臺灣高等法院臺南分院民事裁定

112年度重抗字第42號

抗　告　人　臺南市第91期溪心自辦市地○○區○○○
000000000000000000
法定代理人　黃筱婷
代　理　人　曾靖雯律師
　　李育禹律師

上列抗告人因與相對人聯上實業股份有限公司、蘇永義間聲請假處分事件，對於中華民國112年3月22日臺灣臺南地方法院112年度全字第20號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、相對人聲請意旨略以：相對人聯上實業股份有限公司（下稱聯上公司）於民國110年7月29日向抗告人購買臺南市○○區○○段0000地號土地抵費地（下稱0000土地）；相對人蘇永義於110年7月23日向相對人購買同段0000、0000地號土地抵費地（下稱0000、0000土地，與0000土地合稱系爭土地），均訂有不動產買賣合約書（下稱系爭合約），並已依約支付第1期款予抗告人，系爭土地已於111年10月7日分配完成，並登記由臺南市政府地政局管理，抗告人卻遲未依約辦理所有權移轉登記予相對人，復於112年2月23日召開第22次理事會，決議擬將系爭土地出售予訴外人互木實業股份有限公司（下稱互木公司），並已向臺南市政府地政局提報該決議，欲將系爭土地一物二賣，已有惡意違約情事。經相對人以存證信函通知抗告人履約，均遭以遷移不明退回，抗告人變更地址卻未依約通知相對人，嗣經相對人查得抗告人新址，再以存證信函通知履約，抗告人收受後仍未回應。相對人已起訴請求抗告人應向臺南市政府地政局報請同意出售系爭土地及造具出售清冊送請臺南市政府備查，並於准予備查後，將

系爭土地分別移轉登記予相對人（原法院112年度補字第195號履行契約等事件，下稱本案訴訟）。又系爭土地得由會員大會決議處分，其出售方式、對象、價款係由理事會訂定並提報會員大會通過即可，於重劃工程竣工驗收，報經主管機關同意後即可完成所有權移轉登記，非屬不可出售之標的物，抗告人理事會已做成同意出售予互木公司之決議，一旦抗告人取得臺南市政府報准函，即可辦理所有權移轉登記予互木公司，本件請求標的物將有變更，縱使將來相對人獲得本案勝訴判決，恐有不能或甚難強制執行之虞。爰依民法第532條規定，願供擔保以代釋明之不足，聲請就系爭土地為假處分。原裁定依其聲請，准供擔保後為假處分，並無違誤等語。並聲明：抗告駁回。

二、抗告意旨略以：系爭土地現階段所有權人為空白，管理人為臺南市政府地政局，顯非伊之責任財產。且依內政部96年3月22日內授中辦地字第00000000000號函，抵費地不得作為民事強制執行之標的，原法院囑託臺南市安南地政事務所（下稱安南地政）辦理本件假處分登記，亦經回覆不予受理。再依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱重劃辦法)第42條第1項本文、第43條規定及「臺南市自辦市地重劃區抵費地處分作業流程表」，主管機關同意出售抵費地之審查項目除工程是否竣工驗收外，尚須審查重劃業務執行情形並經各該工程主管機關接管，審查完成後，始得報請臺南市政府同意出售抵費地，再出具出售清冊報請臺南市政府備查後，買受人始能逕向地政機關辦理土地移轉登記程序。本件重劃業務已申報工程完工並驗收完成，正由臺南市政府各工程主管機關進行土地接管作業程序中，尚無法向臺南市政府報請同意出售抵費地、備查抵費地之出售清冊，尚未達得由買受人逕向地政機關辦理移轉登記之階段，伊並無擅自處分系爭土地之可能，系爭土地之現狀並無變更之可能，自難認相對人已就假處分之原因為釋明。又縱使後續抗告人理事會決議將系爭土地出售與第三人，致有債務不履行之情形，相

對人請求給付買賣標的物之權利亦會轉換為債務不履行之損害賠償而無損失，且相對人依約得另外取得違約金，其所得利益反而大於原本之利益。另抵費地本身具有公益性質存在，且抵費地出售所得價款，依重劃辦法第42條第2項規定，應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息，性質事關公共利益，倘准予相對人之聲請，將妨礙重劃區土地之利用，對於社會利益顯為重大損害。是相對人之聲請，並無保全強制執行標的之可能，更難謂對假處分之請求及原因已為釋明，縱其願供擔保，亦不應准許之。爰依法提起抗告等語。並聲明：㈠原裁定廢棄。㈡相對人於原法院之聲請駁回。

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。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532條第1項、第2項、第533條準用第526條第1項、第2項分別定有明文。是假處分之請求及其原因，債權人如未先為釋明，縱就債務人所應受之損害願供法院所定之擔保，仍不得命為假處分；必因釋明有所不足，並經債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，始得命供擔保後為假處分。所謂日後不能強制執行或甚難執行之虞者，係指債務人浪費財產、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，或債務人逃匿或移住遠方等情形而言；又所謂請求標的物之現狀變更，係指請求之標的物，其從前存在之狀態已有變更或將有變更而言（最高法院99年度台抗字第477號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠相對人主張聯上公司向抗告人購買0000土地、蘇永義向相對人購買0000、0000土地，訂有系爭合約，並已依約支付第1期款予抗告人，系爭土地已於111年10月7日分配完成，並登

記由臺南市政府地政局管理，抗告人尚未依約辦理所有權移轉登記予相對人，經相對人通知抗告人履約仍未回應，相對人已提起本案訴訟請求抗告人應向臺南市政府地政局報請同意出售系爭土地及造具出售清冊送請臺南市政府備查，並於准予備查後，將系爭土地分別移轉登記予相對人等情，業據相對人提出系爭合約、土地分配圖、本票、簽收單、支票、匯款申請書、土地登記簿第二類謄本、民事起訴狀、存證信函及回執等件為證（原審卷第59至95、101至127頁），堪認相對人就本件聲請假處分之請求已為相當釋明。

㈡關於假處分之原因，相對人主張抗告人於112年2月23日召開第22次理事會，決議擬將系爭土地出售予互木公司，並已向臺南市政府地政局提報該決議，經相對人以存證信函通知抗告人履約，均遭以遷移不明退回，嗣經相對人查得抗告人新址，再以存證信函通知履約，抗告人收受後仍未回應，抗告人變更地址卻未依約通知相對人，且召開理事會欲將系爭土地一物二賣，一旦抗告人取得臺南市政府報准函，即可辦理所有權移轉登記予互木公司，本件請求標的物將有變更，縱使將來相對人獲得本案勝訴判決，恐有不能或甚難強制執行之虞等情，亦據相對人提出抗告人開會通知單、抵費地清冊、會議紀錄及照片、簽到簿、提案表決單、臺南市政府地政局112年6月7日南地劃字第0000000000號函、存證信函及回執等件為證(原審卷第97至127、133至142頁、本院卷第45至46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至抗告人雖以前詞置辯，惟查：

1.按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。所得價款應優先

償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息；抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊二份，送請該管直轄市或縣（市）主管機關備查，並由直轄市或縣（市）主管機關於備查同時，檢附清冊一份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。重劃辦法第42條第1項、第2項、第43條分別定有明文。查系爭土地依前揭土地登記謄本所載（原審卷第69、83、85頁），目前所有權人為空白，管理者為臺南市政府地政局，登記原因為土地重劃。抗告人亦自承本件重劃業務已申報工程完工並驗收完成，正由臺南市政府各工程主管機關進行土地接管作業程序中乙情，並提出臺南市地政局網頁之重劃完成進度佐證（本院卷第17至19頁），核與前揭臺南市政府地政局112年6月7日南地劃字第0000000000號函所說明（同卷第45至46頁）：系爭土地為抗告人之抵費地，目前重劃辦理進度為公共工程各主管機關接管中，抗告人於112年2月23日召開第22次理事會審議抵費地相關事宜，並決議將抵費地售予互木公司在案，因各公共工程主管機關尚未辦理接管，故抗告人尚未依重劃辦法第42條規定報經主管機關同意出售抵費地等語相符。則依前揭重劃辦法及抗告人章程之規定，系爭土地倘經各公共工程主管機關完成接管，抗告人即可報經主管機關同意後出售，而其出售方式、對象、價款及盈餘款之處理，已由會員大會決議授權理事會審議後即可辦理，且係由抗告人造具出售清冊送請主管機關備查，及作為登記機關審查申請移轉登記之依據（本院卷第46頁），今抗告人既已召開理事會決議將系爭土地出售予互木公司，後續即可按上開流程完成所有權移轉登記，抗告人並非無處分系爭土地之可能，系爭土地之現狀確有變更之可能，並將使相對人之本案訴訟請求移轉登記系爭土地所有權，縱獲勝訴判決，亦恐有不能或甚難強制執行之虞。

2.抗告人復以內政部96年3月22日內授中辦地字第0000000000號函及安南地政以112年5月1日安南地所一字第0000000000號函覆原法院不予受理本件假處分登記（本院卷第15、57

頁），據以主張系爭土地因為抵費地，不得為本件假處分之標的乙節。惟查：

⑴依上開內政部函固稱：「自辦市地重劃與政府公辦市地重劃相同，抵費地係為參加重劃之全體土地所有權人所提供，用以抵付其參與重劃所應分擔之費用，為利主管機關監督掌控自辦重劃業務能順利完成，依重劃辦法第39條第2項規定，抵費地在未出售前，登記係以直轄市或縣（市）主管機關為管理機關（所有權空白），於出售後登記與承受人，所得價款依同辦法第42條規定，應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息，上述抵費地非屬特定人所有，其性質事關公共利益，與一般財產有別，若可當為查封標的，將使主管機關監督掌控自辦重劃業務得順利執行之機制喪失，且若重劃因此而無法順利完成，將生爭議，影響所有參與重劃之土地有權人權益。另依土地登記規則第11條規定：『未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。』，故自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依上開規定、用途及性質，不得作為民事強制執行之標的；若由執行法院囑託查封登記時，登記機關亦應依上開規定及理由函復法院。」等語，惟抵費地雖有尚未經登記所有權之階段，但其移轉登記程序係依重劃辦法之相關規定處理，自屬土地登記規則第11條所規定「法律另有規定」之情形。

⑵次按土地法第78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記，土地登記規則第136條定有明文。準此，查封登記與假處分登記，雖均具有禁止處分之效果，然其性質及目的並不相同，自難以上開內政部函釋表示抵費地不得為查封標的（民事強制執行之標的），而遽謂抵費地亦不得為假處分標的。又抵費地為參加重劃之全體土地所有權人所提供，用以抵付其參與重劃所應分擔之費用，並由重劃會依

法定程序為換價處分。是重劃會依此將抵費地出售予第三人，既係本於其法定職權，而得以所得價款優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息，則該第三人依該買賣契約法律關係，請求重劃會履行買賣契約，自與公共利益無違，亦不致使主管機關監督掌控自辦重劃業務順利執行之機制喪失。職此，該第三人為保全其買賣標的移轉登記請求權，而為假處分之聲請，自非法所不許。是抵費地雖因具公益性質，而不得為一般債權人強制執行之標的，但於本件抵費地出售之訟爭中，尚非不得為假處分之標的，以防止抗告人利用系爭土地所有權登記尚屬空白之階段，有惡意違約、一物二賣，擬將系爭土地移轉予第三人之行為，故抗告人前揭所辯，尚不足採，地政機關仍宜依法辦理本件假處分登記。

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　　112　　年　　9　　月　　26　　日

民事第五庭　審判長法　官　張季芬

法　官　洪挺梧

法　官　王雅苑

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　　112　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　李良倩

【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。