

臺灣士林地方法院民事裁定

114年度全字第79號

聲 請 人

法定代理人 黎啓雄

相 對 人 六峰建設開發股份有限公司

法定代理人 吳昭毅

上列聲請人對相對人聲請假處分事件，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、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。故如對於請求標的之現狀之變更，無從為強制執行者，即無施以假處分予以保全之必要（最高法院86年度台抗字第301號裁定意旨參照）。次按不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行之。查封不動產，由執行法官命書記官督同執達員，依揭示、封閉、追繳契據方法行之。已登記之不動產，執行法院並應先通知登記機關為查封登記，其通知於第一項執行行為實施前到達登記機關時，亦發生查封之效力。查封時，書記官應作成查封筆錄，載明不動產之所在地、種類等事項。強制執行法第75條第1項、第76條第1項、第3項、第77條第1項第2款。同法第136條復規定假扣押之執行，準用關於動產、不動產、船舶及航空器執行之規定；依同法第140條，此規定於假處分之執行

亦有準用。又按債權人聲請查封不動產，應提出產權證明文件，並導引執行人員前往現場指封之。查封未經登記之房屋，仍應通知地政機關依有關法令之規定辦理查封登記。債權人聲請查封已登記之不動產，應於實施查封前，先行通知登記機關為查封登記；如係未經登記之不動產，應於查封後一日內，通知該管地政機關登記其事由。查封筆錄記載本法第77條第1項第2款所列事項，如為土地，應載明其坐落地號、面積、地上物或其他使用情形；如為房屋，應載明坐落地號、門牌、房屋構造及型式、層別或層數、面積、用途。辦理強制執行事件應行注意事項第40條第1項、第2項、第10項、第41條第2項前段亦分別規定甚明。是債權人聲請實施假處分查封不動產，除須由債權人導引執行人員前往現場指出查封標的之特定座落位置、戶別等，以利執行人員進行揭示（於不動產之所在地布告查封事實而公之於眾），尚應於查封筆錄記載地號、建號或門牌號碼、應有部分等具體特定之查封標的內容，並將該等查封標的內容通知地政機關進行查封登記。

二、聲請意旨略以：伊與相對人、第三人吳賜陸於民國111年4月6日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定伊投資新臺幣7400萬元，由相對人在基隆市○○區○○段00000○○000地號土地（下稱系爭土地）上進行「台北雪梨灣」建案（下稱系爭建案）之開發，並應於完工取得使用執照、辦妥建物所有權第一次登記後，將如附表所示之保留戶（下稱系爭保留戶）房屋、土地及停車位移轉予伊。嗣系爭建案已於113年4月8日竣工，並於113年7月16日核發使用執照，相對人本應給付約定之系爭保留戶予伊，然經伊通知相對人履行，相對人竟寄發士林郵局存證號碼第105號存證信函，以伊已於112年7月間簽署債權轉讓協議書（下稱系爭債權讓與契約），將系爭協議書之權利讓與第三人，並通知相對人，業經相對人同意為由，而拒絕給付系爭保留戶。惟伊從未就系爭保留戶將系爭協議書所約定之權利義務，以任何形式移轉予第三人，

01 相對人主張有債權轉讓云云，顯屬虛偽，系爭債權讓與契約
02 應自始不成立。況且，依系爭協議書第9條約定，非經相對
03 人同意，伊不得將系爭協議書之權利義務轉讓或設質予第三
04 人，於相對人寄發士林郵局存證號碼第105號存證信函前，
05 相對人從未向債權人提出任何形式之同意，足證相對人從無
06 同意債權轉讓之真意，該轉讓應為無效。為此，伊擬依所有
07 權登記請求權提起民事訴訟，請求確認債權轉讓不成立或無
08 效，因相對人有將系爭保留戶所有權移轉之情形，致請求標
09 的現狀改變，日後有不能強制執行或甚難執行之虞，為保全
10 強制執行，伊願提供擔保，依民事訴訟法第532條規定，請
11 求相對人就其所有座落於系爭土地上如附表所示系爭保留戶
12 之房屋、土地及停車位，不得移轉、轉讓、設定負擔或其他
13 一切處分等語。

14 三、經查：

15 (一)、聲請人主張其依系爭協議書約定，對相對人有移轉系爭保留
16 戶所有權之請求權，然相對人拒不履約移轉系爭保留戶之所有
17 權，且有將系爭保留戶所有權移轉之情形，而有保全必要
18 等語。惟先不論聲請人就其主張之本案請求、假處分原因是
19 否已經釋明。觀其附表即系爭協議書之附件一所記載之系爭
20 保留戶，其中之房屋編定A1-05F至J2-7F不等之39個戶別，
21 停車位則編定為B1至B3樓層編號13至397不等之24個位置，
22 顯非使用執照或辦理所有權第一次登記時經編定之建號或門
23 牌號碼，至配賦共有部分之應有部分與基地之應有部分等之
24 記載更付之闕如。又聲請人主張系爭建案已竣工，取得使用
25 執照等語，業據提出(107)基府都建字第00020號建築執照存
26 根查詢結果為憑。可知系爭建案(113)基府都建使字第00015
27 號使用執照中，專有部分主建物業經編定「基隆市○○區○
28 ○街000號3樓至227號11樓」不等共476(戶)個門牌號碼，停
29 車空間為大型車平面129個(面積1827.25m²)、小型車平面8
30 個(面積101.2m²)、機車平面128個(面積267.8m²)、大型車
31 平面221個(面積3046.25m²)、小型車平面11個(面積139.15

m²)、大型車機械82個(面積1127.5m²)、機車平面491個(面積1008.55m²)，共計1070個。且按專有部分不得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權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條規定，亦有明文。準此，系爭保留戶主建物既需與共用部分之應有部分及其基地應有部分之所有權併同移轉，則其配賦之共用部分建號含停車位暨應有部分、基地地號暨應有部分，亦均應予特定。然本件民事聲請假處分狀所請求假處分之標的乃系爭協議書附件一所載之系爭保留戶，其戶別、停車位編號顯然形式上無法直接對應使用執照上之門牌、停車位編號。聲請人復未陳明系爭保留戶相對應之建物建號或門牌號碼、配賦之共用部分建號及基地地號暨應有部分、停車位配賦之主建物建號與其所屬之共用部分建號暨應有部分，致無從具體特定系爭保留戶各編號戶別之主建物與附屬建物、停車位，究係總戶數多達476戶、停車位多達1070個之系爭建築案成屋中之何戶。經本院先後於114年5月14日以電話聯繫、於同年月15日以發函方式，通知聲請人補正上開事項，聲請人均未補正，有本院公務電話紀錄查詢通知紀錄（本院卷第88頁）、本院114年5月15日士院鳴民廉114年度全字第79號函（本院卷第118頁）、民事更正請求事項暨陳報狀（本院卷第120至122頁）在卷可稽。又按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，強制執行法第132條第1項定有明文。是以，於實施假處分強制執行之前，不得將假處分裁定送達債務人使其知曉，以達保全目的。故本院亦礙難於聲請假處分裁定之程序，請相對人具狀陳明系爭保留戶所相對應之主建物建號或門牌號碼及配賦之共用部分建號與基地地號暨應有部分、停車位配賦之主建物建號與其所屬之共用部分建號暨應有部分。是以，揆諸首揭規定及說明，聲請人並未具體指明系爭保留戶各戶主建物建號或門牌與配賦之共用部分建號與基地地號暨應有部分，以及各個停車位配賦之主建物建號與其所屬之共用部分建號暨

01 應有部分。縱本院准予假處分，日後聲請人聲請假處分執行
02 時，聲請人亦無法現場指封，且假處分裁定未特定假處分標
03 的即系爭保留戶所相對應之主建物建號或門牌號碼及配賦之
04 共用部分建號與基地地號暨應有部分、停車位配賦之主建物
05 建號與其所屬之共用部分建號暨應有部分，執行人員亦無法
06 進行揭示並通知地政機關進行查封登記，而無從為強制執
07 行。準此，本件即無准予假處分保全之實益存在。

08 (二)、聲請人雖主張：附表已載明系爭保留戶相關房屋及車位之編
09 號，應已足特定假處分之標的，且本院民事執行處112年度
10 司執助字第560號、114年度司執助字第6092號強制執行事件
11 （下分別稱112年、114年前案執行事件），亦就與本件相同
12 之標的為扣押，並無難以執行之虞云云。然查於112年、114
13 年前案執行事件，本院民事執行處係依強執行法第135條規
14 定準用同法第116條規定為強制執行，執行標的為「聲請人
15 對相對人就系爭保留戶之所有權移轉請求權」，而非系爭保
16 留戶之不動產本身，自無從比附援引，此有聲請人提出之11
17 2年前案士院鳴112司執全助好字第560號函及執行命令、民
18 事假扣押強制執行聲請狀、臺灣基隆地方法院112年度司裁
19 全字第96號假扣押裁定（本院卷第90至112頁），及114年前
20 案士院鳴114司執全助好字第6092號函（本院卷第128至130
21 頁）可稽。再者，依聲請人提出之前開執行命令，亦無從得
22 知系爭保留戶所相對應之主建物建號或門牌號碼及配賦之共
23 用部分建號與基地地號暨應有部分、停車位配賦之主建物建
24 號與其所屬之共用部分建號暨應有部分。是以，聲請人主張
25 本件已足特定假處分之標的云云，亦非可採。

26 四、綜上所述，聲請人聲請就系爭保留戶為假處分，然並未具體
27 特定系爭保留戶各戶房屋之建號或門牌及配賦之共用部分建
28 號與基地地號暨應有部分，以及各停車位配賦之主建物建號
29 與其所屬之共用部分建號暨應有部分。縱准予假處分，日後
30 亦無從強制執行。從而，聲請人為本件假處分聲請已無實
31 益，欠缺權利保護必要之要件，其所為假處分之聲請，為無

01 理由，不應准許，應予駁回。

02 五、爰裁定如主文。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

04 民事第二庭 法 官 劉逸成

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 繳納抗告費新臺幣1,500 元。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

09 書記官 林映嫻