

臺灣高等法院民事裁定

114年度全字第23號

聲 請 人 聲電實業有限公司

法定代理人 歐陽加城

相 對 人 歐陽嘉雄

上列當事人間因遷讓房屋等事件提起反訴，聲請人聲請假處分，
本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣貳佰柒拾伍萬元或同額之金融機構無記名可轉讓
定期存單為相對人供擔保後，相對人就坐落新北市○○區○○段
○○○地號土地（權利範圍五分之一），及其上同段八四四建號
即門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○號二樓建物（權利範
圍全部），於本院一一四年度上字第八五三號遷讓房屋等事件判
決確定前，不得為移轉、設定負擔及其他一切處分行為。

聲請訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請人聲請意旨略以：伊於民國72年間因業務量漸增，原廠
辦空間不足，當時訴外人即公司址設地出租人張昌齡有意於
相鄰之新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）
興建5層樓公寓，伊乃出資向張昌齡購買興建完成後之門牌
號碼新北市○○區○○路0段000號2樓房屋（即同段844建
號，權利範圍全部）及坐落之系爭土地（權利範圍1/5；與
前開房屋合稱系爭房地），並借用相對人名義登記。伊業於
相對人訴請遷讓房屋等事件（案列：本院114年度上字第853
號，下稱系爭本案訴訟）提起反訴，並終止兩造間就系爭房
地之借名登記法律關係，請求相對人返還及移轉系爭房地所
有權登記予伊。又相對人於114年8月15日以電子郵件向伊通

01 知將由後續持有者向強佔使用者歸還房地，即已表明將處分
02 系爭房地，由受讓人繼續處理系爭本案訴訟事宜；且相對人
03 於提起系爭本案訴訟前，已自行申請補發系爭房地所有權
04 狀，為避免系爭房地於系爭本案訴訟判決確定前遭相對人無
05 權處分予他人，致伊無從請求返還所有權登記，而有日後有
06 不能強制執行或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第532條規
07 定，聲請命相對人於系爭本案訴訟判決確定前，禁止就系爭
08 房地為移轉、設定負擔或其他一切處分行為。

09 二、按債權人聲請假處分，應就其請求及假處分之原因釋明之，
10 其釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當
11 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，此觀民事
12 訴訟法第533條準用第526條第1項、第2項之規定自明。所謂
13 釋明，乃當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，
14 但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，
15 即為已足。是依當事人之陳述及提出之相關證據，倘可使法
16 院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，即不得
17 謂為未釋明（最高法院112年度台抗字第502號裁定意旨參
18 照）。

19 三、經查：

20 (一)假處分請求部分：

21 聲請人主張系爭房地為借用相對人名義登記一節，業據其提
22 出有限公司設立登記申請書、有限公司變更登記事項卡、不
23 動產預定委建契約書、契稅、土地增值稅繳納通知書、土地
24 建築改良物買賣所有權移轉契約書、所有權狀、房屋稅繳納
25 通知書、房屋稅、地價稅繳款書、台灣電力公司繳費憑證、
26 臺北自來水事業處水費繳費憑證、轉帳傳票等件為證（見本
27 院卷第23-26、33-65頁），且張昌齡於系爭本案訴訟第一審
28 審理時證述系爭房地係其與聲請人法定代理人歐陽加城議
29 約，由歐陽加城開聲請人的票支付價金，權狀交給歐陽加城
30 等語，有其提出判決書為佐（見本院卷第30頁），另聲請人
31 就終止系爭房地借名登記法律關係，提起反訴請求相對人將

01 系爭房地移轉登記予聲請人所有，亦提出反訴起訴狀為憑
02 （見本院卷第89-97頁），並經本院核閱系爭本案訴訟卷宗
03 無訛，堪認聲請人業已就本件假處分請求之原因為釋明。

04 (二)假處分之原因部分：

05 聲請人主張相對人於114年8月15日通知將處分系爭房地由後
06 續受讓人向現占有人請求歸還一節，業據其提出電子郵件為
07 憑（見本院卷第67頁），且聲請人主張系爭房地所有權狀自
08 始為伊所持有，嗣經相對人於111年3月17日向新北市中和地
09 政事務所申請補發等語，亦經其提出原所有權狀、補發之所有
10 權狀為佐（見本院卷第45-47、69-70頁）。是依聲請人所
11 提出前開證據，非不能認相對人確有處分系爭房地之可能；
12 而相對人現為該系爭房地登記名義人，如將該系爭房地移轉
13 或其他處分之現狀變更，自會影響聲請人就前開假處分請求
14 移轉之權利有日後不能或甚難執行之虞，是認聲請人就假處
15 分之原因非無釋明，縱其釋明不足，其已陳明願供擔保以補
16 釋明之不足，依前揭說明，自得定命供擔保後准為假處分。

17 四、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
18 供債務人因假處分所受損害之賠償（民事訴訟法第533條準
19 用第526條第2項、第531條），其數額應依標的物受假處分
20 後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供
21 擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高法
22 院63年台抗字第142號判決意旨參照）。本件聲請人聲請禁
23 止相對人就系爭房地所示之不動產為移轉、設定負擔及其他
24 一切處分行為，堪認相對人所受之損害，應為暫時無法就系
25 爭房地為買賣等處分行為而取得價金，其法定遲延利息之損
26 失。查系爭房地目前市場交易價值為1347萬2174元（計算式
27 詳附表），聲請人就本件爭執之法律關係提起反訴，其訴訟
28 標的價額逾150萬元，屬通常訴訟程序事件，得上訴第三
29 審，復參酌各級法院辦案期限實施要點第2條規定，第二、
30 三審之辦案期限分別為2年6月、1年6月，共計為4年，則相
31 對人因本件假處分延後取得系爭房地對價所受之法定利息損

失約為269萬4435元（ $00000000 \times 5\% \times 4 = 0000000$ ，元以下四捨五入）。另綜合審酌系爭房地之市場交易行情波動，各審判決送達及移審亦需一定期間，及可能發生之交易風險等一切情事，聲請人就本件假處分對相對人所應提供之擔保金以275萬元為適當。

五、據上論結，本件聲請為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 15 日
民事第十四庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 周珮琦

法 官 蔡子琪

附表：系爭房地之市場交易價額

經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，與系爭建物鄰近地區同路段、屋齡及建物型態相近之不動產，較近日期之交易單價約為每平方公尺13萬2901元（計算式： $\langle 344420 + 534268 \rangle \div 2 \div 3.3058 = 132901$ ，元以下四捨五入，下同），有不動產交易實價查詢服務網頁資料在卷可稽，而系爭房地面積合計為101.37平方公尺（總面積93.24＋附屬建物8.13，見本院卷第70頁），據此計算系爭房地之市場交易價額為1347萬2174元（計算式： $132901 \times 101.37 = 00000000$ ）。

正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1500元。

中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

書記官 馬佳瑩