

臺灣新竹地方法院民事裁定

112年度全字第17號

聲 請 人 新陽實業有限公司

法定代理人 彭煥庭

相 對 人 藝術城家具股份有限公司

兼法定代理

人 王劍俠

相 對 人 王文俠

羅佩瑛

上列當事人間請求損害賠償事件，聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：
如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：聲請人於民國（下同）104年1月29日與相對人藝術城家具股份有限公司（下稱藝術城公司）就坐落新竹市○○段00地號土地及其上建築物（含1、2、3樓空地、地下室及外牆，下稱爭建物）簽訂租賃契約書，約定租期為104年6月1日至119年12月31日，並由系爭房地之所有權人即相對人王劍俠、王文俠、羅佩瑛、王根源）出具使用借貸同意書予藝術城公司及聲請人。聲請人嗣後便著手整修裝潢系爭建物，將茸作為汽車買賣及修理廠、辦公室等營業使用，藝術城公司法定代理人王劍俠並於104年12月8日辦理房屋第一次所有權登記（即新竹市○○段0000○號建物），登記為所有權人，主要用途則登記為汽車修理廠、防空避難室、辦公室、廠房、停車空間、倉庫。惟系爭房地所有權人即相對人王劍俠、王文俠、羅維佩瑛於110年8月16日竟將系

01 爭房地所有權移轉登記予第三人黃美雲，藝術城公司並於11
02 0年9月1日寄發存證信函予聲請人，稱系爭租約已消滅，要
03 求聲請人依系爭租約第6條第1項自系爭房地遷出。嗣第三人
04 黃美雲起訴請求聲請人遷讓房屋，經本院111年度重訴字第2
05 4號判決聲請人應將系爭房地騰空返還予第三人黃美雲、遷
06 出公司登記及稅籍登記，並給付自110年8月16日起算之相當
07 於租金之不當得利。惟依系爭租約第5條第11項、第6條第3
08 項及民法第453條規定，藝術城公司必須得聲請人同意始得
09 於期前終止系爭租約，否則即非合法。是藝術城公司未合法
10 終止系爭租約，即要求聲請人遷出系爭房地，自110年9月1
11 日起不讓聲請人繼續使用，自未履行身為出租人之主給付義
12 務，且因系爭房地之所有權已讓與第三人黃美雲，藝術城公
13 司無從再將系爭房屋提供予聲請人使用，又無保障聲請人得
14 繼續依系爭租約使用收益租賃物之約定，已陷於給付不能，
15 故依系爭租約第5條第11項、第6條第3項、民法第227條第1
16 項、第226條第1項，第184條第1項後段、公司法第23條第2
17 項等規定，聲請人得向藝術城公公司及其法定代理人王劍俠
18 請求連帶損害賠償，共2864萬656元。查債務人本應依約履
19 行系爭協議及系爭租約，卻為圖出售土地予第三人可獲得之
20 利益，執意違反系爭租約與協議而將系爭房地出售，藝術城
21 公司於聲證四之存證信函中僅言欲退還預繳租金，而隻字未
22 提違約賠償事宜，顯然係然拒絕給付。債務人王劍俠於另案
23 作證時更稱：「我小孩在加拿大，…，所以我想說可以把房
24 地處理掉，回去陪伴家人」、「（法官問：依照你提出的LI
25 NE內容在109年7月22日有提到因為疫情的關係，2000萬元的
26 的補償金籌措不出來，另外有對道場的捐贈，…？）原先我
27 想捐贈土地給道場，…」，顯見債務人王劍俠有計畫為捐贈
28 不利益其財產之處分，並於處分所有財產後離離開我國、移
29 往遠地。又本件假扣押債權金額甚高，依常情顯非一般人財
30 產能負擔清償，放債務人之資產可滿足本件假扣押債權受償
31 之可能性甚低，倘未能就第三人黃美雲匯入履約保證專戶中

01 之系爭房地買賣價款等債權先為假扣押，債權人將來恐有未
02 能受償之困難，故釋明上述事實，如釋明不足，亦願供擔
03 保，依民事訴訟法第522條規定，爰聲請准將相對人之財產
04 在2864萬656元之範圍內予以假扣押等語。

05 二、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
06 執行者，得聲請假扣押。假扣押非有日後不能強制執行或甚
07 難執行之虞者，不得為之。應在外國為強制執行者，視為有
08 日後甚難執行之虞。請求及假扣押之原因應釋明之。前項釋
09 明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法
10 院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法第52
11 2條第1項、第523條第1項、第2項及第526條第1項、第2項所
12 明定。申言之，所謂假扣押之原因，依上開規定可知，係指
13 日後有不能強制執行或甚難執行之虞或應在外國為強制執行
14 之情形，如債務人浪費財產，增加負擔，或就其財產為不利
15 益之處分，將成為無資力之狀態，或將移住遠地、逃匿無
16 蹤、隱匿財產等是。債權人就假扣押之原因，依法有釋明之
17 義務，亦即須提出可使法院信其主張為真實之證據，必待釋
18 明有所不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法
19 院始得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，若債權人未釋
20 明假扣押之原因，即不符假扣押之要件。又所謂因釋明而應
21 提出能即時調查之證據，係指當事人於釋明其事實上之主張
22 時，應同時提出可供法院得隨時進行調查之證據而言，故當
23 事人如未同時提出供釋明用之證據，法院自無裁定限期命其
24 補正之必要（最高法院75年度台抗字第453號裁定意旨參
25 照）。另按92年2月7日修正之民事訴訟法第526條第2項，已
26 將「債權人雖未為前項釋明，如就債務人所應受之損害已供
27 法院所定之擔保者，得命為假扣押」之規定，修正為「前項
28 釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，
29 法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押」，以與同條第
30 1項規定「請求及假扣押之原因，應釋明之」相呼應，是請
31 求及假扣押之原因，債權人如未先為釋明，縱就債務人所應

01 受之損害願供法院所定之擔保者，亦不得命為假扣押，必因
02 釋明而有不足，並經債權人陳明願供擔保或法院認為適當
03 者，始得命供擔保後為假扣押（最高法院94年度台抗字第15
04 6號裁定意旨參照）。依此，聲請人於聲請假扣押時，仍應
05 檢附能即時調查之證據釋明至使法院信其請求及假扣押之原
06 因大致為適當始可，僅於其釋明不足時，法院為補強計，始
07 得命供擔保，非謂法院於債權人未為釋明，僅陳明願供擔保
08 時，即得為命提供擔保之假扣押之裁定。

09 三、經查，本件聲請人就「假扣押請求之原因」，業據提出租賃
10 契約書、同意書、新竹市○○段00地號土地謄本、新竹市○
11 ○段0000○號建物謄本、存證信函、本院110年度重訴字第2
12 4號判決書、系爭房地買賣契約書為證，固堪認已為釋明。
13 然就聲請人「假扣押之原因」所陳各節，雖提出相對人王劍
14 俠於111年9月5日另案（111年度重訴字第24號，下稱另案）
15 作證之筆錄及存證信函各一份為證。惟相對人王劍俠於另案
16 證稱：「在108年11月20日，我就已經跟被告公司（即聲請
17 人）的彭先生提過我要提前解除租約，同年11月29日他有提
18 出同意提前解除契約，也提出提前解除租約的補償金2000
19 萬，我考慮一段時間，在12月17日我同意給他2千萬，他表
20 示要上報總公司，我要求他在109年12月31日前完成搬遷，
21 到隔年5月23日準備簽訂解除合約書，7/5要簽約前彭先生又
22 提出我要負擔他的公司所有員工的資遣費，我沒答應，用LI
23 NE通知彭先生」、「（與被告公司補償金的要求有無達成協
24 議？）有共識如果在當年年底前搬遷的話，補償金400萬，
25 直到最後我提出再加200萬，變成600萬」、「（你跟被告公
26 司簽了租賃契約，明明還有很久的時間，你是什麼情況認為
27 違約也在所不惜？）我想說難得有這樣的機會，我這樣大的
28 土地，也不好處理，且我認為我在108年有跟彭先生談過提
29 前解約，有個共識，所以我想說等我處理好土地，再跟彭先
30 生商洽」、「（你的共識是否為提前解約，補償金2千
31 萬？）算是，但他要在109年底完成搬遷」、「（你與原告

01 是在109年5月21日才簽約，為何在108年11月就跟被告公司
02 談到解除租賃契約的事？還是你跟被告公司談解除契約的事
03 與原告買賣沒有關係？）目為我照顧我父母有20多年，我小
04 孩在加拿大，我父親104年過世，我覺得我虧欠照顧我兒
05 子，所以我想說可以把房地處理掉，回去陪伴家人，所以我
06 就有跟彭先生講過我想處理的原因，他也理解並同意」、「
07 我在108年取得彭先生的意願，他可以，我才找人談土地買
08 賣的事情，但後來彭先生提出的條件一直往上加，我無法接
09 受，所以就取消」、「（依照你提出的LINE內容在109年7月
10 22日有提到因為疫情的關係，2千萬的補償金籌措不出來，
11 另外有對道場的捐贈，時間計畫也要討論，此部分書寫的情
12 形為何？）原先我想將土地捐贈給道場，但因為土地我家人
13 也有持份，並不同意用捐贈的方式處理，所以後來才用買賣
14 進行」、「（（你原先的道場捐贈是跟原告為同一道場？）
15 原告是個人，不是道場」等語，足見相對人王劍俠於出售系
16 爭房地前，確有與聲請人商議違約賠償事宜，僅因雙方對賠
17 償金額及搬遷時間未能達成共識而破局，是相對人藝術城公
18 司或王劍俠並無斷然拒絕賠償之情。又系爭房地為相對人王
19 劍俠、王文俠、羅佩瑛、王根源所共有，並非相對人王劍俠
20 一人所能單獨決定出售或贈與，相對人王劍俠縱自承其有處
21 分系爭房地至加拿大陪伴家人之意，亦與惡意對其財產為不
22 利益處分，逃匿或隱匿其財產有間。此外，聲請人對相對人
23 王文俠、羅佩瑛究有何假扣押之原因全未釋明，亦未提供相
24 對人等四人已瀕臨無資力或其財產與所負債務相差懸殊等一
25 般社會通念上可認將來有不能強制執行或甚難執行等足以使
26 本院信其主張為真實之任何證據。揆諸前揭說明，聲請人雖
27 陳明願供擔保，亦不能補釋明之欠缺，應認本件假扣押聲請
28 之要件尚有未備，故聲請人聲請假扣押，於法自有未合，不
29 應准許，應予駁回。

30 四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

31 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日

01 民事第一庭法官 楊明箴
02 以上正本證明與原本無異。
03 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀。（並繳納
04 抗告費1000元）
05 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
06 書記官 郭家慧