臺灣高等法院臺中分院民事裁定

115年度抗字第131號

抗　告　人　顏牧群

相　對　人　黃靜勤

上列當事人間聲請假處分事件，抗告人對於中華民國114年12月4日臺灣臺中地方法院裁定（114年度裁全字第95號）提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回（原裁定主文第一項所命供擔保金額應更正為新臺幣2542萬1,655元）。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、相對人主張：伊與第三人○○○於民國107年3月28日簽立投資合作協議（下稱系爭協議），約定伊出資購入分割前臺中市○里區○○○○里區○○○段○○○○○段○000000地號等多筆土地（下稱分割前土地），並借名登記在抗告人名下。詎抗告人擅自在分割前土地規畫建案「仁美至善」（下稱系爭建案），並將該等土地分割後，其中多筆土地已連同其上系爭建案建物售出，僅剩附表一所示6筆土地（下稱系爭土地）仍登記在抗告人名下。因系爭建案出售仍繼續進行中，則系爭土地隨時有隨同其上建物一併遭抗告人處分，致伊無法請求回復登記之虞，為保全伊之權益，爰聲請就系爭土地為假處分等情。

二、原裁定准許相對人以新臺幣（下同）366萬元供擔保後，得就系爭土地為假處分。抗告人不服，提起抗告。抗告意旨略以：分割前土地經相對人與其他地主同意後，與建設公司合建系爭建案，由相對人分得編號E5、E6房屋（門牌號碼依序為大里區至善路8巷19弄1號、3號），其自不能再取回系爭土地。況且相對人提出之網路出售資料，並無相對人所分配到之房屋，其並未釋明有假處分之原因。又原裁定未審酌系爭土地遭假處分後，將嚴重影響建設公司及系爭土地共有人

之合法權益，應以系爭土地及其上建物之同額價值作為擔保金額，原裁定僅以本案訴訟至第三審確定之辦案期間遲延利息，定其應供擔保金額，對伊保障實為不足，而有可議。求為廢棄原裁定，駁回相對人之聲請等語。

三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行，如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，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。所謂請求標的現狀變更，包括為請求標的之物，其從前存在之狀態將有變更，不以其現狀已變更為限。又債權人聲請假處分，就假處分之請求及原因，絲毫未提出可使法院信其主張為真實之一切證據以釋明者，固應駁回其聲請；惟如經釋明而有不足，法院仍得命供擔保以補其釋明之不足，而准為假處分，此觀民事訴訟法第533條準用第526條第1項、第2項之規定自明。所謂釋明，乃當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，即為已足。是依當事人之陳述及提出之相關證據，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，即不得謂為未釋明（最高法院113年度台抗字第844號裁定意旨參照）。復按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（民事訴訟法第533條準用第526條第2項、第531條），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。而法院就債務人因假扣押或假處分所受損害，命債權人預供擔保者，其金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量之範圍，雖非當事人所可任意指摘；惟抗告法院仍得依職權認定該擔保金是否相當，予以提高或降低之（最高法院63年度台抗字第142號、85年度台抗字第381號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠相對人主張伊將出資購入之分割前土地借名登記在抗告人名

下，嗣抗告人在伊不知情下，在上開土地規畫系爭建案，並將分割前土地分割為多筆土地，分割後土地則連同興建完成之地上建物陸續出售中，伊終止借名契約，抗告人應將系爭土地所有權移轉登記予伊等情，已據其提出系爭協議、土地及建物登記謄本、匯款單、起訴狀為證，堪認相對人就假處分之請求已為釋明。抗告人雖否認相對人有移轉系爭土地所有權之請求權，惟此係本案訴訟之實體爭執，非本件保全程序所得審究。

㈡又相對人主張系爭土地為系爭建案之基地，且系爭土地仍登記在抗告人名下，連同地上建物刊登廣告出售中，業據提出土地登記謄本（見原法院卷第185-187頁、第197-201頁）及網路銷售廣告（見原法院卷第355-363頁、本院卷第 75-77頁）為憑，抗告人亦不爭執系爭建案仍出售中，足見抗告人非以長期單純持有系爭土地為目的，復因系爭土地上之建物不得與基地分離存在，而該等建物隨時可能出售，抗告人即隨時應連同基地一併移轉、設定負擔或為其他處分行為，致請求之標的物現狀變更，而有日後不能強制執行或甚難執行之虞，應認相對人就本件假處分原因，已提出釋明方法，雖其釋明仍有不足，惟其陳明願供擔保以補釋明之不足，自得准其提供相當之擔保准許之。

㈢再查，抗告人因本件假處分所受之損害，應為相對人日後提起本件訴訟確定前，無法及時利用或處分系爭土地所生換價利益之利息損失。本院審酌土地公告現值係直轄市及縣(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，尚非等同市價；而地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為認定系爭土地價值之依據。依附表二所示鄰近系爭土地之系爭建案其他物件最近10筆之實價登錄資料，參照國稅局對於無法分別提出房、地之實際價格時，依營利事業所得稅查核準則計算房地銷售價額之一般交易常

態，係以房、地比例約為3比7計算，依此計算系爭土地每平方公尺價值為19萬2,882元，系爭土地總面積439.33平方公尺，其價值即為8473萬8,849元（計算式：439.33x192,882＝84,738,849），堪信抗告人處分系爭土地之換價利益應為8473萬8,849元。而兩造前開紛爭之訴訟標的價額屬得上訴第三審之事件，參考各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審通常程序審判案件之期限為2年、2年6月、1年6月，共計6年，再按法定週年利率5%計算，抗告人因此可能受有之損害為2542萬1,655元（計算式：84,738,849x5%x6＝25,421,655，元以下四捨五入），暨考量其於訴訟期間資金運用風險等情，酌定相對人應提供之擔保金為2542萬1,654元為適當。

五、綜上所述，原裁定因相對人就本件請求及假處分之原因已有釋明，而准其供擔保以補釋明之不足後，為本件假處分，經核並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，尚屬無據，應予駁回。至抗告人指摘原裁定所核定之擔保金額366萬元過低，雖非無據，然擔保金額之酌定係法官職權之行使，自毋庸予以廢棄，應由本院依職權更正擔保金額如主文第1項所示。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　4　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳得利

法　官　高英賓

法　官　莊宇馨

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納裁判費新臺幣1,500元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　謝安青

中　華　民　國　115　年　6　月　4　日

◎附表一（土地明細）

編號	土地地號 （○○區○○段）	面積 （㎡）	地上建物建號 （○○區○○段）	建物門牌	卷證出處
1	0000-0	28.56	0000	至善路8巷19弄39號	原審卷第197、201頁
2	0000-00	42.88	0000	至善路8巷19弄43號	原審卷第217-219頁
3	0000-00	48.95	0000	至善路8巷19弄11號	原審卷第213-215頁
4	0000-00	35.30	0000	至善路8巷19弄5號	原審卷第203、207頁
5	0000-00	63.30	0000	至善路8巷19弄7號	原審卷第209-211頁
6	0000-00	220.34	0000	至善路8巷19弄9號	原審卷第185-187頁
合計		439.33			

附表二（仁美至善建案最近10筆交易實價登錄，元以下四捨五入）

編號	門牌號碼	總價	土地坪數 （坪）	土地價值 （房地合併總價x70%）	土地每坪價值
1	8巷19弄2號	1980萬元	24.34	1386萬元	56萬9433元
2	8巷19弄2號	2050萬元	24.34	1435萬元	58萬9565元
3	8巷19弄25號	1710萬元	19.05	1197萬元	62萬8346元
4	8巷19弄38號	2200萬元	24.18	1540萬元	63萬6890元
5	8巷19弄5號	1880萬元	20.29	1316萬元	64萬8595元
6	8巷19弄17號	1998萬元	21.38	1399萬元	65萬4350元
7	8巷19弄6號	2130萬元	21.58	1491萬元	69萬918元
8	8巷19弄38號	2500萬元	24.18	1750萬元	72萬3739元
9	8巷19弄41號	1900萬元	21.37	1330萬元	62萬2368元
10	8巷19弄41號	1860萬元	21.37	1308萬元	61萬2073元
	土地每坪價值平均為63萬7628元【計算式：（569,433+589,565+628,346+636,890+648,595+654,350+690,918+723,739+622,368+612,073）/10＝637,628】，換算每平方公尺為19萬2882元（637,628/3.3058＝192,882元）				