

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度全字第107號

聲 請 人

即債權人 蔡泳酩

相 對 人

即債務人 童昀霈

合遠建設股份有限公司

法定代理人 李明慶

相 對 人

即債務人 曾淑瓊

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。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)相對人合遠建設股份有限公司（下稱合遠公司）推出預售房屋建案，建案名稱「首綻」，而相對人曾淑瓊則為該建案基地（即桃園市○○區○○段000○○○○地號土地，下稱系爭土地）之所有權人，聲請人於民國111年12月28日偕同相對人童昀霈及第三人周喜梅前往該建案之代銷中心洽詢，並借用相對人童昀霈之名義購買一戶（即「首綻」F3棟第15樓房屋及該房屋第115號停車位，下稱系爭建物，或與系爭土地合稱為系爭房地），待日後再將系爭房地登記於聲請人名下。相對人童昀霈並授權聲請人辦理下訂、簽約、款項繳納、驗屋、交屋等手續。嗣系爭房地過戶在即，聲請人多次通知相對人童昀霈盡快出面辦理系爭房地之登記事宜，未獲置理，並經相對人合遠公司承辦人員於114年1月9日告知聲

01 請人，相對人童昀霈自行終止授權予聲請人之同意書，並表
02 示爾後由相對人童昀霈自行參與最後驗屋及後續過戶之相關
03 事宜，聲請人始發覺相對人童昀霈疑將聲請人借用其名義所
04 購買之系爭房地據為己有，遂委請律師寄發律師函予相對人
05 童昀霈為終止借名登記之意思表示通知，並請相對人童昀霈
06 於期限內與聲請人協商討論系爭房地之所有權登記事宜，而
07 相對人童昀霈仍置之不理。聲請人遂於114年4月9日偕同第
08 三人余明慧至系爭房地之代銷中心詢問驗屋及貸款事宜，而
09 代銷人員則表示相對人童昀霈已自行找好貸款銀行，且已辦
10 妥核貸核款，即將辦理過戶事宜。

11 (二)系爭房地之預售屋買賣契約書及預售土地買賣契約書之當事
12 人雖均非聲請人，然訂金、簽約金、房屋價款、驗屋款等共
13 新臺幣（下同）6,406,500元均為聲請人所支付，足見系爭
14 房地確為聲請人所購買，僅係借名登記於相對人童昀霈名
15 下，而聲請人既已向相對人童昀霈為終止借名關係，相對人
16 童昀霈本應偕同聲請人向相對人合遠公司為變更系爭房地登
17 記人之意思表示，並將系爭房地登記於聲請人名下，然相對
18 人童昀霈卻對於聲請人之請求置之不理，甚至自行覓妥貸款
19 銀行，欲辦理系爭房地之抵押貸款，倘系爭房地登記於相對
20 人童昀霈名下，其可隨時處分系爭房地，如其將系爭房地之
21 所有權移轉登記於善意第三人名下，聲請人即難以請求相對
22 人童昀霈移轉系爭房地之所有權，日後更增不能執行或難以
23 執行之虞，故為保全聲請人權益，爰依民事訴訟法第532條
24 之規定，除釋明上述事實外，並願提供擔保，請求准就系爭
25 房地為假處分等語。並聲明：1.請准聲請人以現金或同面額
26 之金融機構無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，禁止
27 相對人合遠公司就坐落桃園市○○區○○段000○○○○000
28 地號土地上所興建之「首綻」F3棟第15樓房屋及該房屋第11
29 5號停車位所有權（權利範圍全部）移轉登記予相對人童昀
30 霈；2.請准聲請人以現金或同面額之金融機構無記名可轉讓
31 定期存單為相對人供擔保後，禁止相對人曾淑瓊就坐落桃園

01 市○○區○○段000○○000○○000地號土地所有權（權利範圍1
02 00000分之177）移轉登記予相對人童昀霈。

03 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
04 不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，
05 得聲請假處分，為民事訴訟法第532條第1項、第2項所明
06 定。惟假處分係保全強制執行方法之一種，原為在本案請求
07 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
08 現狀變更，有日後不能強制執行或甚難執行之虞者而設，故
09 債權人聲請假處分，必以自己對於債務人，現在或將來有訴
10 訟繫屬之本案請求為前提要件。且依同法第533條準用第525
11 條之規定，其聲請應表明並記載「請求〔包括假處分之對象
12 （即將來聲請強制執行之標的）與所由生之法律關係（即本
13 案請求之訴訟標的）〕及其原因事實」（最高法院100年度
14 台抗字第575號裁判意旨參照）。

15 三、經查：

16 (一)本件聲請人固提出現金支票、國泰世華銀行存摺內頁、台新
17 銀行交易明細、收款臨時證明單、驗屋發票、授權書、通訊
18 軟體LINE對話紀錄、律師函及其回證、錄音光碟及其譯文、
19 預售房屋買賣契約書、預售土地買賣契約書等件為憑，釋明
20 其與相對人童昀霈間就系爭房地有借名之法律關係，惟此乃
21 債之關係，僅拘束聲請人與相對人童昀霈，不及於相對人合
22 遠公司及曾淑瓊，至於系爭房地之預售房屋買賣契約書、預
23 售土地買賣契約書係由相對人童昀霈與相對人合遠公司及曾
24 淑瓊所簽立，聲請人對於相對人合遠公司及曾淑瓊亦無契約
25 上之請求或本於其他債之關係或物權關係之請求，其聲請禁
26 止相對人合遠公司及曾淑瓊將系爭房地移轉登記予相對人童
27 昀霈，難認有據，無從准許。

28 (二)至於相對人童昀霈部分，依聲請人所提上開事證，雖堪認就
29 借名之原因事實已為釋明，但聲請人本件之請求事項僅禁止
30 相對人合遠公司及曾淑瓊為一定之處分行為，卻未以相對人
31 童昀霈為債務主體，聲明請求相對人童昀霈不得為如何內容

之處分行為，況系爭房地是否已辦理所有權第一次總登記，
亦有不明，揆之前揭說明，聲請人此部分之聲請不合程式，
本院無從審酌此部分之假處分請求及其必要之方法，且保全
程序因有迅速之要求並無準用訴訟程序命補正之規定，故認
聲請人對相對人童昀霈之假處分聲請不合程式，應予駁回。

四、依民事訴訟法第95條、第78條裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 13 日
民事第一庭 法 官 許曉微

正本係照原本作成。

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
告費新台幣1500元。

中 華 民 國 114 年 5 月 15 日
書記官 董士熙