

臺灣高雄地方法院民事裁定

114年度全字第69號

聲 請 人 盧韋之
方鴻英
李文壽

相 對 人 家順開發建設有限公司

法定代理人 黃鐘南

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人各以附表所示擔保金為相對供擔保後，相對人對於附表所示不動產，不得為移轉之處分行為。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人前分別與全濶建設股份有限公司（下稱全濶公司）、金振發建設股份有限公司（下稱金振發公司）簽訂附表所示房地（下稱系爭房地）預定買賣契約（下稱系爭契約）。嗣於民國113年底，聲請人受告知全濶公司、金振發公司業與相對人簽訂產權移轉合約書（下稱系爭移轉合約），約定變更起造人且將系爭房地過戶相對人，聲請人就系爭房地之權利義務亦由相對人承受，從而聲請人仍得依系爭契約請求相對人將系爭房地移轉登記予聲請人。然本建案之起造人已陸續變更至少5次，數經更迭恐造成聲請人依約請求移轉過戶之權利受損，又本建案已於114年1月3日竣工，並於114年1月9日核發使用執照，相對人迄今遲未通知聲請人辦理過戶事宜，如相對人將系爭房地移轉登記予他人，將致聲請人日後有不能或甚難強制執行之虞，為保全強制執行而有禁止相對人就系爭房地為移轉處分行為之必要，如認聲請人釋明尚有不足，願供擔保以補釋明之不足等

01 語。

02 二、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
03 請假處分；假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能
04 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之；此假處分請求及
05 其原因應釋明之，釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保者
06 ，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，民事訴訟法
07 第532條、第533條準用第526條第1、2項分別定有明文
08 。準此，債權人聲請假處分時，應先就「請求」及「假處分
09 之原因」盡其釋明之責，而依民事訴訟法第284條規定「釋
10 明事實上之主張者，得用可使法院信其主張為真實之一切證
11 據。但依證據之性質不能即時調查者，不在此限。」。至所
12 謂假處分之原因，須符合有日後不能強制執行或甚難執行之
13 虞情形，始足當之；惟請求標的是否有不能執行或甚難執行
14 之虞，乃「日後發生之可能性」，於債權人聲請假處分或法
15 院准許假處分前，實際尚未發生，該尚未發生之事實，性質
16 上本無從以證據為釋明，故債權人所應釋明者，為足以使法
17 院推論債務人日後有不能或甚難執行可能性之現在事實，且
18 此「可能性之現在事實」於假處分與假扣押亦有不同，在假
19 扣押，其不能強制執行或甚難執行之虞，係存在於債務人之
20 一般財產狀態，然假處分其不能強制執行或甚難執行之虞，
21 則存在於債務人之各個給付（標的為特定之物、權利或行為
22 ），是假扣押就有無假扣押原因，應考慮債務人職業、資產
23 、信用等狀況綜合判斷之，若債務人有隱匿、浪費財產等行
24 為或其財產已顯然不足清償債務者等情形；至於假處分原因
25 ，則因債務人之一般財產狀態並非問題之核心，故無需考慮
26 債務人資力狀況，是而為確保債權人就該特定之非金錢之請
27 求獲勝訴判決之成果不致落空，只要債權人提出「若不採取
28 假處分措施，任由目前狀態繼續進行下去，在債權人未來取
29 得終局的執行名義時，客觀上將存在不能或難以執行的風險
30 」之證明，即可認符合有所釋明之要件。

31 三、經查：

01 (一)聲請人主張相對人基於系爭移轉合約，已承受原起造人全滙
02 公司、金振發公司依照系爭契約，應將系爭房地移轉過戶聲
03 請人之義務等語，並提出系爭契約書及系爭移轉合約書在卷
04 可參，堪認聲請人就請求之原因已為釋明。

05 (二)就假處分之原因，聲請人陳明本建案起造人更迭，且於114
06 年1月3日竣工，114年1月9日核發使用執照在案，惟相對人
07 迄今仍未通知聲請人辦理過戶程序，恐相對人欲對系爭房地
08 為不利益之處分，造成聲請人縱日後取得勝訴判決，亦有不
09 能強制執行或甚難執行之虞等語，並提出建築執照存根查
10 詢、使用執照取得資料在卷為證。本院審酌債務人在訴訟前
11 或訴訟中，恐訴訟最終結果不利於己，依經驗常有將不動產
12 為讓與等處分行為之舉的可能，而此特定請求之標的若被處
13 分，債務人縱有其他資產，亦會導致債權人該請求標的落
14 空，在此情境下，如不於本案訴訟確定前，禁止債務人處分
15 訟爭標的，縱相對人未來取得終局執行名義，將存在不能或
16 難以執行之風險，且考量相對人就系爭房地之處分有決定權
17 限，亦已處於得隨時處分之狀態，此情況下權衡聲請人、相
18 對人應受保障之利益，應認聲請人此特定請求之權利，將來
19 有較既有狀態可能受有更難滿足情形之虞，故仍堪認聲請人
20 就假處分之原因已有釋明，雖聲請人之釋明尚有未足，然其
21 等既陳明願供擔保以補釋明之不足，本件聲請於法自無不
22 合，應予准許。

23 (三)又法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備
24 供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受假
25 處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或
26 因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最
27 高法院63年台抗字第142號裁判意旨參照）。本院審酌聲請
28 人所提出之系爭房地之買賣總價款如附表所示，以此價格作
29 為系爭房地客觀價值應屬適當；另考量相對人因假處分可能
30 遭受之損害，除於假處分期間因無法處分系爭房地，就出售
31 或抵押借款所得價金予以運用所受損失外，尚包括系爭房屋

01 折舊、物價波動、金錢使用預期利益等損失，及本件訴訟標
02 的價額逾150萬元，係得上訴第三審事件，參酌司法院頒各
03 級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審辦案期限合
04 計6年（113年4月24日修正後，辦案期限於民事通常程序第
05 一審審判案件為2年，民事第二審審判案件為2年6個月，民
06 事第三審審判案件為1年6個月，合計6年），暨目前一般
07 人之資金需求程度等一切情狀，認聲請人應供擔保金額如附表
08 所示為適當，爰諭知聲請人以附表所示金額為相對人供擔保
09 後，相對人就系爭房地不得為移轉之處分行為。

10 四、依民事訴訟法第533條前段、第526條第2項、第95條、第
11 78條，裁定如主文。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日
13 民事第二庭 法 官 鄧怡君

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 納裁判費新台幣1,500元。

17 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日
18 書記官 林依潔

19 附表：

20 編號	買受人	系爭房地	買賣總價款 (新臺幣)	擔保金 (新臺幣)
1	盧韋之	高雄市○○區○○段0000地號土地 「園中院」房地預定買賣合約書之編號第A 棟A5戶5樓房地及B1平面車位第01號	690萬元	207萬元
2	李文壽	高雄市○○區○○段0000地號土地 「園中院」房地預定買賣合約書之編號第A 棟A3戶6樓房地及B1機下編號第03號	694萬元	2,082,000元
3	方鴻英	高雄市○○區○○段0000地號土地 「園中院」房地預定買賣合約書之編號第A 棟A5戶6樓房地及B1機下編號第12號	372萬元	1,116,000元