# 臺灣高等法院臺中分院民事裁定

108年度抗字第305號

抗　告　人　北緯二十二度休閒事業有限公司

法定代理人　林泇睬

上列抗告人與相對人徐麗婷間聲請假處分事件，抗告人對於民國108年7月25日臺灣臺中地方法院108年度全字第91號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、本件抗告人即債權人（下稱抗告人）於原審裁定後，就擔保金額部分抗告聲明不服。按民事訴訟法第528條第2項固規定，抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述見之機會，惟依強制執行法第132條第1項規定：「假扣押或假處分之執行，應於假扣押或假處分之裁定送達同時或送達前為之。」因假處分與假扣押同屬保全程序，其裁定不待確定即得為執行名義，為防止債務人利用此機會隱匿或處分其財產而達脫產目的，該等裁定之執行，應於裁定送達同時或送達前為之，以保障債權人權益。是抗告法院若通知債務人，使其有陳述意見之機會，無異使債務人事先知悉債權人對其聲請假扣押情事，此與上開強制執行法保護債權人之立法意旨有違，顯失公平，故民事訴訟法第528條第2項應限於債務人對法院准許假扣押之裁定為抗告時，始有適用，從而本院自無庸通知相對人即債務人（下稱相對人）陳述意見，合先敘明（參照臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第30號研究結論）。

二、抗告人聲請暨抗告意旨略以：相對人於民國108年1月2日將坐落臺東市○○段○○○○○○○○○○○○號土地，及其○○○區段1619建號建物即門牌號碼臺東市○○街○○○號房屋（下稱系爭房地）以新臺幣（下同）2100萬元出售予抗告人，兩造並簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。於108年7

月1日抗告人已給付價金869萬2800元，惟迭次請求相對人協同辦理所有權移轉登記，詎相對人均不置理，屢經催討，均藉辭搪塞，刻意拖延，已有脫產之虞。抗告人業已提起履行系爭買賣契約訴訟，爰依民事訴訟法第532條之規定，對系爭房地為假處分，並提出系爭買賣契約、支票存根、存款憑證、交易明細及存摺等影本為證，此經原法院依職權調取該院108年度訴字第2276號民事卷宗，查閱屬實，認抗告人已為相當之釋明。再按系爭房地謄本所載，系爭房地之公告現值為1萬32000元/㎡，依此計算系爭土地價值分別為152萬9748元、153萬5028元；建物課稅現值為88萬9600元，故本件假處分擔保金之計算，應以前揭不動產價值為核算基礎。是相對人因本件假處分可能遭受之損害，應為85萬6781元（計算式：0000000元Ｘ5％Ｘ〈4＋4/12〉＝856781元）。然原法院逕以系爭買賣契約之價金2100萬元，作為計算相對人可能遭受之損害（2100萬元Ｘ5％法定遲延利息Ｘ預估至訴訟至三審確定約需時4年4月），命抗告人供455萬元之擔保金後，准予假處分，顯有違誤。為此，請求就原裁定命擔保金額超過85萬6781元部分，請求予以廢棄等語。

三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分。假處分，非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，不得為之，民事訴訟法第532條定有明文。又債權人聲請假處分，應就其請求及假處分之原因釋明之，其釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，此觀民事訴訟法第533條準用同法第526條第1項、第2項規定自明。第按，法院為命債權人供擔保後得假處分之裁定，該項擔保金額之多寡應如何認為相當，固屬法院職權裁量之範圍。惟此項擔保係備賠償債務人因假處分所受之損害，故法院定此項擔保額，應斟酌債務人所應受之損害為衡量之標準（最高法院48年台抗字第18號、第142號判例意旨參照）。

四、經查：

㈠按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。查抗告人依系爭買賣契約之約定，向原法院對相對人提起履行系爭買賣契約之訴，並經原法院以108年度訴字第2276號事件受理在案，而抗告人於前揭訴訟之訴訟標的之價額，即為系爭買賣契約之買賣價金2100萬元，經審酌抗告人如獲勝訴之判決，其可能獲得之利益，並參酌該房屋位置、面積、結構、新舊、租金等資料，原審認定系爭房地之客觀交易價值為2100萬元，洵屬有據，尚無不妥。至抗告人雖主張系爭房地之價值，應以土地公告現值、房屋課稅現值為核算基礎云云。惟查，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，此觀土地稅法第12條規定自明，其係憑以計算漲價總數額，以為課徵土地增值稅之依據（參同法第31條及第49條規定），而房屋課稅現值只是政府核定房屋稅及契稅之依據，均非等同市價。再者，依平均地權條例第47條第2項之規定，權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，是現行地政機關所採之實價登錄制度，係以土地、房屋之交易價格，自趨近於市場價格，債務人通常係以市場價格為處分，其所受損害自應以之為計算基準。從而，抗告人主張系爭房地之價值，應以土地公告現值、房屋課稅現值為核算基礎，難認可採。

㈡第查，抗告人所提出之系爭買賣契約第2條（買賣之價款）：「一、本標的物買賣總價款為新台幣貳千壹佰萬元正」等語（見原審卷第6頁），是依前揭約定，可知系爭房地之買賣價金，經兩造約定為2100萬元，而此交易價格，較符合客觀市場價格。準此，原審認相對人因本件假處分所受之損失額，應為相對人不能處分系爭房地所受之損害，爰審酌系爭房地之交易價格，既經兩造約定為2100萬元，故相對人因假處

分所受之損害，應為該數額按年息百分之五計算之法定遲延利息，再參以相對人於本案訴訟判決確定前，因抗告人假處分而致無法處分系爭房地，將受有相當於前揭金額法定遲延利息之損害，並依各級法院辦案期限實施要點所規定之各審級辦案期限，估計期間為四年又四個月，再以法定遲延利息利率即年息百分之五計算，認抗告人應供擔保金額為455萬元，於法尚無違誤。

㈢綜上，抗告人主張原法院命抗告人供455萬元之擔保金額，顯屬過高，抗告指摘原裁定此部分不當，求予變更，尚非有據，洵無足採。抗告論旨指摘原裁定此部分不當，聲明廢棄，為無理由。

五、據上論結，本件抗告為無理由，依民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

民事第六庭　審判長法　官　盧江陽

法　官　黃玉清

法　官　楊熾光

正本係照原本作成。

抗告人得再為抗告。

如對本裁定不服者，得以適用法規顯有錯誤為理由，於本裁定送達後十日之不變期間內，表明再抗告理由向本院提出（應按他造人數附具繕本），並同時繳納抗告費新臺幣1000元。

提起再抗告時，應委任律師或具有律師資格之人，並提出委任狀。若委任具有律師資格者，另應附具律師及格證書，並釋明與受任人間具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

書記官　黃粟儀

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日