

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度全字第167號

聲 請 人 德機印刷器材有限公司

法定代理人 梁迺鼎

上列聲請人與相對人利欣開發有限公司間聲請假處分事件，本院
裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、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。而所謂請求標的之現狀變更，係指請求標的之物，其從前存在之狀態現在已有變更或將有變更，包括就其物為法律上之處分或事實上之處分。而是否有不能或甚難強制執行之虞者，應就標的本身客觀判斷，債權人主觀上之疑慮或債務人單純否認權利，尚非已足。次按請求及假處分之原因應釋明之；債權人就請求及假處分之原因釋明如有不足，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，同法第533條本文準用第526條第1、2項，亦分別定有明文。是聲請假處分，就請求及假處分之原因，債權人應先予釋明，至使法院信其請求及假處分之原因大致為正當始可。僅於其釋明不足時，法院為補強計，於債權人陳明就債務人可能遭受之損害願供擔保並足以補釋明之不足，始得命供擔保後為假處分（民事訴訟法第526條第2項立法理由參照），非謂法院於債權人未為釋明，僅陳明願供擔保時，即得為命提供擔保之假處分之裁定。

01 二、聲請意旨略以：

02 聲請人於民國108年11月1日與相對人利欣開發有限公司（下
03 稱利欣公司）間，就臺北市○○區○○段○○段○○○○00
04 0地號土地（權利範圍10萬分之2697，聲請狀誤載為10萬分
05 之2687，下稱系爭土地）、2603建號建物（權利範圍10萬分
06 之2496，門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號2樓，
07 下稱系爭建物）及汽車車位B1、63號；B2、1號、機車車位2
08 2、23、24號（與系爭土地、系爭建物合稱系爭房地）成立
09 租賃契約（下稱系爭租約），並於系爭租約第21條中定有優
10 先承購權之條款。嗣於系爭租約存續期間，相對人向聲請人
11 寄發存證信函告以其業於112年10月22日將系爭房地出售予
12 第三人，並約定買賣價金新臺幣（下同）4,050萬元，相對
13 人依系爭租約約定條款通知聲請人，請聲請人於函至10日
14 內，就系爭房地以同一條件優先承購而行使優先承購權，聲
15 請人遂於同年月27日函覆相對人將就系爭房地行使優先承購
16 權等語。詎相對人復於112年11月13日向聲請人寄發存證信
17 函，告以聲請人之法定代理人梁迺鼎拒絕行使優先購買權，
18 聲請人之優先購買權已消滅，惟聲請人之法定代理人梁迺鼎
19 未曾向任何人表示拒絕行使系爭房地之優先購買權，相對人
20 所稱優先購買權消滅乙情顯不可採，爰依民事訴訟法第532
21 條規定，並願供擔保以代釋明，請准予假處分等語，並聲
22 明：聲請人願提供相當之擔保後，禁止相對人於本案成立調
23 解、和解或判決確定前就系爭建物（不含系爭土地）為不動
24 產所有權移轉、設定抵押、設定負擔、出租等一切處分行為
25 等語。

26 三、經查：

27 (一)按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
28 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
29 共同部分共有之建築物。專有部分與其所屬之共有部分及其
30 基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。專有部分不得
31 與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上

01 權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。民法第799條第1、
02 5項、公寓大廈管理條例第4條第2項分別定有明文。又土地
03 登記規則第94條配合民法第799條第5項規定之修正，於100
04 年12月12日公布修正規定：「區分所有建物之共有部分，除
05 法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移
06 轉、設定或限制登記」，並於同年12月15日施行，揆其意
07 旨，乃基於維持建築物區分所有權與基地所有權之一體化，
08 避免法律關係趨於複雜，明訂基地與建物不得分別移轉予不
09 同權利人，依舉重明輕之法理，自不得將基地與建物分離列
10 為假處分之標的。本件系爭建物所屬大樓為鋼筋混凝土5層
11 建物，系爭建物位處第2層，為區分有建築物，建物坐落於
12 系爭土地之上，此有系爭土地、系爭建物之登記簿謄本在卷
13 可參（外放資料）。

14 (二)聲請人前開主張，業據其提出107年度北院民公國字第11117
15 2號公證書、系爭租約影本、系爭土地登記第二類謄本、系
16 爭建物登記第二類謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網
17 網頁截圖畫面、台北三張犁郵局第889號、內湖郵局第934
18 號、台北建北郵局第720號存證信函（本院卷第28-46頁）等
19 件為證，堪認聲請人已就本案請求，為相當之釋明。

20 (三)惟聲請人於其請求假處分裁定之聲明中，僅聲明禁止相對人
21 對系爭建物為所有權移轉、設定抵押、設定負擔、出租等一
22 切處分行為，並未包括對系爭建物坐落基地即系爭土地一併
23 聲請假處分。依前開說明，系爭建物之處分既無法與系爭土
24 地相分離，聲請人單就系爭建物為假處分之聲請，即與前述
25 規定未合，無從准許聲請人本件之聲請。從而，聲請人依民
26 事訴訟法第532條所為假處分之聲請，不應准許，應予駁
27 回。

28 四、爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

30 民事第二庭

31 法 官 辜 漢 忠

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
03 繳納抗告費新臺幣1,000 元。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

05 書記官 潘 盈 筠