臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

108年度抗字第17號

抗　告　人　鍾家倩

上列抗告人因與相對人申詠心間假處分事件，對於中華民國108年4月8日臺灣花蓮地方法院108年度全字第21號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

抗告人為相對人供擔保新臺幣貳拾貳萬元後，相對人就其所有如附表所示之不動產，不得為移轉、設定他項權利及其他一切處分行為。

聲請及抗告費用由相對人負擔。

理　由

一、按抗告法院為假扣押裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會，民事訴訟法第528條第2項固定有明文，依同法第533條規定，於假處分程序亦準用之。然假處分有防止債務人變更請求標的現狀之目的，法院於審理假處分聲請時，自應顧及隱密性，此觀強制執行法第132條第1項規定：「假扣押或假處分之執行，應於假扣押或假處分之裁定送達同時或送達前為之」即明，該規定之立法意旨乃在保護債權人，避免債務人利用抗告程序變更請求標的現狀。是債權人為假處分聲請，非經法院裁定准許並為假處分執行同時或之後，不得預先通知債務人假處分之聲請情事，以貫徹保護債權人之保全目的。查本件原法院係裁定駁回抗告人假處分之聲請，該裁定尚未送達相對人，故於本件抗告程序審理中，不宜使相對人預先知悉抗告人聲請假處分之情，本院基於顧及假處分程序急迫性及隱密性之考量，認無使相對人陳述意見之必要，先予敘明。

二、抗告人聲請及抗告意旨略以：伊於民國108年1月7日與相對人簽訂不動產買賣契約書，以總價新臺幣（下同）125萬元，買受相對人所有如附表所示之不動產（下稱系爭房地），簽約後抗告人依約定就臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）

107年度司執字第10527號強制執行事件，相對人積欠該案執行債權人之債務40萬3,200元，代相對人為清償，又依約於108年1月9日代相對人清償積欠花蓮縣新秀地區農會之債務27萬2,600元，並委託代書辦理系爭房地之移轉登記手續。但相對人卻於108年1月13日向抗告人表示，因其父發現買賣之事，甚為生氣，其願以原價買回，並約定於108年1月14日給付抗告人40萬3,200元，於108年1月22日給付27萬8,600元（含代書費6,000元）。詎相對人於108年1月14日給付抗告人40萬3,200元後，迄今未依約給付27萬8,600元，又避不見面斷絕對外聯絡，抗告人不得已於108年1月28日以北投明德郵局第9號存證信函，催告相對人應於108年1月31日前給付其餘買回款，惟相對人仍未履行，且代書向稅捐機關申報移轉增值稅時，稅捐人員告知相對人亦有向稅捐機關申請發給增值稅單，顯然相對人有另行移轉系爭房地與他人之意。抗告人已向花蓮地院提起本案請求，即108年度訴字第108號請求不動產所有權移轉登記訴訟，花蓮地院訂108年5月2日行言詞辯論程序。茲為保全依買賣契約請求移轉登記之權利，爰依民事訴訟法第532條之規定，陳明願供擔保以代釋明不足，聲請禁止相對人就系爭房地為移轉、設定他項權利及其他處分之行為等語。

三、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；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條第1、2項定有明文。又債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因釋明之；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，民事訴訟法第533條準用同法第526條第1、2項亦有明文。又證明與釋明在構成法院之心證上程度未盡相同，所謂證明者，係指當事人提出之證據方法，足使法院產生堅強之心證，可以完全確信其主張為真實而言，與釋明云者，為當事人提出之證據未能使法院達於確信之程度，僅在使

法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者有間，二者並非性質上之區別，乃分量上之不同，是依當事人之陳述及提出相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，自不得謂為未釋明（最高法院102年度台抗字第60號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠抗告人就其所主張假處分之請求，業據提出不動產買賣契約書、系爭房地之土地、建物第二類謄本、花蓮地院107年司執字第10527號繳款收據、中國信託銀行匯款單、北投明德郵局第9號存證信函及掛號收件回執、花蓮地院108年度訴字第108號民事庭開庭通知書為證（見原法院卷第6至18頁、本院卷第4頁）。依北投明德郵局第9號存證信函所載：「…限民國108年1月31日前歸還差額款，逾期未支付則本人認定台端已違約定，本人將依原不動產買賣契約書辦理過戶手續，並依不動產買賣契約第十一條第二款向乙方請求雙倍罰款」，以及花蓮地院108年度訴字第108號民事訴訟之案由「不動產所有權移轉登記等」，堪認抗告人對相對人之請求，包含系爭房地之所有權移轉登記及給付違約金，而不動產所有權移轉登記，非屬金錢之請求，是本件抗告人就系爭房地所有權移轉登記之請求，合於民事訴訟法第532條第1項之要件，堪認抗告人就其主張之假處分請求已為相當釋明。

㈡關於本件假處分之原因，有抗告人所提前開北投明德郵局第9號存證信函、掛號收件回執及花蓮地院108年度訴字第108號民事庭開庭通知書為佐，足見相對人並無意將系爭房地辦理所有權移轉登記予抗告人。本院衡酌抗告人係依買賣契約請求相對人移轉系爭房地之所有權，而不動產登記具有公示性及對世效力，不動產交易亦具有瞬息萬變之特性，系爭房地既仍登記在相對人名下，相對人即對之享有隨時處分之權利，一旦相對人移轉登記至善意第三人名下，抗告人即難以請求相對人移轉系爭房地之所有權。是以，應認抗告人所提出之上開證據，已就請求標的物即系爭房地之現況將有變更

，致有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞之假處分原因予以釋明。雖其釋明尚有未足，然抗告人既已陳明願供擔保以補釋明之不足，依前揭說明，法院自得命抗告人供擔保後准其本件假處分之聲請。

㈢至抗告人起訴請求相對人移轉系爭房地之所有權，其實體上之理由是否正當，乃屬本案判決之實體問題，應循訴訟程序處理，非假處分裁定所能解決，併此敘明。

㈣茲審酌抗告人係以總價125萬元買受系爭房地，又參酌相對人因假處分可能受到之損害為將來訴訟期間未能即時處分系爭房地並取得對價之利息損失，抗告人於花蓮地院所提本案訴訟，關於請求移轉系爭房地所有權部分，訴訟標的價額應為125萬元，應行通常訴訟程序，惟不得上訴第三審。依各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二審審判案件之期限分別為1年4月、2年，而第一審送達判決書、送卷上訴審亦需時間，衡酌約為2月，合計本案訴訟所需進行期間約為3年6月，再按法定利率週年百分之五計算，推估相對人就其所有系爭房地未能即時取得價金之利息損失為21萬8,750元【計算式：1,250,000元×5%×3.5年=218,750元】。爰認抗告人所應供擔保取其概數以22萬元為適當，准抗告人以22萬元為相對人供擔保後，相對人對於系爭房地不得為移轉、設定他項權利及其他一切處分行為。

㈤再按「假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的，或債務人將因假處分而受難以補償之重大損害，或有其他特別情事者，法院始得於假處分裁定內，記載債務人供所定金額擔保後免為或撤銷假處分」，民事訴訟法第536條第1項定有明文。本件抗告人所欲保全之請求，為日後系爭房地所有權之移轉登記，有前述民事庭開庭通知可稽（見本院卷第4頁），核其性質尚難以金錢之給付達其目的，且相對人於假處分期間雖不得將系爭房地為移轉、設定他項權利及其他一切處分行為，亦難謂將因此受有難以補償之重大損害，或屬有其他特別情事。揆諸上開規定，尚無由相對人供一定金額擔

保後，免為假處分或撤銷假處分之必要，附此敘明。

五、綜上所述，抗告人為免相對人處分系爭房地，致其將來強制執行發生困難，自屬有保全之必要，其聲請假處分，即無不合。從而，原法院裁定駁回抗告人本件假處分之聲請，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，並酌定如主文第2項所示擔保金額後，准抗告人就系爭房地予以假處分。

六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　24　　日

民事庭審判長法　官　王紋瑩

法　官　邱志平

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

本件不得抗告。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　林鈺明

附表

編號	種類	建物、土地標示	面積	權利範圍
1	建物	花蓮縣○○鄉○○段○○○號 建物門牌：花蓮縣秀林鄉銅門44之7號	一層：67.42平方公尺 總面積：67.42平方公尺	所有權全部
2	土地	花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號	128平方公公尺	所有權全部