臺灣高等法院臺南分院民事裁定

109年度重抗字第33號

抗　告　人　臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會

000000000000000000

法定代理人　陳進發

相　對　人　趙藤雄

代　理　人　王師凱律師

上列抗告人因與相對人趙藤雄間聲請假處分事件，對於中華民國109年6月8日臺灣臺南地方法院109年度裁全字第43號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、相對人聲請意旨略以：兩造於民國106年1月18日及107年12月3日分別締有不動產權利買賣意向書暨定金收據(下稱買賣意向書)及不動產權利買賣補充協議書（下稱補充協議書，上二份契約以下合稱系爭買賣契約），約定買賣標的為坐落臺南市永康區市政段（下稱市政段）195、196、197、198(上四筆土地以下合稱195地號等四筆土地)、177、178地號土地(上六筆土地以下合稱系爭六筆土地)，面積共2,311.63坪，價金每坪新臺幣（下同）20萬元，總價4億6,232萬6,000元，抗告人於106年1月18日簽約時受領伊交付之第一期買賣價款1億3,577萬8,000元，兩造約定抗告人應於108年3月27日前，將195地號等四筆土地移轉登記予伊，所餘市○段000○000地號土地於108年9月27日前移轉登記，否則應每月給付逾期違約金，嗣抗告人未如期將195地號等四筆土地所有權移轉登記，抗告人遂於108年4月至11月間分7次分別給付565,742元之違約金予相對人，惟抗告人自108年12月起即未再給付違約金，亦未依系爭買賣契約本旨將系爭六筆土地所有權移轉登記予伊，依臺南市政府地政局(下

稱地政局)109年3月10日函所示，抗告人之自辦重劃案已完成重劃工程竣工驗收，因抗告人僅申請重劃案內市○段000○000地號土地(上二筆土地以下合稱另外二筆抵費地)處分，地政局無法在未經抗告人申請下，准許將系爭六筆土地所有權移轉登記，而另外二筆抵費地在抗告人完成所有權移轉登記予第三人陳進發及許志成後，陳進發等二人旋將另外二筆抵費地出售予第三人，足見抗告人得隨時處分系爭六筆土地，且買受系爭六筆土地之人可立即出售予第三人，使伊請求抗告人移轉系爭六筆土地之本案請求，有日後不能或甚難強制執行之可能性，原裁定基於伊之聲請及釋明，認為本件確有禁止抗告人處分系爭六筆土地之原因及必要性，而准假處分，實無違誤等語。並聲明：抗告駁回。

二、抗告意旨略以：兩造於106年1月18日簽訂買賣意向書，約定出售臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區內，面積合計約3,394.45坪之抵費地，嗣於107年12月3日再訂補充協議書，確認買賣標的為系爭六筆土地，相對人於109年1月30日委託律師發函要求其召開理事會以決議出售系爭六筆土地予相對人，因系爭六筆土地重劃行政程序未完成，其尚未取得土地所有權，故於109年2月13日函覆非惡意不出售，待取得系爭六筆土地所有權後將出售予相對人；而提供土地重劃資金之出資者，得與依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱系爭重劃辦法)規定組織之重劃會簽訂土地買賣預售契約書，於開發後換取抵費地，故其於重劃後須將抵費地過戶予出資者，其中195地號等四筆土地應於重劃完成後過戶予出資人陳薇鵑，遠雄建設事業股份有限公司(下稱遠雄公司)乃於109年4月17日與陳薇鵑簽訂買賣契約書，約定將195地號等四筆土地出售予遠雄公司，該契約書第9條明文規定賣方於契約簽訂後不得再與第三人簽訂買賣、租賃、使用借貸，亦不得有提供擔保、設定他項權利或其他影響買方權益等情事；其目前尚有抵費地分配爭議訴訟處理中，故地政局尚未准予辦理系爭六筆土地之過戶，致投資者無法取得系爭

土地，更無從出售予遠雄公司，足證其非惡意不將抵費地出售予相對人，亦無可能將系爭抵費地低價出售予第三人，不足認有因其名下無其他資產甚或解散致相對人求償無門之虞，本件無假處分之必要，爰依法提出抗告等語。並聲明：㈠原裁定廢棄；㈡抗告及聲請費用均由相對人負擔。

三、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條第1項、第2項分別定有明文。次按請求及假處分之原因，應釋明之。前項釋明如有不足，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；民事訴訟法第533條、第526條第1項、第2項亦有明定。而假處分之原因，依同法第532條第2項規定，係指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而言，所謂日後不能強制執行或甚難執行之虞，諸如債務人浪費財產、增加負擔、就其財產為不利益之處分恐將達於無資力之狀態，或隱匿財產等屬之。又所謂請求標的之現狀變更，係指為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有變更而言，債務人就其物為法律上之處分，亦屬使其物之現狀有變更，不僅物之損毀或失其所在等情事始足稱為現狀變更。另債權人聲請假處分，就其請求及假處分之原因均應加以釋明，僅於釋明有所不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假處分。若債權人就其請求及假處分之原因，有任何一項未予釋明，法院即不得為命供擔保後假處分之裁定（最高法院97年度台抗字第227號、99年度台抗字第477號裁定意旨參照）。末按假處分係保全強制執行方法之一種，原為在本案請求尚未經判決確定以前，預防將來債權人勝訴後，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而設，至債權人聲請假處分所主張之權利，債務人對之有所爭執者，應於現在或將來有訴訟繫屬時，請求法院為本案之判

決，以資解決，尚非聲請假處分時，先應解決之問題（最高法院69年度台抗字第72號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠相對人主張兩造就系爭六筆土地簽訂系爭買賣契約，約定系爭六筆土地以每坪20萬元計算，總價金4億6,232萬6,000元出售，並約定抗告人於108年3月27日前將195地號等四筆土地移轉登記予相對人，所餘市○段000○000地號土地於108年9月27日前移轉登記予相對人，否則每月應給付逾期違約金予相對人，嗣抗告人未如期將系爭195地號等四筆土地所有權移轉予相對人，抗告人於108年4月至11月間分7次分別給付565,742元違約金予相對人等事實，業據提出系爭買賣契約、土地登記簿第二類謄本、支票為證（裁全字卷第21-27頁、第37-54頁），堪認相對人就本件聲請假處分之請求已為相當釋明。

㈡次查，關於假處分之原因部分，相對人主張抗告人未依系爭買賣契約本旨將系爭六筆土地所有權移轉登記予相對人，依地政局109年3月10日函所示，抗告人自辦重劃案已完成重劃工程竣工驗收，抗告人僅申請另外二筆抵費地之處分，未就系爭六筆土地申請核准處分，地政局無法准許將系爭六筆土地所有權移轉登記予伊，且抗告人於109年3月14日召開理事會，決議將另外二筆抵費地分別出售予陳進發及許志成，報請地政局准予備查後，於109年4月20日完成所有權移轉登記，陳進發及許志成於109年4月29日分別將另外二筆抵費地再出售予第三人，並於同年5月21日完成所有權移轉登記，可知抗告人得隨時處分系爭六筆土地，使伊請求抗告人移轉系爭六筆土地之本案請求不能或甚難強制執行等情，亦據相對人提出相對人108年11月4日函、調鼎法律工場109年1月30日函、抗告人109年2月13日存證信函、相對人109年2月27日函、地政局109年3月10日函、相對人109年3月13日存證信函、臺南市政府109年3月24日函、抗告人第51次理事會會議相關備查資料、大灣重劃區實價登錄行情分析、土地登記第

二類謄本、臺南市地籍異動索引為證(裁全字卷第64-76頁、第81-82頁、第86-89頁、第91-93頁、第101-117頁、本院卷第165-173頁)，可認相對人對於假處分之原因已為釋明。雖其釋明尚有不足，惟相對人陳明願供擔保以補釋明之不足，自得命相對人供擔保後准為假處分。

㈢抗告人辯稱：因系爭六筆土地重劃行政程序未完成，其尚未取得土地所有權，非惡意不出售，待取得土地所有權後將出售予相對人等語；惟按審議抵費地之處分為會員大會之權責。自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之。但重劃工程未竣工驗收係因不可歸責於重劃會之事由，並經主管機關同意者，不在此限。前項抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之。系爭重劃辦法第13條第3項第12款、第42條定有明文。又依抗告人章程第9條第1項第6款、第3項所載，關於抵費地之處分係抗告人之會員大會權責，就抵費地之處分並授權由理事會代為執行，有抗告人之章程供參(本院卷第24、25頁)。以此，抗告人於經理事會決議，並報經主管機關同意後即得處分抵費地；而抗告人前經理事會於109年3月14日決議處分另外二筆抵費地，旋於109年4月20日辦理所有權移轉登記，抗告人既得經理事會決議處分另外二筆抵費地，就系爭六筆土地自亦得循相同方式處分，其所指非惡意不出售，顯不足採；參酌另外二筆抵費地經抗告人理事會於109年3月14日決議處分、109年4月20日辦理所有權移轉登記、109年5月21日移轉予第三人，前後時間僅二月餘，則相對人主張人抗告人隨時可向主管機關聲請核准處分，致伊日後無法實現請求系爭六筆土地所有權移轉登記之本案請求，尚非無據。

㈣抗告人另主張提供土地重劃資金之出資者，得與依系爭重劃辦法規定組織之重劃會簽訂土地買賣預售契約書，於開發後換取抵費地，故其於重劃後須將抵費地過戶予出資者，其中195地號等四筆土地應於重劃完成後過戶予出資人陳薇鵑，

遠雄公司乃於109年4月17日與陳薇鵑簽訂買賣契約書，約定將195地號等四筆土地出售予遠雄公司，契約書第9條約定賣方於契約簽訂後不得再與第三人簽訂買賣、租賃、使用借貸，亦不得有提供擔保、設定他項權利或其他影響買方權益等情，此據提出買賣契約書附卷供參(本院卷第53-57頁)，惟前開買賣契約之買方為遠雄公司、賣方為陳薇鵑，均非本件當事人，故縱使該契約第9條載明契約賣方於簽訂後就契約買賣標的土地不得再與第三人簽訂買賣、租賃、使用借貸，及不得有提供擔保、設定他項權利或其他影響買方權益等情事，然此無拘束抗告人之效力，抗告人既與相對人簽訂系爭買賣契約，同意將系爭六筆土地出售予相對人，本有依約履行之義務，殊不得以第三人所簽訂之買賣契約，免除其依系爭買賣契約將系爭六筆土地辦理移轉所有權之義務。

㈤抗告人又主張目前尚有抵費地分配爭議訴訟中，故地政局尚未准其辦理系爭六筆土地之過戶，致重劃區投資者無法取得系爭土地，更無從出售予遠雄公司等語，此據提出民事起訴狀、民事上訴狀、投資契約書、承諾書、抗告人109年2月27日函供參(本院卷第71-94頁、第98-111頁)，惟前開起訴狀訴之聲明所載請求移轉標的為市○段○000地號土地，另上訴狀所載之上訴聲明係請求給付一定金額，尚與系爭六筆土地無涉；抗告人雖主張臺南市政府因抵費地分配爭議，不准其就系爭六筆土地辦理過戶登記，然其就已向臺南市政府申請核准處分系爭六筆土地未獲准許一情，未提出證據為憑；況縱使現有抵費地爭訟，抗告人於爭訟解決後，仍可經地政局核准而處分，故抗告人上開主張，仍無阻於本件相對人聲請假處分之必要。

五、綜上所述，相對人就其聲請假處分所欲保全強制執行之請求已為相當釋明，另就假處分之原因所為釋明雖有不足，惟相對人陳明願提供擔保，自得命相對人供擔保後准本件假處分之聲請，抗告人對於原法院酌定之擔保金額亦無爭執，則原裁定准許相對人供擔保為假處分，核無違誤，抗告意旨指摘

原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　17　　日

民事第二庭　　審判長法　官　高榮宏

法　官　陳春長

法　官　林富郎

上為正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），並繳納再抗告費新臺幣一千元。

提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　劉紀君

【附註】

民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規定：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。