臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度全事聲字第28號

異　議　人
即 債務 人　總揚營建國際有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林耕作
相　對　人
即 債權 人　曾瓊嫻

上列當事人因聲請假扣押事件，異議人即債務人不服本院司法事務官中華民國113年3月14日113年度司裁全字第306號准許假扣押聲請之裁定，提出異議，本院裁定如下：

主　　文

異議駁回。

程序費用由異議人即債務人負擔。

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。但支付命令之異議仍適用第518條及第519條之規定。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。前項裁定，應敘明理由，並送達於當事人。民事訴訟法第240條之4定有明文。查異議人即債務人（下稱債務人）不服本院司法事務官於民國113年3月14日所為113年度司裁全字第306號准許假扣押聲請之處分（下稱原裁定），於法定期間內提出異議，則本件係屬民事訴訟法第240條之4所定對司法事務官終局處分之救濟程序，合先敘明。

二、債務人異議意旨略以：依兩造簽立之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第三條第二項付款方式，其中第三期款即完稅款，約定完稅日為112年11月1日，稅單核發後5日內，買方即相對人即債權人（下稱債權人）應將第三期款存匯入履保專戶，並應於完稅前開立以尾款新臺幣（下同）3112萬元金

額之本票作擔保，受款人為債務人，交特約地政士保管，惟債務人委請揚盤江律師以台中何厝郵局第52號存證信函催告債權人於函到3日內履行前開義務，然債權人在收受上開催告函後仍置之不理，債務人於113年2月6日委請楊盤江律師再以台中郵局第66號存證信函催告其履約，債權人仍不依約履行，債務人乃委楊盤江律師於同年2月17日以台中何厝郵局第75號存證信函為解除契約之意思表示，顯見本件係債權人違約在先，雖上開事實乃實體上問題，尚非法院於保全程序假扣押裁定時所得審究，然關於假扣押之原因部分，原裁定僅以「債權人既陳明願供擔保，應認足補釋明不足」為理由，顯有違誤。再本件債權人並未提出任何證據資料，或能即時調查之證據以釋明債務人其後有何不能強制執行或甚難執行之虞等情形，徒憑債權人片面指述，實無從認定債務人將進而為逃匿、隱匿財產或類此有害於日後強制執行之行為，自難認債權人就假扣押之原因已盡釋明之義務，則債權人既未釋明本件假扣押之原因，僅陳明願供擔保，應認不符假扣押之要件，原裁定以債權人陳明願供擔保未敘明其就假扣押原因有何釋明，即全以供擔保代釋明，於法不合，甚有違誤，爰依法聲明異議，請求撤銷原裁定，並駁回債權人假扣押之聲請等語。

三、按債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押，民事訴訟法第522條第1項定有明文。又假扣押之聲請，非有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，不得為之，同法第523條第1項亦有明文。又假扣押制度乃為保全債權人將來之強制執行，並得命其供擔保以兼顧債務人權益之保障，所設暫時而迅速之簡易執行程序，是民事訴訟法第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，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。又債權人聲請假扣押，就假扣押之原因，絲毫未提出能即時調查之證據以釋明者，固應駁回其聲請，惟假扣押之原因如經釋明而有不足，法院仍得命供擔保以補其釋明之不足，准為假扣押，此觀同法第 526條第1項、第2項規定自明(最高法院98年度台抗字第746號裁判要旨參照）。

四、經查：

㈠債權人主張兩造於112年8月12日簽立系爭契約、價金信託履約保證書。債權人向債務人購買座落臺中市○區○○段○○0地號土地及其上同段1800建號建物之預售屋(門牌號碼:臺中市○區○○街00號，下稱系爭預售屋)，價金3890萬元，第一期簽約款為373萬元，第二期用印款為393萬元，第三期完稅款為12萬元，自備款合計為778萬元，債權人亦委託債務人進行系爭預售屋的裝修工程，兩造約定113年3月31日前完工，債務人並已依其要求債權人於112年8月12日簽立系爭買賣契約時同時簽立之賣方動撥買賣價金協議書先行動用履約保證專戶內656萬元。依系爭契約第三條約定：「付款方式：第三期款（完稅款）：完稅日112年11月1日。第四期款(尾款）：預計交屋日112年11月30日。…(2)如買方須以買賣標的設定抵押權向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於給付第三期款之同時或賣方通知期限內，確認貸款額度並辦妥相關對保手續，自移轉登記完成五日內，將核貸款項存匯入履保專戶，同時雙方應完成點交」等語，債務人應於112年11月30日前，將系爭預售屋興建至可供銀行核貸之程度，即系爭預售屋的外觀、內部等屋況已達到可供人隨時入住之狀況，詎迄至113年1月2日系爭預售屋的內部屋況仍是水泥斑斑，無法達到可使貸款銀行人員入內進行屋況查核程序，致債權人無法進行對保程序，經聲請人多次催促，相對人仍不處理，已違背兩造間系爭契約之「預計交屋日112年11月30日」之約定，有「違約不賣或遲延給付或不為給付」

等違約情事，債務人竟於113年2月19日寄發存證信函主張兩造已解除系爭契約，於債權人繳納第三期完稅款、向地政機關繳納完契稅、以及就系爭預售屋申請為移轉所有權登記時，又於113年3月4日以存證信函，通知台中市中山地政事務所不得受理系爭預售屋之移轉所有權登記。債務人於蓋屋之前即先行動用履約保證專戶內資金，顯示其在蓋屋時有資金困難情形，且明知對債務人負有移轉登記交付房屋之義務，仍向承辦本件之地政士要求返還系爭預售屋之土地暨建物之所有權狀，難保其將來不會脫產，就其名下財產或系爭預售屋為不利益之處分，以逃避違約責任，將導致債權人日後有不能強制執行或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第522條規定，並願供擔保以補釋明之不足，聲請准將債務人所有財產於778萬元範圍內為假扣押等情，業據提出系爭契約書、價金信託履約保證書、賣方動撥買賣價金協議書、履約價金保證系統之案件查詢資料、債權人與代書事務所人員吳俐慧之LINE對話擷圖、112年11、12月系爭預售屋之現場照片、債權人與債務人經理林泳羽之LINE對話紀錄擷圖、債務人113年2月19日寄發之台中何厝000077號存證信函、債權人繳納完稅款之匯款證明、113年度契稅繳款書暨繳納土地登記費之地政規費徵收聯單、債務人113年3月4日寄發之台中何厝000077號存證信函在卷可按。依上開書證，已使本院產生兩造間可能具有債權人所主張之債務不履行債權債務關係，且債務人於112年8月12日簽立爭契約後之3日即同年月15日即先動撥履約價金656萬元，竟至000年00月間，僅完成系爭預售屋外牆，內部則仍為裸露的水泥、磚頭，均未油漆粉刷，更未鋪設磁磚，於112年11月2日回覆債權人以僅將馬桶擺上應付貸款銀行查核即可，於113年1月2日系爭預售屋整體屋況仍未符合銀行進行核貸程序，反而以存證信函主張解除系爭契約，在一般社會之通念上，可認將來有不能強制執行或甚難執行之虞等薄弱之心證，堪認債權人對假扣押請求及假扣押之原因均已有相當之釋明，雖其尚未盡完全釋明之責，惟既陳明願供擔保以補其釋明，本院司法事務官認其

釋明之不足，供擔保即可補足，乃為准許假扣押之裁定，即無違誤。

㈡又證明與釋明在構成法院之心證上程度未盡相同，所謂證明者，係指當事人提出之證據方法，足使法院產生堅強之心證，可以完全確信其主張為真實而言，與釋明云者，為當事人提出之證據未能使法院達於確信之程度，僅在使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者有間，二者非性質上之區別，乃分量上之不同。是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（最高法院102年度台抗字第60號裁判要旨參照）。本件依前揭債權人所提出之書證，已使本院就兩造間可能存有債權人所主張之債權債務關係；且債務人已先動撥履約價金，復未完成興建進度，並先行解除系爭契約，日後恐有不能強制執行或甚難執行之虞等事實，產生大概如此之薄弱心證，則債權人就本件假扣押之請求及假扣押之原因，即非全無釋明，債務人認其未有釋明，即有誤會，當無可採。

㈢綜上所述，債權人就假扣押之請求及假扣押之原因，業已提出上開能即時調查之證據，使本院就其主張之事實，得產生信其大概如此之薄弱心證，皆屬已有相當之釋明，且其釋明不足部分，供擔保即可補足。從而，本院司法事務官依債權人之聲請，准其供擔保後得為假扣押之裁定，當屬有據。債務人以前揭事由提出本件異議，求為撤銷原處分，為無理由，應予駁回。

五、依民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　2　　日

臺灣臺中地方法院民事庭

法　官　林秀菊

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院提出抗告，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　2　　日

書記官　黃美雲