

臺灣橋頭地方法院民事裁定

113年度全聲字第4號

聲 請 人 耀籐建築開發有限公司

法定代理人 施其聖

相 對 人 富瑜建築開發有限公司

法定代理人 許金鵬

上列當事人間因聲請撤銷假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人富瑜建築開發有限公司（下稱富瑜公司）前聲請假處分意旨，係主張「第三人洪榮富自民國108年5月起原擔任富瑜公司之董事，為富瑜公司從事不動產建築開發業務，包含查調土地產權歸屬、查詢相關法令、尋找適合基地及向地主出價購地、土地評估、與建築師討論產品規劃、利潤評估等，並代表富瑜公司出面與地主簽約（購地或合建契約）、追蹤進度，甚至工務發包等工作，本應對富瑜公司負有忠實義務，明知於執行業務時，應本於善意目的，著重公司利益，依公司規定之程序做出適當經營判斷，避免自身利益與公司利益相衝突，竟圖謀個人及第三人之利益，隱瞞及未回報聲請人具有開發利益之資訊，於000年00月間先以自己名義購得高雄市○鎮區○○段000000地號、321-48地號土地（下稱系爭土地），再訂立合建分售契約，約定由洪榮富提供土地，聲請人耀籐建築開發有限公司（下稱耀籐公司）出資於土地上興建4層住宅之建築物，銷售總價則按洪榮富55%、相對人45%之比例分配承買人所支付之價金，而上開建物完工後則以新台幣（下同）1,950萬元出售予第三人郭昱群，並於扣除其成本1,540萬元後，即可獲利4

10萬元（1950萬元－1540萬元＝410萬元），系爭土地原為洪榮富所有，然洪榮富於上開違反公司負責人忠實義務之行為曝光後，擔心遭富瑜公司求償，基於躲避債務之動機，竟於112年3月29日夥同其配偶即第三人林秋鳳，以配偶贈與為登記原因辦理所有權移轉登記。洪榮富更同時將其所有門牌號碼高雄市○○區○○路00號房地（即高雄市○○區○○○段○○段0000地號土地、苓雅區五塊厝段三小段19484建號房屋）一併贈與林秋鳳，足見洪榮富原有之4筆不動產均已全部脫產，致自己陷於無資力而無法賠償富瑜公司，益徵洪榮富與林秋鳳係所為贈與之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，均出於惡意逃避債務之意圖，顯然有害及聲請人富瑜公司之債權，富瑜公司得依民法第244條第1項規定，訴請撤銷林秋鳳與洪榮富間就系爭土地於112年3月29日所為贈與之債權行為及112年4月19日所為所有權移轉之物權行為，再參諸洪榮富前與耀籐公司簽訂之合建分售契約書第3條約定雙方約定各戶土地與房屋同時分別出售予承買人，由甲方出售土地，乙方出售建築物，均由雙方各自與承買人訂立買賣契約書，並負連帶責任，由雙方依本約第4條收款明細表進度各自向承買人收款等語，而該建築物已於111年間興建完成，並於111年8月16日完成保存登記，洪榮富與合建之房屋業已興建完成，隨即可出售及移轉房地所有權予買受人，洪榮富自無先將系爭土地贈與其配偶林秋鳳之必要，何況依合建分售契約書第3條，洪榮富與耀籐公司既已約定應由洪榮富出售土地予買受人，並各自與買受人簽訂買賣契約及負連帶責任，則洪榮富竟甘冒合建分售契約第9條違約損害賠償之責，將系爭土地移轉所有權登記予林秋鳳，耀籐公司明知上情，卻仍同意洪榮富先將系爭土地移轉所有權登記予林秋鳳後，再與林秋鳳作為共同出賣人，共同出售系爭土地與房屋予郭昱群，衡情對於洪榮富與林秋鳳間之債害債權行為，自難諉為不知，且洪榮富將系爭土地移轉所有權登記予林秋鳳後，即遭另案債權人許富凱聲請假處分，經臺灣高雄地方

01 法院112年度全字第63號裁定在案。惟林秋鳳嗣又向該院聲
02 請提出反擔保後，該院即撤銷該假處分執行，然林秋鳳早於
03 112年4月24日將系爭土地出售與郭昱群，本應履行買賣契約
04 將系爭土地移轉所有權登記予郭昱群，竟違反上開義務，於
05 撤銷假處分執行後，立即將系爭土地以買賣為原因再移轉所
06 有權登記與相對人，並於112年7月21日完成登記，而林秋鳳
07 既已將系爭土地出售予郭昱群，衡情絕無可能違反買賣契約
08 約，再將系爭土地出售與相對人之理，遑論買賣契約書第9
09 條第1項約定賣方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數
10 賣等語，益徵林秋鳳本有擔保系爭土地無一物二賣之義務，
11 既然系爭土地已塗銷查封登記，林秋鳳僅需履行買賣契約將
12 系爭土地移轉所有權登記與郭昱群即可，卻寧願擔負違約之
13 責任，將系爭土地一物二賣予相對人，顯不符交易習慣與經
14 驗法則。相對人為一建商，既與洪榮富簽訂合建契約，亦知
15 悉系爭土地曾遭洪榮富及林秋鳳之債權人為假處分等情，卻
16 仍自林秋鳳轉得系爭土地之所有權，要難謂善意不知情之
17 人。何況系爭房地之仲介業者為永鈺不動股份有限公司，負
18 責人為洪榮富，而實際居間仲介之人則為洪榮富之子洪維
19 廷，洪維廷前亦持有耀籐公司之股份（現已移轉他人），益
20 見耀籐公司、洪榮富、林秋鳳等人之關係非同一般，更足以
21 說明相對人於轉得系爭土地時，顯係為幫助洪榮富及林秋鳳
22 順利脫產，難謂不知有撤銷原因，林秋鳳及相對人就系爭土
23 地分別屬惡意之受益人及轉得人，得依民法第244條第4項本
24 文規定，請求相對人塗銷112年7月21日，以買賣為原因所為
25 之所有權移轉登記，及林秋鳳應將前項土地於112年4月19
26 日，以配偶贈與為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，並
27 回復登記為洪榮富所有，業據富瑜公司於112年10月3日向本
28 院提出民事訴訟，經本院以112年度補字第839號塗銷所有權
29 移轉登記等事件繫屬在案（業經本院審查庭於112年10月31
30 日裁定移送臺灣高雄地方法院）。林秋鳳之配偶洪榮富前與
31 相對人就系爭土地簽訂合建分售契約書，約定由洪榮富提供

自己所有之系爭土地，耀藤公司則出資興建4層住宅之建築物，而該建築物已於111年間興建完成，並於111年8月16日完成保存登記，於000年0月00日出售郭昱群，隨時可將系爭土地移轉所有權登記予郭昱群。一旦耀藤公司將系爭土地之所有權移轉登記至善意第三人名下，富瑜公司即難以請求相對人回復系爭土地之所有權登記予洪榮富所有，顯有日後不能強制執行或甚難執行之虞，富瑜公司願供擔保以補釋明不足，請求裁定准予假處分」等語，聲請本院准許假處分，經本院以112年度全字第77號假處分裁定主文為「富瑜公司以1,436,500元為耀藤公司供擔保後，耀藤公司就坐落高雄市○鎮區○○段000000○000000地號土地（權利範圍均為全部），不得為讓與、設定負擔及其他一切處分行為。聲請程序費用由耀藤公司負擔。」（經耀藤公司提起抗告，現由臺灣高等法院高雄分院審理中）。然富瑜公司提起塗銷所有權移轉登記訴訟及上開聲請意旨，係請求洪榮富返還富瑜公司短收利益，是富瑜公司聲請保全之最終目的，係為實現金錢債權，故得以金錢之給付達其目的。依最高法院106年度台抗字第980號裁定見解，仍得准許債務人向法院聲請供適當擔保後，撤銷假處分，以平衡保障債務人之權益。為此，爰依民事訴訟法第536條第2項規定，聲請准許供擔保後撤銷假處分等語。

二、按假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的，或債務人將因假處分而受難以補償之重大損害，或有其他特別情事者，法院均得於假處分裁定內，記載債務人供所定金額之擔保後免為或撤銷假處分；假處分裁定未為記載者，債務人亦得聲請法院許其供擔保後撤銷假處分，民事訴訟法第536條第1項、第2項固有明文。是否得以金錢之給付達其目的，應依個案情形判斷之。如依聲請假處分債權人所表明之請求及假處分原因，足認其聲請保全之最終目的，係在實現金錢債權者，則縱其以金錢債權之債務人以外之第三人為保全債務人，並就金錢請求以外之請求聲請假處分，仍非不得認其所

保全之請求，得以金錢之給付達其目的，而准該保全債務人聲請法院許其供適當擔保後，撤銷假處分，以平衡保障該保全債務人之權益。此時保全債務人所供之擔保，係備供彌補債權人因不執行假處分，而未能自金錢債權之債務人處，實現金錢債權時所受之損害（最高法院106年度台抗字第980號、最高法院112年度台抗字第686號裁定參照）。所謂假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的者，係指假處分所為保全之給付，如代以金錢，亦得達其債權之終局目的者而言。倘假處分所保全之請求乃系爭房地之所有權移轉登記請求權，以保全本案勝訴後，得以取回完整無負擔之系爭房地權利，非得以金錢之給付達其目的，亦未因假處分而受難以補償之重大損害，亦無其他撤銷系爭假處分之特別情事，應不許撤銷假處分（最高法院111年度台抗字第957號裁定參照）。

三、經查，富瑜公司提起塗銷所有權移轉登記訴訟及聲請假處分之目的，係為免耀藤公司再將系爭土地即坐落高雄市○鎮區○○段000000○000000地號土地所有權移轉登記至善意第三人名下，致富瑜公司無法強制執行以塗銷所有權移轉登記，亦無法對洪榮富求償。就無法強制執行以塗銷所有權移轉登記部分，並非實現金錢債權，是難認代以金錢亦得達其債權之終局目的者。就向洪榮富求償部分，倘經原告另行起訴求償勝訴確定，固得受金錢賠償而達其目的，然洪榮富與耀藤公司仍為法律上不同責任主體，是縱耀藤公司供擔保免為受假處分，富瑜公司仍不得逕自耀藤公司提供之擔保金取償。況洪榮富並無可供賠償之資力，業據富瑜公司於112年度全字第77號程序中提出洪榮富之全國財產稅總歸戶財產查詢清單為憑。再者，依富瑜公司於112年度全字第77號提出之合建分售契約書、耀藤公司與郭昱群間不動產買賣契約書等事證觀之（見該案卷第15至64頁），耀藤公司受假處分並無導致難以補償之重大損害，此外亦無其他撤銷系爭假處分之特別情事，揆諸前揭說明，應不許撤銷假處分。耀藤公司依民

事訴訟法第536條第2項規定，聲請准供擔保撤銷112年度全
字第77號假處分，為無理由，應予駁回。

四、依民事訴訟法第95條、第78條裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
民事第三庭 法 官 李俊霖

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（須附
具繕本），並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日
書記官 黃莉君