

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

113年度抗字第214號

抗 告 人 韓慶忠

相 對 人 高雄市第71期左營區新庄段六小段自辦市地重劃會

法定代理人 林順昇

上列抗告人因與相對人間聲請假處分執行事件，對於中華民國113年7月1日臺灣橋頭地方法院113年度執全字第132號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人聲請及抗告意旨略以：抗告人前以新臺幣（下同）6千萬元向相對人購買坐落高雄市○○區○○段0○段00000地號重劃後之抵費地（即重劃後之高雄市○○區○○段0○00地號等11筆土地，下以各別地號稱之），抗告人已給付3,300萬元予相對人。詎相對人卻將上該1至10號土地讓與他人，經抗告人訴請履行契約，因恐訴訟期間相對人將剩餘之11號土地移轉他人，故聲請對該11號地為假處分，經臺灣高雄地方法院以113年度全字第89號裁定禁止相對人為讓與、出租、設定負擔及其他一切處分行為確定（下稱系爭裁定）。抗告人依該假處分裁定供擔保後，據以聲請假處分之執行，然遭原法院以該地未登記所有權而無法執行為由，裁定駁回。然查，市地重劃實施辦法第11條第1項第4款明定因強制執行申請限制登記時，不在平均地權條例第59條第1項之公告禁止或限制範圍內，屬土地登記規則第11條規定例外之情形，地政機關仍可依執行命令為土地之限制登記，原裁定洵有違誤。爰提起抗告，求予廢棄。

01 二、按債權人查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機關僅能  
02 就財產上之外觀認定，如係不動產者，應以地政機關登記名  
03 義之外觀為調查認定之依據（最高法院96年度台抗字第17號  
04 裁定意旨參照）。又未經登記所有權之土地，除法律或本規  
05 則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記，土地登記  
06 規則第11條定有明文。依此，債權人所陳報應予限制處分之  
07 不動產，倘非屬債務人之財產，執行法院自無從依其執行名  
08 義即假處分裁定之內容，就該執行標的加以執行。查抗告人  
09 據以執行之假處分裁定，主文固載抗告人以1,930萬元為相  
10 對人供擔保後，相對人就其「名下」11號土地，不得為讓與  
11 等一切處分行為（原審卷第5頁）。然依抗告人提出之土地  
12 登記謄本記載，11號土地之所有權人欄為空白，管理者為高  
13 雄市政府地政局（原審卷第9頁）。經原審向高雄市政府地  
14 政局函詢該地所有權之歸屬，業據該局函覆：11號土地為相  
15 對人自辦市地重劃區內之抵費地，係由參加重劃之全體土地  
16 所有權人提供，用以抵付其參與重劃所應分擔之費用，非屬  
17 特定人所有；自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸  
18 屬，不得作為民事強制執行之標的（原審卷第29-30頁）。  
19 足見11號土地並非相對人「名下」之不動產，且屬未經登記  
20 所有權之土地，執行法院自無從依系爭裁定內容為執行，地  
21 政機關亦無法據為辦理限制登記。至市地重劃辦法第11條第  
22 1項第4款雖規定：因強制執行、土地徵收或法院判決確定，  
23 申請登記者，非屬平均地權條例第59條第1項規定公告禁止  
24 或限制事項。惟此僅係將上該原因申請登記之情形，排除於  
25 平均地權條例第59條第1項公告禁止或限制事項之外，即該  
26 重劃地區縱有「土地移轉、分割或設定負擔」、「建築改良  
27 物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形」之禁  
28 止或限制公告，亦不能阻止法院因強制執行所為之登記。依  
29 該法條文義及規範意旨，僅在使法院就重劃區內不動產登記  
30 相關之強制執行，不受平均地權條例第59條第1項限禁事項  
31 之拘束而已，並無排除其他不動產登記相關法令之適用，該

01 重劃辦法之規定，自非能解為土地登記規則第11條「法律另  
02 有規定」之除外情形。抗告人據此主張執行法院就土地為假  
03 處分之執行時，並無上該登記規則所定「未經所有權登記土  
04 地不得限制處分」之適用云云，自非可取。

05 三、又抵費地為參加重劃之全體土地所有權人提供，已如前述，  
06 重劃會就出售抵費地所得價款應優先償還重劃費用、工程費  
07 用、貸款及其利息，為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法  
08 第42條第2項所明定。足認抵費地具有公共利益性質，非能  
09 與一般財產同視。參以抵費地出售前，係以直轄市或縣  
10 (市)主管機關為管理機關；重劃會未完成重劃區地上物拆  
11 遷補償費、差額地價、現金補償繳領或提存，或未給付經法  
12 院判決確定應給付之費用時，直轄市或縣(市)主管機關除  
13 得酌定保留部分抵費地，暫緩出售外，重劃會如有怠於執行  
14 者，該管機關尚得比照平均地權條例施行細則第84條規定辦  
15 理公開標售抵費地，並以所得價款代執行之，為獎勵土地所  
16 有權人辦理市地重劃辦法第39條第2項、第42-1條所明定。  
17 是如認可以將未經所有權登記而由直轄市或縣(市)機關管  
18 理之抵費地作為限制處分標的，亦將有礙直轄市或縣(市)  
19 機關行使上該規定所賦予監督掌控之權限，而不利於重劃業  
20 務之順利推展，影響其他參與重劃土地所有人之權益，及市  
21 地重劃對於提昇土地利用效能、促進都市區域發展之公共利  
22 益。由此益徵抗告人主張上該抵費地得為限制登記乙節，並  
23 非可採。至抗告人援引其他法院就個案事實法院表示之意  
24 見，自不能拘束本院。從而，抗告人聲請執行限制登記之11  
25 號土地，既非相對人所有，且未經所有權登記，抗告人所為  
26 假處分執行聲請，與法律規定不合而無法執行。原審因而駁  
27 回其執行之聲請，核無違誤。抗告意旨求予廢棄原裁定，為  
28 無理由，應予駁回其抗告，爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

30 民事第三庭

31 審判長法 官 許明進

01 法官 周佳佩

02 法官 蔣志宗

03 以上正本證明與原本無異。

04 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造  
05 當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為  
06 抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。  
07 如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

09 書記官 駱青樺

10 附註：

11 再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告  
12 人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並  
13 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

14 再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起  
15 再抗告或委任時釋明之。