

臺灣花蓮地方法院民事裁定

114年度全字第7號

聲 請 人 魏賢明

代 理 人 陳鈺林律師

相 對 人 林孟蓉

上列當人間移轉土地所有權登記事件，債權人聲請假處分，本院
裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣（下同）700,000元，為相對人供擔保後，相對
人對於其所有花蓮縣○○市○○段0000000地號土地（權利範
圍：全部）不得讓與、移轉、設定抵押，出租及其他一切處分行
為。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，
有日後不能強制執行之虞，欲保全強制執行者，得聲請假處
分。民事訴訟法第532條第1項定有明文。

二、本件聲請人即債權人主張其與相對人間就花蓮縣○○市○○
段0000000地號土地間有借名登記關係，聲請人已出售上開
土地，而請求相對人配合辦理移轉登記，惟遭置之不理等
語，依其提出之存證信函、地籍異動索引及土地登記謄本
等，雖可認為有相當之釋明，然於所述假處分之原因，則未
能盡釋明之責，惟債權人既陳明願供擔保，本院認其釋明之
欠缺，擔保足以補之。

三、關於擔保金之金額部分：法院定擔保金額而為准許假處分之
裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，
其數額應依標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標
的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標
的物之價值為依據（最高法院63年台抗字第142號判例意旨
參照）。又土地公告現值係指直轄市及縣（市）政府依平均
地權條例公告之土地現值，憑以計算漲價總數額，以為課徵

地價稅、土地增值稅之依據，非等同市價。債務人通常係以不動產之市場交易價值為處分，其所受損害自應以市場交易價值為計算基準（最高法院105年度台抗字第223號民事裁定）。聲請人請求以限制相對人就系爭土地不得移轉、設定抵押、出租及其他一切處分行為，而其主張之借名登記返還請求權是否有理尚待審理，則於相關訴訟終局判決確定前之審理期間，相對人不能就系爭土地為處分行為，則其可能受到之損害。承上所述，本件假處分之擔保金額，應為聲請人提起之本案訴訟終結前，相對人無法及時利用或處分而可得之利益，即系爭土地價額於訴訟終結前所受之法定遲延利息損失。若以本案訴訟所需進行期間約為4年4月（依各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審審判案件之期限分別為1年4月、2年、1年，合計審理期限約需4年4月），推估抗告人因假處分限制而延後處分、利用期間，再以法定利率百分之五計算相對人利息損失。依聲請人提出之土地登記謄本之記載，系爭土地113年度之公告現值為每平方公尺15,500元，惟本院依職權查謁詢內政部地籍圖系統內所記載之最新年度公告現值則為15,700元，已有調高情形（約1.3%）。又依職權查詢內政部實價登錄之結果，同段1746-14地號土地，與系爭土地公告現值相同，且位置同處道路旁及大橋兩側（一左一右），其市場價值應十分接近，而同段1746-14地號土地於十年前（104年3月12日）之實際成交金額已達4.5萬元/每平方公尺，故公告現值與實際市場價額有顯著落差。由於花蓮市內可開發利用之土地稀缺，其市場價格不易下降，故於無其他近期相鄰近土地之交易實價登錄可資參考之情形下，應認系爭保全標的之土地之合理市場價額，依每年約1.3%調高趨勢計算10年，應至少為50,850元/每平方公尺，其面積為47平方公尺，總價約為2,389,950元。故依上述擔保金之計算方式，相對人可能於訴訟期間受到之資本收益損失約為517,424元【計算式： $2,389,950 \times 5\% \times (4 + 4/12) = 517,424$ ，元以下四捨五入】，復慮及交易風險、市場波動

01 及相對人於本案訴訟終結前其他可能所受之損害等情形，乃
02 裁定擔保金以70萬元為適當。

03 三、依民事訴訟法第533條前段、第526條、第95條、第78條裁定
04 如主文。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
06 民事庭法 官 沈培錚

07 以上正本證明與原本無異。

08 如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（須按
09 他造當事人之人數附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,500元。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
11 書記官 丁瑞玲

12 附註：

13 一、債權人收受本裁定正本後已逾30日者，不得聲請執行。

14 二、債權人依本裁定辦理提存後，應另行具狀並預繳執行費
15 用，聲請執行。

16 三、請提出相對人戶籍謄本(記事欄勿省略)2份(送本院民事
17 執行處、提存所各乙份)。