

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度全事聲字第17號

異 議 人 詹智穎  
詹翰霖  
絕雅國際有限公司

法定代理人 鄭孟芳

相 對 人 東進開發建設股份有限公司

法定代理人 王國榮

上列當事人間聲請假扣押事件，異議人對於本院司法事務官民國114年7月4日114年度司裁全字第626號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用新臺幣1,000元由異議人負擔。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2至3項定有明文。查本院司法事務官於民國114年7月4日所為114年度司裁全字第626號裁定(下稱原裁定)，於同年7月9日送達異議人，異議人詹志穎、詹翰霖、絕雅國際有限公司(下稱絕雅公司，並與詹志穎、詹翰霖合稱異議人)於同年

01 月18日具狀提出異議，未逾10日法定不變期間，故應由本院  
02 依前揭規定就司法事務官所為之原裁定，審理異議有無理  
03 由，先予敘明。

04 二、異議意旨略以：

05 (一)異議人於本件聲請提出於法院之存證信函，其上記載異議人  
06 已依法、依約解除契約，異議人自得依民法第259條第1、2  
07 款規定請求相對人返還價金及解除契約前之含違約金之損害  
08 賠償。相對人於異議人解約前已近一年有餘未履約，解約後  
09 尚須返還數千萬元之價金及違約金，為規避上開求償，依一  
10 般經驗法則，相對人脫產可能性極高。

11 (二)相對人登記資本早於與異議人簽約前之民國105年7月15日即  
12 為新臺幣（下同）2,000萬元，且於109年至111年間陸續在  
13 桃園市○○區○路○○段00000地號土地（下稱866-1地號土  
14 地）設定3個擔保債權額分別為4,800萬元、5,400萬元、4,2  
15 00萬元之最高限額抵押權，復又積欠異議人詹智穎、詹翰霖  
16 2人共計16,981,500元，異議人絕雅公司16,505,428元，合  
17 計33,486,928元之債務，相對人不斷累積新債務，資本額仍  
18 維持2,000萬元，並未隨債務累積而增資，相對人之財產與  
19 債權人之債權相差懸殊，足認其日後有不能強制執行或甚難  
20 執行之虞，原裁定以相對人之資本額不應作為公司無資力之  
21 判斷，有違反倫理法則之違誤。

22 (三)相對人名下之不動產縱尚未經其他債權人查封，然因866-1  
23 地號土地上設定了3個擔保債權額4,800萬元、5,400萬元、  
24 4,200萬元之最高限額抵押權，倘須待至其他債權人查封，  
25 則於查封之時，顯然相對人已無力亦無意清償而放任倒閉，  
26 倒閉之前可能已脫產完畢，縱異議人再聲請假扣押參與分  
27 配，因有抵押權存在，異議人之債權勢必無法足額受償，是  
28 僅以866-1地號土地上未經其他債權人查封，即逕認相對人  
29 尚非瀕於無資力，而無假扣押之必要，實有未洽。

30 (四)爛尾樓之新聞乃係釋明如今不動產市場不景氣，爛尾樓建商  
31 倒閉事件頻傳，非與本件無關。惟中央銀行於113年9月20日

01 起實施之第七波選擇性信用管制也包括降低建商餘屋貸款與  
02 購地貸款之成數，使建商籌措資金不易，周轉不靈，耗資興  
03 建完成亦不易出售，因金融管制導致不動產市場不景氣，爛  
04 尾樓建商倒閉情形激增，乃公眾週知之顯著事實，就容易發  
05 生建商無欲完成興建而爛尾樓倒閉之情事，而相對人亦為金  
06 融管制之對象，房市客觀環境不佳之情況下，相對人亦不可  
07 能置身事外，再輔以本案始終未能取得使用執照，未能合法  
08 登記之建物出售更屬困難，依一般經驗法則，其償債能力必  
09 定也會受影響，進而增加日後不能強制執行或甚難執行之風  
10 險，復考量本件交易並未使用履約保證或續建制度，異議人  
11 之款項皆匯入相對人之帳戶，如相對人脫產，異議人之債權  
12 即無法受償。再使用執照審查僅為20日，本件已長達1年多  
13 未能取得使用執照，衡情必有重大缺失無法取得使用執照之  
14 情形，進而增加日後不能強制執行或甚難執行之風險。

15 (五)異議人提出相對人之資本額及866-1地號土地登記謄本及爛  
16 尾樓之新聞報導，均在說明相對人有資產不足以清償債務之  
17 情形，具與日後是否不能強制執行或甚難強制執行之假扣押  
18 原因有關，原裁定認前開異議人提出之資料與假扣押原因無  
19 涉，進而謂異議人就假扣押原因之釋明有欠缺云云，認定事  
20 實有誤，亦違反論理及經驗法則。本件若非予假扣押，實有  
21 日後不能強制執行或甚難強制執行受償之虞，異議人假扣押  
22 之原因已釋明，縱釋明有所不足，亦非全然謂未釋明，異議  
23 人應得以供擔保以補釋明之不足。原裁定駁回異議人之聲  
24 請，實有未洽等語。

25 三、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  
26 執行者，得聲請假扣押。假扣押非有日後不能強制執行或甚  
27 難執行之虞者，不得為之。請求及假扣押之原因，應釋明  
28 之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為  
29 適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事  
30 訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項及第2  
31 項分別定有明文。所謂請求之原因事實，即本案請求所由發

01 生之原因事實；假扣押之原因係指債務人日後有不能強制執  
02 行或甚難執行之虞，不能強制執行者，如債務人浪費財產，  
03 增加負擔，或就其財產為不利益之處分，將成為無資力之情  
04 形，恐難執行者，如債務人將移住遠方或逃匿。倘債務人對  
05 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  
06 斷然堅決拒絕給付，且債務人現存之既有財產，已瀕臨成為  
07 無資力之情形，或與債權人之債權相差懸殊，將無法或不足  
08 清償滿足該債權，在一般社會之通念上，可認其將來有不能  
09 強制執行或甚難執行之虞之情事時，亦應涵攝在內。至於債  
10 務人經債權人催告後拒絕給付，僅屬債務不履行之狀態，如  
11 非就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，其現存之  
12 既有財產已瀕臨成為無資力或與債權人之債權相差懸殊或財  
13 務顯有異常而難以清償債務之情形，亦不能遽謂其有日後不  
14 能強制執行或甚難執行之虞，而認債權人對於假扣押之原因  
15 已為釋明（最高法院98年度台抗字第746號、101年度台抗字  
16 第486號民事裁定意旨參照）。債權人聲請假扣押應就其  
17 「請求」及「假扣押之原因」加以釋明，兩者缺一不可。該  
18 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，  
19 法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。若債權人就  
20 其請求及假扣押之原因有一項未予釋明，法院即不得為命供  
21 擔保後為假扣押之裁定。所謂因釋明而應提出法院能即時調  
22 查之證據，係指當事人於釋明其事實上之主張時，應同時提  
23 出可供法院得隨時進行調查之證據而言，故債權人聲請假扣  
24 押，應就其請求及假扣押之原因加以釋明，該項釋明如有不  
25 足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相  
26 當之擔保，命供擔保後為假扣押。

#### 27 四、經查：

##### 28 (一)關於假扣押之請求部分：

29 異議人主張異議人詹志穎、詹翰霖及異議人絕雅公司於112  
30 年10月12日分別與相對人簽訂東進龜山工業城房地預定買賣  
31 契約書，同12月26日簽訂補充協議書，約定異議人詹志穎、

01 詹翰霖2人以總價4,500萬元共同向相對人買受866-1地號土  
02 地暨其上由相對人興建之A2棟房屋，異議人絕雅公司以總價  
03 4,350萬元購買由相對人興建坐落於866-1地號土地上之A3棟  
04 房屋，相對人應於113年5月31日前完成主建物、附屬建物及  
05 使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照。異議人詹志  
06 穎、詹翰霖已給付相對人買賣價款共計950萬元，異議人絕  
07 雅公司亦已給付926萬元價款。因施工品質低劣粗糙濫造，  
08 有諸多違反建築法規之瑕疵，且因建物超過建蔽率，屋頂和  
09 梁柱與建照圖不符等情，相對人未依約於113年5月31日前取  
10 得使用執照，迄今已遲延1年有餘。經異議人發函限期催告  
11 相對人依約取得使用執照，相對人逾期未履約，異議人業已  
12 對相對人發函送達解約之意思表示，異議人依民法第259條  
13 第1款、第2款規定及買賣契約約定得請求相對人返還已給付  
14 之房地價款本息及違約金等情，業據其提出房地預定買賣契  
15 約、匯款申請書、發票影本、存簿影本、房屋現場照片、存  
16 證信函暨回執影本、經濟部工商登記公示資料、土地登記第  
17 二類謄本、新聞報導等件影本為憑【見本院114年度司裁全  
18 字第626號卷（下稱司裁全字卷）第19至121頁】，可認相對  
19 人已就本件假扣押之請求為相當之釋明。

20 (二)關於假扣押原因部分：

- 21 1.觀諸異議人提出之存證信函內容，異議人詹智穎、詹翰霖以  
22 臺北信維郵局1524號存證信函通知相對人，依兩造間買賣契  
23 約第8條及第15條、補充協議第1條等約定，至遲應於113年5  
24 月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設  
25 施，並取得使用執照。相對人應於函到10日內依約取得房地  
26 使用執照。嗣再以臺北大安郵局267號存證信函送達解約之  
27 意思表示，有異議人詹智穎、詹翰霖提出之臺北信維郵局15  
28 24號函、267號函暨各件雙掛號回執在卷可稽（見司裁全卷  
29 第89至103頁）。異議人絕雅公司則以桃園永安郵局221號存  
30 證信函送達解除房地買賣契約之意思表示，亦有異議人絕雅  
31 公司提出之存證信函暨雙掛號回執在卷可查（見司裁全字卷

01 第99至103頁)，而上開存證信函內容充其量僅為證明異議  
02 人與相對人間有買賣契約存在，因相對人未於113年5月31日  
03 前取得使用執照，異議人因而為解約之意思表示，因此，對  
04 相對人有返還價金及請求違約金之債權，實乃本件假扣押之  
05 請求之釋明，非假扣押之原因之釋明。異議人雖稱解約後相  
06 對人須返還數千萬元之價金及違約金，為規避上開求償，相  
07 對人極有可能已著手脫產云云，然此僅為異議人臆測之詞，  
08 若僅以債務人單純未履行債務之舉，即謂有假扣押之原因，  
09 自有混淆債務人單純拒絕履行債務，與假扣押係以防止債務  
10 人隱匿或處分其財產而達脫產目的之保全程序制定意旨有  
11 違。異議人完全未提出任何能及時調查，本院無從以聲請人  
12 提出之證據資料產生相對人有脫產行為，將達於無資力之狀  
13 態之薄弱心證，自難以此遽論相對人現已陷於無資力或無償  
14 債能力之情。

15 2.異議人又主張相對人105年公司資本額即為2,000萬元，且於  
16 109年至111年間陸續辦理866-1地號土地最高限額抵押權登  
17 記，亦未隨債務累積而增資，本案又積欠異議人高額債務，  
18 足見相對人之財產與債權人之債權相差懸殊云云，然相對人  
19 公司資本額與公司資產不同，資本額僅係公司設立當下，投  
20 入公司營運用的資金，亦可稱為初始財產。在公司營運後，  
21 尚會因其業務經營良莠而增加或減少其財產，公司之流動性  
22 資產更非從資本額之金額中得以探求其數額，因此公司登記  
23 之資本額並無從反應公司當下實際之財力狀況，資本額多寡  
24 更非相對人是否足以清償本件債務之唯一指標。故以相對人  
25 公司資本額之多寡，尚無判斷其有資力之依據，倘非就相對  
26 人公司之資產、信用等狀況綜合判斷，尚無從據此推論相對  
27 人公司之財產總值與債權相差懸殊而難以清償，遽謂有日後  
28 不能強制執行或甚難執行之虞，而率認異議人對此部分之假  
29 扣押之原因已為釋明。異議人既未能就相對人現時資產之全  
30 貌、信用能力、公司經營治理及營業等情形予以釋明，僅相  
31 對人資本額與債務金額之差距，指摘相對人就相對人有日後

01 不能強制執行或甚難執行之虞，尚嫌速斷，難謂就本件假扣  
02 押之原因已為釋明。另異議人所稱866-1地號土地上設定擔  
03 保債權額各為4,800元、5,400元、4200元，設定時間係109  
04 年、110年；早於異議人與相對人訂立房地預定買賣契約之  
05 時間，此亦無從認定於異議人對相對人本件金錢請求債權發  
06 生後，異議人有減少其資產或就其財產為不利益處分之行  
07 為，難認已構成假扣押原因。

- 08 3.相對人復主張現今不動產市場不景氣，中央銀行於113年9月  
09 20日起實施之第七波選擇性信用管制也包括降低建商餘屋貸  
10 款與購地貸款之成數，使建商籌措資金不易，周轉不靈，耗  
11 資興建完成亦不易出售，爛尾樓建商倒閉情形激增，乃公眾  
12 週知之顯著事實，相對人亦為金融管制之對象，房市客觀環  
13 境不佳之情況下，相對人亦不可能置身事外，本件已長達1  
14 年多未能取得使用執照，衡情必有重大缺失無法取得使用執  
15 照之情形，未能合法登記之建物出售更屬困難，按一般經驗  
16 法則，其償債能力必定會受影響，進而增加日後不能強制執  
17 行或甚難執行之風險。本件交易並未使用履約保證或續建制  
18 度，異議人之款項皆匯入相對人之帳戶，如相對人脫產，異  
19 議人之債權即無法受償，有日後不能強制執行或甚難強制執  
20 行之假扣押原因云云。然觀之異議人提出之新聞報導資料均  
21 無關於相對人所興建之建物是否未爛尾樓之相關報導，就相  
22 對人現存之既有財產，是否已瀕臨成為無資力，異議人既未  
23 釋明及提出可供本院及時調查之證據，本院無從僅因新聞報  
24 導房地產市場不景氣或中央銀行於113年9月20日起實施之第七  
25 波選擇性信用管制也包括降低建商餘屋貸款與購地貸款之成  
26 數，逕認相對人現存之既有財產已瀕臨成為無資力或與異議  
27 人之債權相差懸殊或財務顯有異常而難以清償債務之情形。
- 28 4.此外，異議人未釋明相對人有何浪費財產、增加負擔、或就  
29 其財產為不利益之處分，將達於無資力之狀態，或相對人現  
30 存之既有財產，已瀕臨成為無資力之情形，或與債權人之債  
31 權相差懸殊，將無法或不足清償滿足該債權等情事，依據前

01 揭說明，自無從認其就假扣押之原因依法已盡釋明義務，縱  
02 其陳明願供擔保，亦不能補足釋明之欠缺，其聲請即不應准  
03 許。

04 五、綜上所述，本件異議人所提事證，僅足釋明其假扣押之請  
05 求，惟未釋明假扣押之原因，揆諸首開說明，自不能因異議  
06 人陳明願供擔保即得補釋明之欠缺。異議人聲請假扣押，於  
07 法未合，不應准許。本院司法事務官逕裁定駁回異議人之聲  
08 請，於法核無不合。從而，異議人意旨指摘原裁定不當，求  
09 予廢棄，為無理由，自應將其異議予以駁回。

10 六、據上論結，本件異議為無理由，依民事訴訟法第240條之4第  
11 3項後段、第95條、第78條，裁定如主文。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日  
13 民事第一庭 法官 朱慧真

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，並應  
16 繳納抗告費新臺幣1,500元整。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日  
18 書記官 劉芷寧