

臺灣高雄地方法院民事裁定

114年度全字第52號

聲 請 人 盧韋之

方鴻英

李文壽

前列盧韋之、方鴻英、李文壽共同

相 對 人 四方建築經理股份有限公司

法定代理人 蔡俊源

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

一、聲請駁回。

二、聲請程序費用新臺幣1,000元由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：聲請人盧韋之、李文壽、方鴻英分別與第三人全湓建設股份有限公司（下稱全湓公司）、金振發建設股份有限公司（下稱金振發公司）各購買附表編號1、2、3所示之房地、車位（下合稱系爭不動產），並分別於111年10月31日、111年10月18日、111年10月24日簽訂「『園中院』房地預定買賣合約書」（下稱系爭買賣契約），聲請人盧韋之、李文壽、方鴻英並已分別給付如附表編號1、2、3「已付價金欄」所示價金予全湓公司、金振發公司，然聲請人於113年底遭告知園中院建案（下稱系爭建案）之房屋起造人全湓公司與基地所有權人金振發公司，竟與第三人家順開發建設有限公司（下稱家順公司）簽訂產權移轉合約書，並變更系爭建案之起造人為家順公司，又將系爭建案之權利義務交由家順公司承受。嗣聲請人又查得系爭建案之起造人復由家順公司變更為相對人四方建築經理股份有限公司（下稱四方建築公司），足見，系爭建案已多次變更起造人。又

01 系爭建案業已於114年1月3日竣工，並於同年9月9日核發使用
02 執照，然全湓公司迄今未通知聲請人辦理交屋或移轉登記，
03 全湓公司、金振發公司能否依約履行，實有疑義，相對人本
04 應受系爭買賣契約之拘束，並負有移轉登記之義務，倘相對
05 人四方建築公司將系爭不動產出售、移轉登記予第三人，將
06 使聲請人身為買受人之權益受損，為避免系爭不動產之現狀
07 變更，日後有不可能強制執行或甚難執行之虞，為保全強制
08 執行，聲請人盧韋之、李文壽、方鴻英願各提供擔保以代釋
09 明，為此，爰依民事訴訟法第532條第1項、同條第2項、第5
10 26條第1項、同條第2項、及第533條規定聲請各就附表編號
11 1、2、3之不動產准予假處分。

12 二、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，
13 有日後不能強制執行，或甚難執行之虞，欲保全強制執行
14 者，得聲請假處分，民事訴訟法第532 條定有明文。次按請
15 求及假處分之原因，應釋明之；前項釋明如有不足，而債權
16 人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，
17 命供擔保後為假處分，此觀民事訴訟法第533 條前段準用同
18 法第526 條第1 項、第2 項規定自明。準此，請求及假處分
19 之原因，債權人如未先為釋明，縱就債務人所應受之損害供
20 法院所定之擔保者，亦不得命為假處分，必因釋明而有不
21 足，並經債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，始得命供
22 擔保後為假扣押（最高法院94年台抗字第156 號裁判意旨參
23 照）。又所謂因釋明而應提出之能即時調查之證據，係指當
24 事人於釋明其事實上之主張時，應同時提出可供法院得隨時
25 進行調查之證據而言，故當事人如未同時提出供釋明用之證
26 據，法院自無裁定限期命其補正之必要（最高法院75年度台
27 抗字第453 號裁判意旨參照）。

28 三、經查：

29 (一)關於假處分之請求部分，聲請人固主張：伊等各自向第三人
30 全湓公司、金振發公司購買系爭建案如附表編號1、2、3所
31 示之不動產，並已各給付部分價金，然因締約後，系爭建案

之基地所有權人、系爭建案房屋之起造人均有變更之情形，且系爭建案業已於114年1月3日竣工，並於同年月9日核發使用執照，但全湓公司、金振發公司迄今未通知聲請人辦理交屋或移轉登記，相對人為系爭建案現登記之起造人，倘系爭不動產遭相對人移轉第三人，將致伊等身為系爭不動產買受人之權益受損，為避免系爭不動產之現狀變更，致伊等日後有不能強制執行或甚難執行之虞，為此聲請假處分等語，並提出系爭買賣契約、產權移轉合約書、高雄市政府建築執照存根查詢系統網站以（110）市公建築字第01245號之查詢資料、變更起造人紀錄、系爭建案使用執照取得資料為證（見本院卷第13-88頁），惟依聲請人聲請之前揭原因事實，系爭買賣契約之當事人各為聲請人盧韋之、李文壽、方鴻英與全湓公司、金振發公司，並非相對人四方建築公司，基於債之相對性，尚無從認定聲請人對相對人四方建築公司存有實體法上之請求權存在，自不能認聲請人盧韋之、李文壽、方鴻英各就其對相對人四方建築公司之假處分請求已為釋明，是聲請人盧韋之、李文壽、方鴻英各對相對人四方建築公司為假處分之聲請，均不能准許。

(二)聲請人盧韋之、李文壽、方鴻英既未能各釋明假處分之請求，揆諸前開規定與說明，本件無從命供擔保後為假處分，本件聲請不應准許。

四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 8 日
民事第三庭法 官 林綉君

以上正本係照原本作成。

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，並繳納裁判費新台幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 4 月 9 日
書記官 張傑琦

附表：

編號	聲請人	買賣標的之不動產	已付價金
----	-----	----------	------

(續上頁)

01

1	盧韋之	高雄市○○區○○段0000地號土地內園中院編號第A棟A5戶/5樓房屋一戶，暨B1平面車位編號第01號	440萬元
2	李文壽	高雄市○○區○○段0000地號土地內園中院編號第A棟A3戶/6樓房屋一戶，暨B1機下編號第03號	372萬元
3	方鴻英	高雄市○○區○○段0000地號土地內園中院編號第A棟A5戶/6樓房屋一戶，暨B1機下編號第12號	372萬元