

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度全字第104號

聲 請 人 蕾盈實業股份有限公司

法定代理人 陳月惠

相 對 人 睿暘開發建設有限公司

法定代理人 曾清池

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：

(一)緣聲請人與相對人於民國111年11月29日分別簽訂『睿暘水漾』預售房屋買賣契約書（下稱系爭預售房屋契約）、『睿暘水漾』預售土地買賣契約書（下稱系爭預售土地契約），就坐落於新北市○○區○○段00○○○○地號之水漾未保存登記建案（下稱系爭建案）新建工程完竣後之A棟1樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地應有部分為所有權移轉登記之約定，並約定於相對人取得系爭建案工作物使用執照後6個月內即應移轉系爭房屋及坐落土地應有部分予聲請人。詎料，系爭建案建物及坐落土地經相對人預先簽訂將來之信託契約，委託受託人即臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司），約定將來預售屋建物興建完成並為保存登記後移轉所有權予中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司），相對人並於112年12月29日指定臺億公司與中租迪和公司完成建物起造人變更登記，相對人此一物二賣之行為，顯已違反

01 系爭預售房屋契約第19條第1項、系爭預售土地契約第10條  
02 第1項等約定，顯已侵害聲請人基於上開買賣契約之買受人  
03 權益。況相對人與忠富發建設股份有限公司（下稱忠富發公  
04 司）尚分別於110年9月3日、12月3日、111年8月29日共同向  
05 聲請人借款新臺幣（下同）7,000萬元、3,000萬元、1,400  
06 萬元、2,000萬元，金額共計1億3,400萬元，相對人與忠富  
07 發公司於112年2月18日除簽訂借貸增補契約書外，另共同簽  
08 發同額之本票1紙以供擔保，並將借款期限展延至112年6月1  
09 4日，相對人復於112年6月14日簽發面額1億3,400萬元之支  
10 票1紙交予聲請人收執，惟相對人於清償期屆至後仍未清  
11 償，聲請人並據此對相對人財產於2,000萬元範圍內聲請假  
12 扣押，經臺灣桃園地方法院於112年9月12日以112年度司裁  
13 全字第640號裁定准許在案。

14 (二)又相對人與久松營造股份有限公司（下稱久松公司）就系爭  
15 建案新建工程於109年11月20日簽訂有工程合約（下稱系爭  
16 工程合約），依系爭工程合約第7條第1項、第23條之約定，  
17 久松公司應自放樣勘驗完成日為工期起算日起算，880日曆  
18 天完工，且於工程全部完竣後，交付業主即相對人驗收，是  
19 相對人享有於系爭建案建物工程完竣時請求久松公司交付工  
20 作物之債權（下稱系爭交付請求權之債權）。嗣聲請人持上  
21 開假扣押裁定聲請就系爭交付請求權之債權為強制執行，經  
22 臺灣臺北地方法院以112年度司執全字第574號執行命令（下  
23 稱系爭扣押命令），禁止相對人處分對久松公司基於系爭建  
24 案工作物新建工程之債權（含工作物之交付請求權及移轉請  
25 求權），並命久松公司亦不得對相對人為交付或移轉系爭建  
26 案工作物所有權之行為。詎料，相對人竟違反系爭扣押命  
27 令，指示臺億公司依約定轉讓系爭建案建物與坐落土地予中  
28 租迪和公司，臺億公司嗣後亦先後於112年12月29日、113年  
29 1月12日變更起造人為中租迪和公司、仲和建築經理股份有  
30 限公司（下稱仲和建經公司），仲和建經公司亦已進行申辦  
31 使用執照之程序。聲請人並已於112年10月20日對相對人及

01 久松公司提起訴訟，請求確認相對人對久松公司對系爭建築案  
02 建物有交付及移轉請求權存在之訴，目前尚在審理。惟本件  
03 所有權移轉變更登記之請求標的、系爭扣押命令之請求標的  
04 即系爭建築建物之現狀，已因相對人約定移轉予中租迪和公司，  
05 以及建物起造人身分連續變更，且系爭建築工程完竣後，  
06 相對人恐有怠於履行或不履行請求久松公司交付及移  
07 轉，並再點交系爭房屋予聲請人等情，致聲請人日後縱提起  
08 本案訴訟獲得勝訴判決，系爭建築建物恐已完工並完成所有  
09 權變更登記，而有日後不能執行或甚難執行之情事存在。為  
10 此，願供擔保以代釋明之不足，聲請對相對人就久松公司請  
11 求交付系爭房屋之債權，不得為債權讓與、處分、工作物移  
12 轉、交付及申請所有權登記、變更登記等一切處分行為等  
13 語。

14 二、按債權人就金錢以外之請求因請求標的之現狀變更，有日後  
15 不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，  
16 得聲請假處分，固為民事訴訟法第532條第1項、第2項所明  
17 定。惟債權人聲請假處分應就其假處分之原因釋明之；前項  
18 釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，  
19 法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，同法第533條  
20 準用第526條第1項、第2項亦定有明文。又所謂假處分之原  
21 因，即前開法文規定請求標的之現狀變更，有日後不能強制  
22 執行或甚難執行之虞之情形。而所謂日後不能強制執行或甚  
23 難執行之虞者，係指債務人浪費財產、增加負擔、就其財產  
24 為不利益之處分，恐將達於無資力之狀態，或債務人逃匿或  
25 移住遠方等情形而言；又所謂請求標的物之現狀變更，係指  
26 請求之標的物，其從前存在之狀態已有變更或將有變更而  
27 言，凡對於物或權利為事實上或法律上之處分均屬之（最高  
28 法院96年度台抗字第648號、99年度台抗字第477號、99年度  
29 台抗字第655號、102年度台抗字第2號裁定意旨參照）。故  
30 債權人聲請假處分，就其請求及假處分之原因均應釋明，僅  
31 於釋明有所不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當

01 者，法院始得命供擔保後為假處分，若債權人就其請求及假  
02 處分之原因，有任何一項未予釋明，法院即不能為命供擔保  
03 後准許假處分之裁定（最高法院101年度台抗字第1057號裁  
04 定意旨參照）。

05 三、經查：

06 (一)本件聲請人就其主張基於向相對人購買系爭房屋及坐落土地  
07 之債權人，以及借款予相對人之債權人地位，得依民法第  
08 242條本文之規定，就相對人對久松公司系爭房屋之系爭交  
09 付請求權為假處分等情，業據其提出系爭預售房屋契約、系  
10 爭預售土地契約、中和迪和公司重大訊息公告、使用執照申  
11 辦進度查詢、系爭工程合約、借貸增補契約書、本票、支  
12 票、律師函暨回執等件為證，固堪認聲請人對於相對人確有  
13 債權存在。惟按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債  
14 權，得以自己之名義，行使其權利，民法第242條本文定有  
15 明文。倘若債務人並未怠於行使其權利，僅權利因清償期未  
16 屆至、條件未成就等情形，尚未能行使，債權人即無從依前  
17 開規定代位以自己之名義行使其權利。而查，久松公司依約  
18 係於使用執照取得後60天內完成全部工程合約項目，並提出  
19 竣工報告由業主驗收核可後，再行將建物交付予相對人，此  
20 參系爭工程合約第23條約定即明，目前系爭建案進度既僅進  
21 行至申辦使用執照階段，則相對人對久松公司之系爭交付請  
22 求權既尚未發生，自無怠於行使權利之情事存在，況聲請人  
23 亦自承其係因系爭建案土地所有權已移轉予中租迪和公司、  
24 系爭建案建物起造人亦歷經多次變更，恐相對人怠於履行或  
25 不履行請求久松公司交付云云，然此僅為聲請人之臆測之  
26 詞，亦未提出任何證據以為釋明，故難認聲請人就其主張之  
27 假處分請求，已為相當之釋明。

28 (二)再者，聲請人依據系爭預售房屋及土地契約之請求標的，應  
29 為系爭房屋及坐落土地之所有權本身，而非係相對人對久松  
30 公司之系爭交付請求權，堪認已與民事訴訟法第532條第2項  
31 之要件不符外，且倘如聲請人所稱相對人既為系爭建案之主

01 要出資興建者，縱系爭建案建物之起造人歷經多次變更，系  
02 系爭建案建物所有權仍應由相對人原始取得，聲請人自仍得依  
03 系爭預售房屋契約之約定請求相對人移轉系爭房屋之所有  
04 權，自無所謂因請求標的現狀變更而有以假處分保全之情形  
05 存在。是以，聲請人既未能釋明假處分請求之存在，揆諸前  
06 開規定與說明，縱聲請人陳稱願供擔保以代釋明，仍應認其  
07 所為本件聲請於法不合，不應准許。

08 四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

09 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日

10 民事第三庭 法官 王士珮

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗  
13 告費新台幣1,000元整。

14 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日

15 書記官 李依芳