金庫，並以
07 該存證信函片面主張解除契約。而聲請人前雖就此糾紛向桃
08 園市消費爭議調解委員會聲請調解，然相對人卻不願接受，
09 是聲請人遂對相對人等提起履行買賣契約之訴訟，並請求相
10 對人等將系爭房地移轉予聲請人，惟系爭房地現仍登記於相
11 對人等名下，相對人等對於不動產移轉交易相當熟稔且快
12 速，倘日後聲請人取得勝訴判決，系爭房地有可能已移轉予
13 第三人，而有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，聲
14 請人願供擔保代釋明之不足，請准聲請人提供擔保，對相對
15 人系爭房地為假處分等語，並聲明：1.相對人侑格公司就系
16 爭建物，不得為移轉、讓與、設定負擔及其他一切處分行
17 為；2.相對人劉文娟、黃正園就系爭土地，不得為移轉、讓
18 與、設定負擔及一切處分行為。

19 二、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
20 不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，
21 得聲請假處分，為民事訴訟法第532條第1項、第2項所明
22 定。惟債權人聲請假處分應就其假處分之原因釋明之；前項
23 釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，
24 法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，同法第533條
25 準用第526條第1項、第2項亦有明文。所謂假處分之原因，
26 即前開法文規定請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行
27 或甚難執行之虞之情形。又所謂請求標的之現狀變更，係指
28 為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有變更
29 而言，凡對於物或權利為事實上或法律上之處分均屬之。

30 三、經查：

31 (一)本件聲請人就其請求，業據提出系爭建物契約、系爭土地契

01 約、繳納契稅之繳款書、系爭建物登記第二類謄本、系爭通
02 知單及其簽收戳記、邱憲瑜與農業金庫專員黎玉貞之對話紀
03 錄、系爭存證信函、桃園市消費爭議調解委員會113年度消
04 調字第315號調解筆錄等件為憑，堪認聲請人就假處分之請
05 求已為釋明。

06 (二)就假處分原因之部分，系爭房地所有權現既登記在相對人名
07 下，且相對人侑格公司即為系爭建物之起造人，以住宅及大
08 樓開發租售、不動產買賣、租賃等為業，具備不動產交易之
09 專業知識，可見相對人就系爭房地處於得隨時處分之狀態，
10 衡諸一般社會通念，如未防止系爭房地移轉、設定負擔或為
11 其他處分，恐致請求標的現狀變更，聲請人日後縱獲本案勝
12 訴判決，聲請人請求履行買賣契約亦無從藉由強制執行程序
13 以實現，應認聲請人對本件假處分之原因，亦已提出釋明，
14 雖該釋明尚有未足，惟聲請人既已陳明願供擔保以補釋明之
15 不足，依上開說明，仍得命供相當之擔保後為假處分。

16 (三)又法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備
17 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
18 處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或
19 因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最
20 高法院63年台抗字第142號判例意旨參照）。本院審酌相對
21 人因本件保全假處分可能所受之損害，以不能即時轉讓標的
22 物取得代價而生利息損失為常，爰以系爭房地受假處分後，
23 相對人於本案訴訟期間，不能即時轉讓標的物取得代價而生
24 利息損失之損害額為準，據為本件假處分擔保金額之酌定。
25 準此，參酌系爭建物契約、系爭土地契約約定之價金分別為
26 452萬元、423萬元。再參酌本案事件訴訟標的價額已逾150
27 萬元，屬適用通常訴訟程序且得上訴三審案件，參考修正後
28 各級法院辦案期限實施要點所規定第一、二、三審通常程序
29 審判案件之辦案期限，再依聲請人本案訴訟內容之繁簡程
30 度、其間文書送達或其餘程序事項可能耗費之時日，認應以
31 4年預估為兩造間本案訴訟事件之可能歷時期間為妥，並按

01 法定週年利率5%計算，是本件就系爭建物與系爭土地之假
02 處分可能受有法定遲延利息之損害應分別904,000元【計算
03 式：4,520,000元 5% 4年=904,000元】、846,000元
04 【計算式：4,230,000元 5% 4年=846,000元】，爰分別
05 酌定本件假處分之擔保金如主文第一、二項所示。

06 四、依民事訴訟法第533條前段、第526條、第95條、第78條裁定
07 如主文。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
09 民事第一庭 法官 許曉微

10 正本係照原本作成。

11 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
12 告費新台幣1500元。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
14 書記官 董士熙

15 附記：

16 強制執行法第132條第3項：債權人收受假扣押或假處分裁定後已
17 逾30日者，不得聲請執行。債權人聲請執行時，請具聲請狀，併
18 應繳納執行費、提出已供擔保之提存證明文件及執行標的之財產
19 資料。