

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度全字第36號

聲 請 人

即 債 權 人 祭祀公業賴日生祀

法定代理人 賴寬仁

相 對 人

即 債 務 人 陳金生

林振村

上列當事人間請求假處分事件，本院裁定如下：

主 文

- 一、聲請人以新臺幣211萬6,368元為相對人陳金生供擔保後，相對人陳金生就如附表一所示之土地，不得為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為。
- 二、聲請人以新臺幣5,079萬2,827元為相對人林振村供擔保後，相對人林振村就如附表二所示土地，不得為移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為。
- 三、聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

- 一、聲請意旨略以：聲請人前於民國102年6月28日將如附表一所示土地之應有部分（下稱附表一所示土地）以新臺幣（下同）190萬元出賣予相對人陳金生，並於102年7月31日將附表一所示土地移轉登記予相對人陳金生；聲請人於同日另將如附表二所示土地之應有部分（下稱附表二所示土地）以總價4,500萬元出賣予相對人林振村，並於108年4月25日將附表二所示土地移轉登記予相對人林振村，然相對人陳金生、林振村僅分別於簽訂買賣契約時給付定金15萬元、50萬元予聲請人，後遲未依約給付買賣價金尾款，迄今仍分別積欠聲請人175萬元、4,450萬元價金未給付，經聲請人催告後仍

01 未給付，聲請人已向相對人為解除買賣契約之意思表示，並
02 對相對人提起土地所有權移轉登記訴訟，現由鈞院以115年
03 度重訴字第26號土地所有權移轉登記等事件審理中（下稱本
04 案訴訟），且附表一、二所示土地經鈞院認定交易價值合計
05 為1億7,274萬3,895元，與聲請人前出賣予相對人之價金相
06 差甚大；又據悉相對人除去附表一、二所示土地後之資產遠
07 低於原買賣交易價款，且近來相對人動作頻頻，數次欲出售
08 附表一、二所示土地未果；另聲請人係經由訴外人陳國典之
09 居間介紹，始出賣附表一、二所示土地予相對人；而陳國典
10 另居間介紹訴外人謝定秋與聲請人就聲請人其他不動產（下
11 稱他筆不動產）進行買賣交易，而聲請人與相對人陳金生、
12 林振村、謝定秋間之不動產交易條件除價金外，並無其他相
13 異之處，足見陳國典、謝定秋與相對人陳金生、林振村間有
14 密切之利害關係。而謝定秋同樣於尚未給付他筆不動產剩餘
15 買賣價金予聲請人前，即於107年7月16日將他筆不動產贈與
16 他人後再買回，並與他人通謀於他筆不動產設定1億元之最
17 高限額抵押權，影響聲請人行使權利。況相對人現已登記為
18 附表一、二所示土地之所有權人，惟相對人給付之數額與附
19 表一、二所示土地之價值差距甚大，聲請人雖已提起本案訴
20 訟，為避免相對人陳金生、林振村以與謝定秋相似手法妨礙
21 聲請人行使權利，或再行出賣移轉附表一、二所示土地，將
22 使聲請人請求標的現狀變更，有日後不能強制執行或甚難執
23 行之虞。爰依民事訴訟法第532條規定，聲請法院為假處
24 分，聲請人如釋明有所不足，並願供擔保以代釋明，請求准
25 予裁定禁止相對人就附表一、二所示土地為移轉、出租、設
26 定負擔及其他一切處分行為等語。

27 二、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
28 請假處分；假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能
29 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第53
30 2條定有明文。又請求及假扣押之原因，應釋明之；前項釋
31 明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法

01 院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法第52
02 6條第1項、第2項亦有明文。此項規定，依同法第533條
03 規定，於假處分準用之。而所謂釋明，乃當事人提出之證據
04 雖未能使法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，
05 信其事實上之主張大概為如此，即為已足（最高法院109年
06 度台抗字第1024號裁定意旨參照）。法院為附條件之假處分
07 裁定，命債權人供擔保後得為假處分，此項擔保係備賠償債
08 務人所應受之損害，故法院此項擔保額應斟酌債務人所應受
09 之損害為衡量之標準；法院定擔保金額而為准許假處分之裁
10 定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其
11 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
12 物之價值為依據。

13 三、經查：

14 （一）聲請人主張與相對人陳金生、林振村就附表一、二所示土
15 地有買賣契約關係存在；且附表一、二所示土地已移轉登
16 記予相對人陳金生、林振村；聲請人已催告相對人給付剩
17 餘價金，而相對人仍未給付等情，業據提出買賣契約書、
18 附表一、二所示土地登記謄本、存證信函等件為證；又聲
19 請人已向相對人為解除買賣契約之意思表示，並起訴請求
20 相對人將附表一、二所示土地移轉登記予聲請人，現由本
21 院以115年度重訴字第26號土地所有權移轉登記等事件繫
22 屬在案，亦經本院依職權調閱上開卷宗審核無訛，堪認聲
23 請人已就其請求為相當之釋明。

24 （二）聲請人主張與相對人陳金生、林振村就附表一、二所示土
25 地之買賣，與聲請人與謝定秋就他筆不動產之買賣，均係
26 由陳國典居間仲介所達成，陳國典、謝定秋與相對人陳金
27 生、林振村間有密切之利害關係；而謝定秋及相對人陳金
28 生、林振村就與聲請人間之買賣契約履行生有若干爭議等
29 情形，並提出臺灣高等法院111年度重上字第155號準備程
30 序筆錄及臺灣高等法院111年度抗字第1544號民事裁定等
31 （本院卷11-32頁）為佐，堪認聲請人就假處分之原因已

01 為若干釋明。考量相對人陳金生、林振村現已登記為附表
02 一、二所示土地之所有權人，形式上得自由處分、設定負
03 擔，倘其嗣後將附表一、二所示土地移轉或設定負擔等行
04 為，恐致聲請人縱日後獲得本案訴訟之勝訴判決，就回復
05 附表一、二所示土地所有權登記之請求恐無從實現，然相
06 對人確否有此請求標的之現狀變更，致聲請人有日後不能
07 強制執行或甚難執行之虞，尚非具體明確，則聲請人就所
08 欲保全強制執行之假處分原因，雖已提出釋明，惟其釋明
09 仍有不足，然其既陳明願供擔保以代釋明之不足，本院認
10 為此擔保足以補其釋明之不足，其聲請應予准許。

11 (三) 擔保金額之決定：

12 1、按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係
13 備供債務人因假處分所受損害之賠償（民事訴訟法第533
14 條準用第526條第2項、第531條），其數額應依標的物受
15 假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害
16 額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為
17 依據（最高法院63年度台抗字第142號裁判意旨同此見
18 解）。本院審酌聲請人所為假處分之聲請，相對人陳金
19 生、林振村所受之可能損失為無法及時利用或處分附表
20 一、二所示土地之利益，而民法第233條第1項本文、第20
21 3條規定，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
22 請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務，其利
23 率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，此項遲延利
24 息之本質屬於法定損害賠償，應得據為金錢債權遲延受償
25 所可能發生之損害之賠償標準。

26 2、附表一、二所示土地之交易價值，依聲請人於本案訴訟所
27 提內政部不動產交易實價查詢結果，平均交易價格為每坪
28 為8萬1,000元（即每平方公尺2萬4,502元），是附表一所
29 示土地之標的價額如附表一「交易價額」欄所示，應為70
30 5萬4,560元；附表二所示土地之標的價額如附表二「交易
31 價額」欄所示，應為1億6,930萬9,424元。依社會通常觀

01 念，相對人陳金生、林振村因本件假處分所受損害即為暫
02 時無法就附表一、二所示土地為買賣等處分所生之遲延利
03 息損失，考量聲請人所欲保全強制執行之請求，其訴訟標
04 的之價額逾150萬元，為得上訴三審案件，應適用民事通
05 常程序，則依據司法院頒布之各級法院辦案期限實施要點
06 所定民事通常程序辦案期限第一審為2年、第二審為2年6
07 個月、第三審為1年6個月計算，本案訴訟之審理期間可推
08 定為6年，此亦為相對人陳金生、林振村遲延受償之期
09 間，則相對人陳金生、林振村此段期間所受之損失，應各
10 以705萬4,560元、1億6,930萬9,424元於該期間之利息計
11 算。又該項損失應依法定利率即週年利率5%計算，且不
12 受利率波動之影響，較為客觀妥適。準此，相對人陳金生
13 就附表一所示土地；相對人林振村就附表二所示土地，因
14 本件假處分可能受有損害各為211萬6,368元（計算式：70
15 5萬4,560元 \times 5% \times 6=211萬6,368元）及5,079萬2,827元（計
16 算式：1億6,930萬9,424元 \times 5% \times 6=5,079萬2,827元），應
17 以此作為聲請人之假處分擔保金額。

18 （四）是聲請人聲請假處分，禁止相對人陳金生就如附表一所示
19 土地；相對人林振村就如附表二所示土地為移轉、出租、
20 設定負擔及其他一切處分行為，為有理由；並以前述相對
21 人陳金生、林振村可能受有之損害額，作為本件假處分相
22 當並確實之擔保。

23 四、爰依民事訴訟法第533條前段、第526條、第95條、第78條、
24 第85條第1項前段，裁定如主文。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
26 民事第二庭 法官 陳俐文

27 正本係照原本作成。

28 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
29 告費新台幣1500元。

30 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
31 書記官 李 昕

01
02

附表一：

編號	土地地號	面積 (平方公尺)	權利範圍	交易價額 (計算式：面積×權利範圍×每平方公尺2萬4,502元，元以下四捨五入)
1	桃園市○○區○ ○段000地號	19656.41	0000000分之9750	469萬5,808元
2	桃園市○○區○ ○段000地號	1779.61		42萬5,139元
3	桃園市○○區○ ○段000地號	600.63		14萬3,487元
4	桃園市○○區○ ○段000地號	1660		39萬6,565元
5	桃園市○○區○ ○段00000地號	340		8萬1,224元
6	桃園市○○區○ ○段000地號	459.85		10萬9,856元
7	桃園市○○區○ ○段00000地號	62		1萬4,811元
8	桃園市○○區○ ○段000地號	48.51		1萬1,589元
9	桃園市○○區○ ○段000地號	396.27		9萬4,667元
10	桃園市○○區○ ○段000地號	189.09		4萬5,173元
11	桃園市○○區○ ○段000地號	4337.65		103萬6,241元
			小計	705萬4,560元

03
04

附表二：

編號	土地地號	面積 (平方公尺)	權利範圍	交易價額 (計算式：面積×權利範圍×每平方公尺2萬4,502元，元以下四捨五入)
1	桃園市○○區○ ○段000地號	19656.41	0000000分之234000	1億1,269萬9,398元
2	桃園市○○區○ ○段000地號	1779.61		1,020萬3,337元

(續上頁)

01

	○段000地號			
3	桃園市○○區○ ○段000地號	600.63		344萬3,693元
4	桃園市○○區○ ○段000地號	1660		951萬7,557元
5	桃園市○○區○ ○段00000地號	340		194萬9,379元
6	桃園市○○區○ ○段000地號	459.85		263萬6,535元
7	桃園市○○區○ ○段00000地號	62		35萬5,475元
8	桃園市○○區○ ○段000地號	48.51		27萬8,131元
9	桃園市○○區○ ○段000地號	396.27		227萬2,001元
10	桃園市○○區○ ○段000地號	189.09		108萬4,141元
11	桃園市○○區○ ○段000地號	4337.65		2,486萬9,777元
			小計	1億6,930萬9,424元