

臺灣嘉義地方法院民事裁定

114年度全字第28號

聲 請 人 洪英哲

相 對 人 鉅泓建設有限公司

法定代理人 張清桐

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。

聲請費用新台幣（下同）1,000元由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

聲請人於民國114年4月9日與相對人簽訂「臻品·舞」土地房屋預定買賣合約書（下稱系爭契約），就坐落嘉義市○區○○段000地號之臻品·舞未保存登記建案（下稱系爭建案）新建工程完竣後之C1第壹樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地應有部分為所有權移轉登記之約定，並約定相對人取得系爭建案使用執照後4個月內即應移轉系爭房屋及坐落土地應有部分予聲請人。相對人依系爭契約第14條第1項、第2項之約定，負有將系爭房屋、坐落土地應有部分所有權移轉予聲請人之義務，惟相對人之法定代理人張清桐因財務周轉不靈而失聯，對相對人積欠員工薪資並已進入歇業事實認定程序，坐落土地於111年時即被設定第二順位抵押權。另相對人於114年4至5月期間，遭訴外人聲請本票裁定，總請求金額高達1億8,000萬元以上，如任其變更系爭建案之建築執照起造人，日後將有不能強制執行或甚難執行之虞。為此，願供擔保以代釋明之不足，爰依民事訴訟法第532條聲請裁定相對人就嘉義市政府110嘉市府都建執字第274號建築執照（下稱系爭建照）不得變更起造人。

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

01 不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，
02 得聲請假處分，固為民事訴訟法第532條第1項、第2項所明
03 定。惟債權人聲請假處分應就其假處分之原因釋明之；前項
04 釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，
05 法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，同法第533條
06 準用第526條第1項、第2項亦定有明文。又所謂假處分之原
07 因，即前開法文規定請求標的之現狀變更，有日後不能強制
08 執行或甚難執行之虞之情形。而所謂日後不能強制執行或甚
09 難執行之虞者，係指債務人浪費財產、增加負擔、就其財產
10 為不利益之處分，恐將達於無資力之狀態，或債務人逃匿或
11 移住遠方等情形而言；又所謂請求標的物之現狀變更，係指
12 請求之標的物，其從前存在之狀態已有變更或將有變更而
13 言，凡對於物或權利為事實上或法律上之處分均屬之。故債
14 權人聲請假處分，就其請求及假處分之原因均應釋明，僅於
15 釋明有所不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，
16 法院始得命供擔保後為假處分，若債權人就其請求及假處分
17 之原因，有任何一項未予釋明，法院即不能為命供擔保後准
18 許假處分之裁定。

19 三、經查：

- 20 (一)、聲請人主張其於114年4月9日與相對人簽訂系爭契約，依系
21 爭契約第14條第1項、第2項之約定，相對人負有將系爭房
22 屋、坐落土地應有部分所有權移轉予聲請人之義務等情，業
23 據提出系爭契約為證，應認聲請人就假處分之請求已為釋
24 明。
- 25 (二)、就假處分之原因，聲請人雖主張相對人已取得系爭建照，如
26 任相對人變更系爭建照起造人，日後將有不能強制執行或甚
27 難執行之虞，並提出系爭建照為證。雖相對人已取得系爭建
28 照，惟按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法
29 律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，
30 非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建
31 人，不待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管理上之

01 建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉（最高法院101
02 年度台上字第127號裁判意旨參照）。故系爭建照之起造人
03 雖為相對人，但相對人僅係行政管理上之申請核發建造執照
04 之人，系爭房屋在未辦理建物所有權第一次登記以前，其所
05 所有權應歸屬於出資興建之人，非謂相對人必為原始取得系爭
06 房屋所有權之人，而得將系爭房屋所有權移轉登記予第三人
07 之情。且聲請人請求禁止變更起造人，目的在於登記為系爭
08 建案建物之所有權人，其此項請求不因系爭建照變更起造人
09 而不能履行，聲請人就若未禁止相對人辦理系爭建照變更起
10 造人，其此項請求日後有何不能強制執行或甚難執行之虞之
11 假處分原因，顯未盡釋明之責。聲請人既未釋明假處分之原
12 因，揆諸上開說明，即無從以供擔保補其釋明之不足，其假
13 處分之聲請，自不應准許。

14 四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
16 民事第一庭 法官 陳美利

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
19 繳納抗告費新台幣1,500元。

20 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
21 書記官 陳雪鈴