

111年度抗字第500號

01 訴請求抗告人依法訂立買賣契約並履行移轉系爭土地應有部分
02 分之義務，為免系爭土地於伊等取得本案勝訴判決前遭抗告
03 人移轉登記，致日後不能強制執行或甚難執行，爰依民事訴
04 訟法第532條規定，聲請本件假處分，並願供擔保以補釋明
05 之不足。原法院准許相對人以新臺幣（下同）2,232,790元
06 為抗告人供擔保後，抗告人對於系爭土地應有部分不得為移
07 轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為（下稱原裁定）。

08 二、抗告意旨略以：相對人明知伊等一次出售系爭土地及11-24
09 等3筆土地，卻僅願購買系爭土地，顯非以同一條件優先承
10 購，未就其是否已合法行使優先購買權盡釋明義務。且伊等
11 係於110年11月9日向桃園地政所申請系爭土地及11-24等3筆
12 土地所有權移轉登記，原裁定以110年10月間同小段11-12地
13 號土地（下稱地號）出售價格每坪18,000元推估伊等因本件
14 假處分可能遭受損失，顯與市價不符且過低。另伊等就系爭
15 土地之應有部分不同，相對人供擔保時應依應有部分計算伊
16 等可能遭受損失而分別預供擔保，爰提起抗告，聲明命相對
17 人就伊等可能遭受損失，分別供足額擔保等語，資為抗辯。

18 三、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，
19 有日後不能強制執行或甚難執行之虞，欲保全強制執行者，
20 得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。又請求及假
21 處分之原因，應釋明之；前項釋明如有不足，而債權人陳明
22 願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔
23 保後為假處分；請求及假處分之原因雖經釋明，法院亦得命
24 債權人供擔保後為假處分，同法第533條前段準用第526條第
25 1至3項亦有明文。因假處分僅為保全程序，非確定私權之訴
26 訟程序，請求及假處分之原因雖應釋明，或由債權人就債務
27 人所應受之損害，供法院所定之擔保以代釋明，但債權人本
28 案債權是否確實存在，則非保全程序所應審認之事項，且法
29 院為附條件之假處分裁定，命於債權人供擔保後得為假處
30 分，此項擔保金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權
31 裁量之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院61年台抗字

第589號判例、95年度台抗字第170號裁定參照）。

四、經查：

(一)假處分請求部分：相對人就其聲請假處分欲保全強制執行之請求，業提出系爭土地登記謄本、中壢地政所複丈定期通知書、存證信函及回執、桃園地政所110年11月18日桃地所登字第1100014312號函、110年12月22日桃地所登字第1100016052號函及11-24等3筆土地登記謄本暨地籍異動索引為證（見原法院卷第22至87頁），堪認已就假處分之請求為釋明。至抗告人爭執相對人未以同一條件優先承購，未釋明是否已合法行使優先承買權云云，僅屬相對人於本案請求有無理由之實體法上爭執，是否正當，乃屬本案審理判斷之問題，非本件假處分裁定所應審究，附此敘明。

(二)假處分原因部分：查抗告人曾向桃園地政所申請移轉系爭土地所有權等情，有桃園地政所111年1月6日桃地所登字第1110000204號函及駁回通知稿供參（見原法院卷第94至98頁），抗告人亦自承其原擬將系爭土地與11-24等3筆土地一併出售等語（見本院卷第13頁），堪認相對人已就其主張系爭土地若經抗告人移轉讓與予善意第三人，縱其日後就本案訴訟取得勝訴判決，亦極有可能因系爭土地所有權現狀變更，致日後不能強制執行之假處分原因為釋明。

(三)關於擔保金額之核定：

1.相對人就假處分之請求及原因均已釋明，業如前述，雖其釋明尚有不足，已陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前揭規定及說明，其聲請本件假處分即無不合。又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（最高法院63年台抗字第142號判例參照）。

2.查抗告人將11-24、11-25地號土地所有權以110年9月6日發生之買賣原因，於110年11月30日移轉登記為第三人所有，有該2筆土地登記謄本、地籍異動索引為證（見原法院卷第7

01 0至80頁），經核與內政部不動產交易實價查詢服務網查詢
02 結果所示11-24、11-25地號土地登錄交易日期為110年7月之
03 實價登錄交易紀錄記載相符，並有公務電話紀錄可佐（見本
04 院卷第83至87頁），則以系爭土地原與該2筆土地同時交
05 易，且土地位置相鄰，該2筆土地當時登錄交易單價為每坪2
06 2,612元，併審酌相對人於聲請本件假處分時亦陳稱，據悉
07 抗告人係以公告現值價值之1.8倍出售等語（見原法院卷第7
08 頁），按11-24、11-25地號土地公告現值均為3,800元計
09 算，即相當於每坪22,612元等情（ $3,800 \times 1.8 \div 0.3025 = 22,6$
10 11.5 ，元以下四捨五入，下同），認應以每坪22,612元計
11 算系爭土地客觀交易價格為合理。則以系爭土地登記面積合
12 計2,430平方公尺（見原法院卷第22頁、26頁），其客觀價
13 值應為16,621,516元（ $2,430 \times 0.3025 \times 22,612 = 16,621,515.$
14 9）。

15 3.又以抗告人於系爭土地應有部分合計 $3/4$ ，相對人本案訴訟
16 之訴訟標的價額已逾150萬元，屬得上訴於第三審之事件，
17 參酌各級法院辦案期限實施要點第2條第2、5、6款之規定，
18 民事通常訴訟程序第一、二、三審審判事件辦案期限分別為
19 1年4月、2年、1年，加計送達期間，可能經過訴訟期間約4
20 年6月，衡諸抗告人原計畫出售系爭土地等情，可見抗告人
21 因本件假處分而不能處分系爭土地所受損害，應為其等在上述
22 4年6月期間無法出售系爭土地取得買賣價金之利息損失，
23 故抗告人所受損害金額應各如附表「所受損失」欄所示，故
24 應酌定相對人以如附表「應供擔保金額」欄所示金額為各抗
25 告人供擔保後，得禁止抗告人就系爭土地應有部分為移轉、
26 出租、設定負擔及其他一切處分行為。

27 五、綜上所述，相對人就本件假處分之請求及原因，均已釋明，
28 且陳明願供擔保，以補釋明之不足，其聲請供擔保後裁准禁
29 止抗告人就系爭土地應有部分為移轉、出租、設定負擔及其
30 他一切處分行為，自屬有據。原裁定予以准許，並無不合。
31 抗告人指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

惟原法院酌定相對人應為抗告人全體供擔保金額2,232,790元，尚有未洽，本院認定相對人應以如附表「應供擔保金額」欄所示金額為各抗告人供擔保為適當，而擔保金額之酌定屬法院之職權行使，毋庸廢棄原裁定，爰依前開說明提高、調整擔保金額如主文第2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 111 年 5 月 5 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 汪曉君

法 官 管靜怡

附表：

編號	姓名	應有部分	應供擔保金額	所受損失（含計算式）
1	何忠穎	1/8	468,000元	$16,621,516 \times 4.5\% \times 1/8 = 467,480.13$
2	何傑松	1/8	468,000元	同上
3	何傑順	1/4	935,000元	$16,621,516 \times 4.5\% \times 1/4 = 934,960.27$
4	何雪珠	1/8	468,000元	$16,621,516 \times 4.5\% \times 1/8 = 467,480.13$
5	何雪卿	1/8	468,000元	同上

註：抗告人各於12-3、12-4地號土地之應有部分均如上表所示。
正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中 華 民 國 111 年 5 月 5 日

書記官 蕭進忠