# 臺灣新北地方法院民事裁定

112年度全字第72號

聲　請　人　陳朱冬萍

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　臺億建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀玉枝

上列當事人間請求假處分事件，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：

㈠聲請人於民國110年8月經由親友介紹認識第三人青山國際建設開發股份有限公司（下稱青山公司）股東林信介，林信介表示青山公司在新北市○○區○○路0段000號旁興建之「恆好建案」（下稱系爭建案）預售屋，並受青山公司負責人林文賢委託推薦銷售該預售屋，並提供青山公司登記資料、林文賢之委託書等件，聲請人遂於110年8月17日與青山公司簽約購買系爭建案9樓A戶、B戶（下稱系爭房地），而當時林信介表示聲請人一次給付新臺幣（下同）1,200萬元，則青山公司可將每坪售價降為46萬元，聲請人乃先行支付買賣價金1,200萬元予青山公司。詎料，聲請人於111年4月14日驚聞青山公司支票跳票，迄至112年3月27日為止，跳票張數46張、金額達5,739萬2,200元。又系爭建案起造人目前變更為相對人，現況興建幾近全部完工，屋頂版勘驗業經新北市政府工務局於110年決行同意備查，系爭建案於112年3月22日已掛件申請使用執照，青山公司並委託將「興建中之建物起造人名義」信託變更為相對人（即受託人），並由相對人以起造人名義管理信託財產即「系爭建案之建造執照及興建中

與興建完成之建物」，至完工使用執照取得後，應辦妥建物所有權第一次登記於受託人（相對人）名下，並將建物追加設定第一順位抵押權予融資債權銀行以擔保銀行之土地及建物融資，後再履行青山公司與聲請人間預售屋買賣契約將系爭房地所有權移轉登記予聲請人，故聲請人原可依與青山公司簽立之預售屋買賣契約、民法第348條第1項規定向青山公司請求移轉系爭房地之所有權登記，或請求受託代理青山公司之相對人於續建完成取得使用執照後，完成移轉給聲請人系爭房地所有權登記，故聲請人得基於「相對人為青山公司之受託人或代理人」請求相對人移轉系爭房地所有權登記予聲請人。

㈡青山公司目前已債臺高築跳票金額達5,739萬2,200元，且系爭建案基地已由青山公司將所有權自益信託於受託人新光銀行，然青山公司對於系爭建案基地之信託受益權，已遭第三人以受青山公司詐欺及一屋二賣等情事向法院聲請假扣押獲准中，故聲請人在取得系爭房地所有權移轉登記之前，恐因相對人逕行處分登記所有權於一屋二賣之其他買受人，或因青山公司其他債權人向法院聲請終局強制執行而遭拍賣，致聲請人無法取得系爭房地所有權登記。再者，於聲請人取得系爭房地所有權登記之前，相對人恐將系爭房地於申請建物所有權第一次登記前，基於起造人地位將建物所有權以變更起造人名義方式讓第三人取得，或申請建物所有權第一次登記之登記名義人由第三人取得（除聲請人、相對人以外），或相對人取得建物所有權第一次登記後，又將所有權人移轉於第三人（除聲請人、相對人以外）。因此將致聲請人日後本案對青山公司、相對人請求所有權移轉登記勝訴確定時，有不能強制執行或甚難執行之情形，故為保全將來本案強制執行，聲請人爰依民事訴訟法第532條規定提起本件聲請，並願供擔保，請求系爭房地在為第一次所有權登記前，禁止相對人將所有權讓與他人，及請求相對人就系爭房地之所有權登記，禁止所有權登記於除聲請人或相對人以外之第三人

等語。

二、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，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條第1項、第2項分別定有明文。又請求及假處分之原因，應釋明之，同法第533條前段準用第526條第1項，亦有明文規定。

三、經查，聲請人主張其向青山公司就系爭房地簽訂預售屋買賣契約，青山公司有依該買賣契約履行系爭房地所有權移轉登記義務等語，雖據其提出系爭房地之買賣契約書為佐，然此僅能釋明青山公司對聲請人負有金錢以外給付義務，尚無從釋明聲請人對相對人有本件假處分之請求。聲請人雖稱青山公司業將系爭建案起造人變更為相對人，並由相對人管理信託財產即「系爭建案之建造執照及興建中與興建完成之建物」，相對人為青山公司之受託人或代理人，聲請人得請求相對人移轉系爭房地所有權移轉登記予聲請人云云，並提出系爭建案之建管系統便民服務資訊網查詢資料為佐。然相對人乃基於與青山公司間契約而登記為系爭建案起造人，相對人是否將系爭房地所有權移轉登記予聲請人，應視青山公司對於相對人有無請求系爭房地所有權移轉登記權利而定，若相對人基於與青山公司間契約而得抗辯或拒絕將系爭房地所有權移轉登記予青山公司，相對人自無可能依青山公司指示而將系爭房地所有權移轉登記予聲請人，而聲請人就青山公司對相對人有請求系爭房地所有權移轉登記義務乙節，並未提出任何事證釋明，其此部分主張，即非有據。又聲請人既未釋明對相對人有本件假處分之請求，則縱使青山公司財務不佳，除跳票金額高達5,739萬2,200元外，青山公司就系爭建案基地之信託受益權並遭第三人聲請假扣押獲准，相對人有逕行處分系爭房地所有權予他人之可能，亦難認聲請人對相對人有假處分之原因，故聲請人本件聲請於法不合，不應准許。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　13　　日

民事第四庭　　法　官　莊佩穎

以上正本係照原本作成

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新台幣1,000 元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　13　　日

書記官　李瑞芝