

臺灣新竹地方法院民事裁定

114年度全事聲字第3號

異 議 人 建信建設股份有限公司

法定代理人 蔡睿行

代 理 人 蔡甫欣律師

相 對 人 陳韻竹

上列當事人間假扣押聲明異議事件，異議人對於本院司法事務官於民國114年1月16日所為114年度司裁全字第22號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

上開廢棄部分，相對人對於異議人之聲請駁回。

其餘異議駁回。

異議程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；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3、第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。查，本院司法事務官114年度司裁全字第22號裁定就相對人聲請假扣押裁定所為准許之裁定（下稱原裁定），於民國114年2月13日送達異議人，異議人於114年2月19日聲明異議（分別見本院114年度司執全字第21號卷第97頁送達證書、本院卷第11頁異議狀收狀日期戳章），未逾聲明異議之不變期間，再經司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，於法核無不合，合先說明。

二、異議意旨略以：110年5月間相對人向異議人購買建祥璞居A6

01 戶預售屋，合約價金新臺幣（下同）565萬元，相對人在110
02 年5月21日、7月31日先付頭期款共250萬元，之後相對人向
03 異議人表示其有資金壓力，請異議人幫忙轉售，異議人於是
04 找到新買家、價款是1,250萬元，然而相對人卻向異議人表
05 示異議人不僅賺了685萬（1,250萬元－565萬元），還拿相
06 對人購屋款250萬元、相對人要抽成、不願意收取異議人全
07 額退還當初購物款（已退200萬元尚欠50萬元）與額外感謝
08 金50萬元…。這件根本是相對人違約在先，怎麼是異議人欠
09 錢，還有異議人代表人之父親（蔡東宏即蔡子昭）與相對人
10 是舊識，他們在109年間、112年間陸續因竹東鎮公所信義停
11 車場及新竹市政府停七停車場工程而有往來，但本次相對人
12 對異議人提出之民事假扣押聲請狀，卻檢附非屬兩造之財產
13 資料，又同份書狀檢附LINE對話紀錄也是蔡子昭的，與建祥
14 璞居A6戶沒有關係等語，爰此聲明異議，求為廢棄原裁定及
15 執行命令，並請准聲請人取回本院114年度存字第125號提存
16 635萬元反擔保款。

17 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
18 制執行者，得聲請假扣押；請求及假扣押之原因，應釋明
19 之，如釋明有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當
20 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟
21 法第522條第1項、第526條第1項、第2項分別定有明文。故
22 債權人聲請假扣押，應就其請求及假扣押之原因加以釋明，
23 兩者缺一不可，若債權人就其請求及假扣押之原因有一項未
24 予釋明，縱其陳明願供擔保，仍不得認該擔保已補釋明之欠
25 缺，而准其假扣押之聲請。經查，關於假扣押之請求，固據
26 相對人於原審主張其係委託異議人代為尋找買家，處理建祥
27 璞居A6戶預售屋契約，約定回饋金100萬元，因此異議人之
28 所以積欠相對人債務，是因異議人找尋賣家談妥1,250萬
29 元，扣除相對人尚未付清之預售屋款項315萬元，以及扣除
30 兩造談妥之回饋金100萬元，再扣除相對人已經交付之200萬
31 元預售屋款項，而得出之635萬元金額（見原審卷第9～13頁

民事假扣押聲請狀），並提出預售屋買賣契約、付款明細表、建祥璞居建案A6戶-1.docx檔案、line對話紀錄：「王秘書建祥：璞居建案A戶6F，原賣價總價565萬（110/5/21已收現金250萬元）前已委託售出，賣價1,250萬元，故1,250萬－565萬＝685萬（差價），685萬＋250萬（已收）＝935萬，另112年8月14日已交付200萬元（現金），故餘735萬，再扣除回饋款100萬後，實領金額635萬（需再扣除10％稅金），待住戶銀行貸款完成後再安排撥款日期。（蔡睿行簽名、蔡東宏簽名、朱孝宏蓋章）。陳小姐您好，董事長、總經理、董娘均已簽名了，請您看一下。」（見原審卷第51頁）；然而關於假扣押之原因，則據相對人於原審主張其在112年底、113年初向異議人請求給付該635萬元，但異議人董事長「蔡東宏」向相對人稱不可能還錢、買賣價金不夠被銀行及租賃扣、王建祥秘書曾向相對人透露異議人債權人眾多、周轉不靈，恐怕在銀行對保進入異議人帳戶後，亦無法給付相對人…，且異議人法定代理人「蔡睿行」已將名下不動產轉讓給第三人、董事長「蔡東宏」近日持續推拖不為付款等情（見原審卷第19頁民事假扣押聲請狀及原審卷第53～63頁聲證4～7），即令【設若為真】，蔡氏父子係處分自然人個人資產，復未聽聞：建祥璞居建案有銷售不良情形，或者登記資本總額90,000,000元、實收資本額36,000,000元、登記所營事業為住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設案、不動產買賣租賃業、建築經理業、都市更新整建維護業、區段徵收及市地重劃代辦業、新市鎮新社區開發業等等、代表人為蔡睿行之建設公司即相對人出現周轉不靈之蛛絲馬跡、瀕臨倒閉。甚至由前述「565萬元」至「1,250萬元」之阿拉伯數字，仍見竹北地區房市熱絡未減，再依相對人於假扣押執执行程序提供到院之建祥璞居建案大樓彩色照片，可見該建案主結構與樓地板完工，趨近於取得使用執照並與各承購戶驗屋、交屋之最後階段（見執字卷第143頁），原審不查，依相對人說明及舉證程度，於未見異議人

01 無資力狀態或與相對人債權相差懸殊之情形下，逕認相對人
02 即債權人對公司法人就金錢請求有日後不能執行或甚難執
03 行，而准許相對人對異議人假扣押之聲請並為裁定如原裁定
04 主文各項所示。從而，相對人於原審之聲請，欠缺假扣押原
05 因，原審不得命供擔保以代釋明不足而為准許假扣押之裁
06 定，異議意旨指摘原裁定不當求為廢棄，為有理由，爰廢棄
07 原裁定為全部准許假扣押之結論，並由本院駁回相對人對異
08 議人之假扣押聲請。

09 四、異議意旨一併求為廢棄執行命令，因異議人已提供反擔保，
10 故而本院執行處業於114年2月14日以函通知各銀行撤銷假扣
11 押執行命令（見司執全字卷第121頁），且執行命令非為依
12 民事訴訟法第240條之3提起異議時，抗告法院應審究、處理
13 之範疇。又，異議人一併求為取回向本院提存所辦理之114
14 年度存字第125號提存635萬元反擔保款，此亦非為依民事訴
15 訟法第240條之3提起異議時，抗告法院應審究、處理之範
16 疇，此情甚為明顯，故此部分之異議，為無根據，不應准
17 許，應予駁回。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
19 民事庭 法 官 周美玲

20 以上正本係照原本作成。

21 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，並同
22 時繳納抗告費暨添具繕本1件。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
24 書記官 徐佩鈴