臺灣新北地方法院民事裁定

114年度全字第19號

聲　請　人　沈志偉
　　鄭宜蘭
上二人共同
代　理　人　黃韋儒律師
相　對　人　晉騏建築股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃意倩
相　對　人　蔡宛靜
　　楊毅鳳
　　曾塏晴
　　林宏道
000000000000000000

上列當事人間因塗銷所有權移轉登記等事件，聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主　文

聲請人以新臺幣237萬元或同面額之臺灣銀行無記名之可轉讓定期存單為相對人提供擔保後，得對相對人之財產在新臺幣709萬元之範圍內為假扣押。

相對人以新臺幣709萬元為聲請人供擔保或將上開金額提存後，得免為或撤銷假扣押。

聲請費用由相對人連帶負擔。

理　由

一、按債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行，得聲請假扣押；假扣押非有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，不得為之；請求及假扣押之原因，應釋明之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法（下稱本法）第522條第1項、第523條第1項、第526條第1

項、第2項分別定有明文。又債權人聲請假扣押，就請求及假扣押之原因，如絲毫未提出能即時調查之證據以釋明者，固應駁回其聲請，惟請求及假扣押之原因如經釋明而有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，仍得命供擔保以補其釋明之不足，准為假扣押，此觀本法第526 條第1項、第2 項規定自明。而依當事人之陳述及提出之相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，自不得謂為未釋明，且依前開規定，只須債權人有所釋明，縱未達到使法院產生較薄弱之心證，相信其主張之事實大致可信之程度，亦屬釋明不足，而非全無釋明，如債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。又本法第523條第1項所稱「有日後不能強制執行或甚難執行之虞」之「假扣押之原因」者，本不以債務人浪費財產、增加負擔或將其財產為不利益之處分，致達於無資力之狀態，或債務人移住遠方、逃匿無蹤或隱匿財產等積極作為之情形為限，祇須合於該條項「有日後不能強制執行或甚難執行之虞」之條件，即足當之。倘債務人對債權人應給付之金錢或得易為金錢請求之債權，經催告後仍斷然堅決拒絕給付，且債務人現存之既有財產，已瀕臨成為無資力之情形，或與債權人之債權相差懸殊，將無法或不足清償滿足該債權，或債務人同時受多數債權人之追償，在一般社會之通念上，可認其將來有不能強制執行或甚難執行之虞之情事時，亦應涵攝在內（最高法院105年度台抗字第545號裁定意旨參照）。

二、本件聲請人主張：

(一)緣聲請人於民國110年2月28日與相對人蔡宛靜、楊毅鳳、曾塏晴（下稱地主3人）及晉騏建築股份有限公司（下稱晉騏公司）就「仁愛康橋」建案編號第B棟第6樓房屋、停車位地下三層編號第2號停車位等預設建案（下稱系爭建案），簽訂仁愛康橋土地預定買賣契約書、仁愛康橋房屋預定買賣契約書（下稱合系爭合約），土地所有權原始狀態即為地主3

人所有新北市○○區○○段000地號之土地持分（權利範圍：2704/100000）及房屋所有權原始狀態即為晉騏公司所有新北市○○區○○段000000000○號之建物（門牌號碼：新北市○○區○○路0段000號6樓；權利範圍：1/1）（下合稱系爭房地），現該建案已興建完畢。

(二)聲請人已依系爭合約之約定將買賣價金合計新臺幣（下同）159萬元全數給付。因聲請人遲未獲晉騏公司後續通知，遂於113年6月25日委請華奕超律師發函晉騏公司表達得為買賣價金給付一事及請履行交屋手續。然晉騏公司及地主3人於113年7月1日委請陳塘偉律師以台北光華郵局證號第000318號存證信函表達聲請人二人有片面通知金融機構停止撥款予晉騏公司乙事，後甚至透過仲介公司即燊昌不動產股份有限公司欲將系爭房地轉賣給第三人。惟查，上開存證信函所稱顯非事實，且已嚴重違反正常買賣交易流程外，並違反系爭合約。

(三)晉騏公司、地主3人刻意不依約履行系爭房地移轉登記所有權予聲請人，並拒絕提供辦理抵押權設定登記文件予臺灣銀行。且晉騏公司、地主3人除與聲請人有契約爭議外，更與其他買戶如「林裕凱、洪玉婷」等人有履約爭議，並經新北市政府於113年7月12日協調未果，後續「林裕凱、洪玉婷」等人也向鈞院聲請假處分獲准。本件亦曾經議員蔡淑君協助於113年7月2日所召開協調會議，議員原要求雙方就存證信函發送等暫緩，故聲請人方於113年8月21日以竹北成功郵局存證號碼第000370號函發函予晉騏公司、地主3人要求履約。聲請人為防止晉騏公司、地主3人脫產移轉系爭房地遂聲請禁止處分，並經鈞院獲准。惟聲請人向法院提存擔保前，晉騏公司、地主3人即以虛偽買賣契約方式，於113年9月3日將系爭房地所有權移轉予相對人林宏道。晉騏公司、地主3人惡意將系爭房地加以脫產之行為，與林宏道顯係通謀虛偽意思表示，或係詐害債權之行為，聲請人已於113年11月6日向鈞院提起本案訴訟（113年度重訴字第782號），並

再次向鈞院聲請假處分獲准。

(四)經查晉騏公司、地主3人因房地價格於簽訂系爭合約後仍持續增長，故刻意不履行契約，意圖將建案之房地再次轉售以獲取利益，此由委託仲介以1,588萬元出售系爭房地一事可證。次查，晉騏公司、地主3人除將系爭房地移轉予人頭林宏道，亦將系爭房地相同建案之「C棟10樓」即門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號10樓過戶與另一人頭即林宏樹，並經鈞院以113年度司執全洪字第496號核准假處分登記在案。林宏道與林宏樹名字僅差一字，應為兄弟或有親屬關係之人員，且林宏道與林宏樹簽署買賣契約時間均為113年8月21日，移轉所有權時間亦均為113年9月3日，均可證明，其二人不過是晉騏公司、地主3人為了脫產，而移轉所有權之兩位人頭。又林宏道購買係系爭房地前，當會調閱系爭房地相同坐落土地之土地謄本，土地謄本上方均會直接載明遭假處分裁定，自可察覺該土地被多名債權人限制登記，故林宏道自無法推諉不知情，足見林宏道為晉騏公司、地主3人之人頭，或為惡意第三人意圖損害聲請人之利益。

(五)參酌晉騏公司官網內容，除「2020仁愛康橋」建案外，過去並無任何推案紀錄，未來更無推出新建案計畫，目前亦無興建中建案，屬於「一案建商」，加上晉騏公司已將多數房地移轉予人頭之歷史紀錄，顯見晉騏公司及共同侵權人林宏道極有可能在將來訴訟中進行脫產，導致聲請人日後縱然取得勝訴判決，日後亦無法強制執行被告之財產，故有對上開人等之財產聲請假扣押之必要。是以，本件假扣押之金額應以聲請人已給付之159萬元買賣價金，加上晉騏公司、地主3人轉售利益550萬元，合計709萬元，即聲請人於本案訴訟中所得請求金額為標準。綜上所述，聲請人懇請鈞院對相對人等名下財產709萬元範圍內予以假扣押，如認釋明不足願依民事訟法第526條第2項規定提供擔保以代釋明。

三、經查：

(一)本件聲請人主張相對人有違反系爭合約、通謀虛偽等行為之

情事，業據提出台北光華郵局存證號碼000318存證信函、品和法律事務所律師函、伯衡法律事務所律師函、竹北成功郵局存證號碼000370存證信函、準律法律事務所律師函、新北市○○區○○段000地號土地使用執照經建管系統便民服務資訊網查詢結果、臺灣銀行林口分行核貸金額電子郵件、臺灣高等法院107年度重上字第369號民事判決、系爭建案合約書、本院113年度全字第175號假處分裁定、新北市○○區○○段0000○號及同段387地號之建物、土地登記第一類謄本、晉騏公司開立之發票、林口區農會匯款申請書、郵政跨行匯款申請書、臺灣銀行林口分行核貸金額電子郵件、591廣告及仲介公司人員詹秀琇line對話紀錄截圖、新北市政府113年7月8日新北府法消字第1131328621號函、原新北市○○區○○段0000○0000○0000○號及同段387地號之建物、土地登記第二類謄本、原新北市○○區○○段0000○號之建物登記第二類謄本、本院113年度重訴字第782號庭期通知書、本院113年度全字第286號假處分裁定、晉騏公司官方網頁截圖等件影本資料在卷可稽，堪認聲請人就假扣押之請求，已提出相當之釋明。

(二)假扣押原因部分，聲請人主張相對人林宏道為人頭，而與晉騏公司、地主3人通謀虛偽意思表示買賣系爭房地或係詐害債權之行為。又晉騏公司、地主3人與「林裕凱、洪玉婷」有履約爭議，並且相對人林宏道購買系爭房地之日，林宏樹亦於有同日購買建案「C棟10樓」房屋之紀錄；再者，晉騏公司、地主3人處分之房地已有多次遭假處分之情事，惟晉騏公司卻仍有將多數房地移轉予人頭之歷史紀錄，顯有惡意脫產之舉等語，此有前開資料可參。從而，相對人晉騏公司、地主3人等已無繼續履約之意願，並且在有爭議之情況下，仍多次銷售系爭建案（含本案系爭房地），確有變更系爭房地現狀之虞之情事，顯見聲請人前開主張，尚非無據。又聲請人雖已釋明如上，然於其所述假扣押之原因，則釋明仍有不足，惟聲請人既陳明願供擔保，本院認其釋明之欠

缺，擔保足以補之，其聲請裁定就相對人之財產於709萬元範圍內為假扣押，自屬有據，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第527條規定，酌定相當擔保金額，諭知相對人得供擔保免為或撤銷假扣押。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　15　　日

民事第一庭　法　官　　毛崑山

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,500元整。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　　李瓊華