

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第214號

抗 告 人 家順開發建設有限公司

法定代理人 黃鐘南

相 對 人 盧韋之

方鴻英

李文壽

上列當事人間假處分事件，抗告人對於中華民國114年4月21日臺灣高雄地方法院114年度全字第69號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人在原審之聲請駁回。

聲請及抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：依產權移轉合約書（下稱系爭移轉合約）第2、3、4條約定，伊僅需處理系爭移轉合約附表所示之訂購人與訴外人全滙建設股份有限公司（下稱全滙公司）、金振發建設股份有限公司（下稱金振發公司）間之預售買賣契約，惟該附表中並無相對人之記載，因此依債權契約之相對性，相對人縱有與全滙公司、金振發公司成立預售買賣合約，亦僅得向該2公司為主張，不得向伊主張，故相對人就請求部分顯未釋明。另就假處分之原因，相對人僅稱伊未通知過戶事宜，如遭移轉，日後有不能強制執行之虞等語，惟並未提出有催告伊之任何通知，或提出伊有即將處分系爭標的物之任何事證為釋明，原裁定竟准相對人之聲請，應有違誤，爰依法提起抗告等語。並聲明：(一)原裁定廢棄。(二)相對

01 人之聲請駁回。

02 二、相對人則主張：伊前分別與全滙公司、金振發公司就附表所
03 示房地（下稱系爭房地）簽訂預定買賣契約（下稱系爭契
04 約）。嗣於民國113年底，伊受告知全滙公司、金振發公司
05 業與抗告人簽訂系爭移轉合約，約定變更起造人，伊就系爭
06 房地之權利義務由抗告人承受，從而伊得依系爭契約請求抗
07 告人移轉登記系爭房地。然本建案之起造人已陸續變更至少
08 5次，恐造成伊依約請求移轉過戶之權利受損，又本建案已
09 於114年1月3日竣工，並於114年1月9日核發使用執照，抗告
10 人迄今遲未通知辦理過戶事宜，如抗告人將系爭房地移轉登
11 記予他人，將致伊日後有不能或甚難強制執行之虞，為保全
12 強制執行，有禁止抗告人就系爭房地為移轉處分行為之必
13 要，如認伊釋明尚有不足，願供擔保以補釋明之不足等語。

14 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
15 請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能
16 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第53
17 2條定有明文。又按請求及假扣押之原因，應釋明之；前項
18 釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，
19 法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法第
20 526條第1項、第2項定有明文。此項規定，依同法第533條規
21 定，於假處分準用之。故債權人就其請求及假處分之原因未
22 釋明時，不得以供擔保代之（最高法院104年度台抗字第517
23 號裁定要旨參照）。

24 四、經查：抗告人就請求之原因，固據其提出系爭契約、系爭移
25 轉合約為證（原審卷第13至40頁）。惟依系爭移轉合約第3
26 條約定：「本建案土地產權移轉完成前，甲方（即金振發公
27 司）分別於如後附表所示簽約日期、承購人及建物編號售出
28 之6戶預售屋，由丙方（即抗告人）予本建案土地產權移轉完
29 成後，與各該承購人解除買賣契約...」是依此條約定，抗
30 告人僅於此一建案土地產權移轉完成後，與合約附表所示之
31 承購人解除買賣契約，並支付解約金，而此一附表並未臚列

01 有相對人，此外，亦未有抗告人應承受全滙公司、金振發公
02 司與其餘訂購人間權利義務之約定。就此，相對人雖再主張
03 依系爭移轉合約第4條約定，抗告人應承受系爭房地預定買
04 賣等語，但依第4條約定：「本建案土地產權移轉完成後，除
05 依第二條應由丙方負責給付或清償之款項外，本建案即與甲
06 方及乙方(即全滙公司)無涉，全部興建、銷售及盈虧等均由
07 丙方自負，...」其所約定內容為全滙公司、金振發公司將
08 建案土地移轉予抗告人後，就建案之興建、銷售由抗告人負
09 責，並未就全滙公司、金振發公司與其他人所訂定之債權契
10 約有所約定。是系爭契約既係相對人與全滙公司、金振發公
11 司所簽訂，依債權相對性原則，與抗告人即屬無涉，相對人
12 以此主張抗告人應承受系爭契約，尚有所誤，從而，相對人
13 就本件之請求，應認未為釋明。

14 五、綜上所述，相對人聲請假處分，就本案之請求未為釋明，依
15 首揭規定及說明，其聲請為無理由，不應准許。原裁定准許
16 相對人之聲請，於法尚有未合，抗告意旨指摘原裁定不當，
17 求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄原裁定，並駁回相對人
18 之聲請。

19 六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

21 民事第二庭

22 審判長法官 黃宏欽

23 法官 楊淑儀

24 法官 楊國祥

25 以上正本證明與原本無異。

26 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造
27 當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。再為
28 抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。
29 如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

01

02 附註：

03 再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告
 04 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
 05 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

06 再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起
 07 再抗告或委任時釋明之。

08 附表：

09

| 編號 | 買受人 | 系爭房地 | 買賣總價款 (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 |
| 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 |
| 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 |