

臺灣高等法院臺中分院刑事裁定

114年度抗字第480號

抗 告 人 雙橡園開發股份有限公司

法定代理人 李樹生

上列抗告人因被告陳宗傑等詐欺等案件，不服臺灣臺中地方法院中華民國114年7月2日裁定（114年度聲扣字第44號），提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

理 由

一、抗告人即雙橡園開發股份有限公司（下稱抗告人）抗告意旨略以：

(一)依原裁定附表編號6所示，准予扣押第三人（亦為受扣押人）王凱璇因【於民國（下同）112年10月15日與地主陳基銘、抗告人簽立「房屋土地預定買賣契約書」（即預售屋契約，下簡稱：系爭契約），分別以新臺幣（下同）4,175萬元、4,190萬元，購買「雙橡園4117」預售建案「戶別：S23，車位編號：B4-123、B4-123A」、「戶別：S24，車位編號：B4-125、B4-126」（下稱「雙橡園4117」預售建案，王凱璇已依約分別繳納727萬元、730萬元，共計1457萬元價金）】而取得對於抗告人之債權（下稱系爭債權）。然原裁定並未敘明此債權究竟為王凱璇基於預售屋買賣契約所生，抑或是抗告人已收受之買賣價金，亦未敘明債務人為何人，原裁定准予扣押之內容實不明確。

(二)受扣押人王凱璇應依系爭契約附件之分期付款明細表（見抗證2）給付買賣價金外，契約第24條約定，除非因不可抗力事由致系爭房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。系爭契約第25條約定於賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」約定時，買方得解除買賣契約。除前揭約定外，買受人並無任意

解除契約之權利。

(三)系爭建案目前依契約進度興建中，尚未進行到完工、交屋階段，依系爭契約第11條約定，系爭建案遲於120年12月31日前未取得使用執照始有違約責任，抗告人、陳基銘目前並無任何違約情事，王凱璇不得對抗告人、陳基銘任意解除契約，亦無請求返還已給付之買賣價款之權利。

(四)依系爭契約附件之分期付款明細表，訂金、簽約金、開工款及第25期以前之期款均屬土地款，目前王凱璇所給付之價款均為土地款，而系爭契約之土地出賣人為陳基銘並非抗告人，王凱璇尚未給付任何房屋價款予抗告人，難認王凱璇對於抗告人有何債權存在。

(五)依系爭契約第14條第4項第1款約定：「四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。」意即在王凱璇繳清除交屋保留款以外之所有買賣價款前，抗告人、陳基銘尚不負移轉房地所有權登記之義務以及後續之交屋義務，而王凱璇目前僅給付不到五分之一之房地價款，王凱璇對於抗告人、陳基銘尚無請求移轉房地所有權登記之權利。是以，依系爭契約之約定，難認王凱璇對於抗告人、陳基銘有何債權存在，原裁定泛稱王凱璇有債權，卻未說明債務人及債權內容，實有所誤。

(六)如原裁定係指扣押抗告人或陳基銘所收受之房地價款，然抗告人及陳基銘係基於不動產買賣關係而收受王凱璇給付之房地價款，為善意第三人所取得之利益，非沒收範圍，應無扣押之必要。

(七)王凱璇向抗告人、陳基銘買受「雙橡園4117」預售建案2戶，並簽立系爭契約，王凱璇依系爭契約約定陸續給付各期房地價款中，房地價款之所有權即應歸屬於抗告人及陳基銘所有。

(八)抗告人、陳基銘依系爭契約自得受領王凱璇所給付之房地價

01 款，同時也負有移轉及交付房屋、土地等義務，抗告人、陳
02 基銘係基於合法且附有相當對價之買賣關係而取得房地價
03 款，對於王凱璇購屋之金錢來源等並不知情，均為善意之第
04 三人，並非刑法所揭槩之沒收範圍，既非沒收之範圍，自無
05 扣押之必要性，爰提起抗告，請求撤銷此部分扣押等語。

06 二、按當事人對於法院之裁定有不服者，除有特別規定外，得抗
07 告於直接上級法院。證人、鑑定人、通譯及其他非當事人受
08 裁定者，亦得抗告。抗告法院認為抗告有不合法律上程式之
09 情形者，應以裁定駁回之，刑事訴訟法第403條第1項、第2
10 項、第411條前段分別定有明文。所謂「當事人」依據刑事
11 訴訟法第3條定義「本法稱當事人者，謂檢察官、自訴人及
12 被告。」。是對原審裁定得提起抗告之人，僅限於案件之當
13 事人（檢察官、自訴人、被告）及受法院裁定之人（即扣押
14 裁定書上所寫受裁定之第三人），至於非當事人或非受法院
15 裁定之人，對法院所為裁定自無抗告權。

16 三、經查：

17 (一)抗告人並非本件原裁定聲請扣押案件之當事人（非檢察官、
18 自訴人、被告），亦非臺中地方法院114年度聲扣字第44號
19 裁定書上所載之受扣押人，故非該裁定之受裁定者。揆諸前
20 揭說明，雙橡園開發股份有限公司自非有抗告權之人，其提
21 起抗告，為法律上不應准許之情形，且無從命補正，是本件
22 抗告顯非合法，應予駁回。

23 (二)本件抗告狀上所載，抗告人為「利害關係人」而得提起本件
24 「準抗告」（見抗告狀第一頁）。「準抗告」固然為刑事訴
25 訟法第416條所定之救濟方式，該條係規定「（第1項）對於
26 審判長、受命法官、受託法官或檢察官所為下列處分有不服
27 者，受處分人得聲請所屬法院撤銷或變更之。處分已執行終
28 結，受處分人亦得聲請，法院不得以已執行終結而無實益為
29 由駁回：一、關於羈押、具保、責付、限制住居、限制出境
30 境、限制出境、搜索、扣押或扣押物發還、變價、擔保金、

01 因鑑定將被告送入醫院或其他處所之處分、身體檢查、通訊
02 監察及第105條第3項、第4項所為之禁止或扣押之處
03 分。」。本件114年6月27日由聲請人法務部調查局臺中市調
04 查處向臺中地方法院聲請裁定，由原審法院114年7月2日以1
05 14年度聲扣字第44號裁定。當時是偵查中之案件，而陳宗傑
06 之詐欺賭博案件是114年7月15日才起訴繫屬於原審（即臺中
07 地方法院114年度金重訴字第1044號案件）。因為本案是偵
08 查中所提出之聲請案件，並非已起訴之合議案件，故獨任法
09 官所為裁定，並非刑事訴訟法第416條第1項定義之受命法官
10 扣押處分，不得提起準抗告。況且，準抗告應向所屬法院
11 （即臺中地方法院）之合議庭提出，而非向上級審法院提
12 出。

13 (三)抗告人主張自己僅與王凱璇（即臺中地方法院114年度聲扣
14 字第44號裁定上所載之受扣押人）簽訂預售屋契約，抗告人
15 之主債務係依約應移轉前開建物所有權，王凱璇則應依約給
16 付價金，原裁定雖扣押王凱璇「雙橡園4117」預售建案之
17 「交屋及移轉登記請求權」，但抗告人主張王凱璇價金還沒有
18 繳完，故此項「交屋及移轉登記請求權」停止條件尚未發
19 生，王凱璇並無任何權利可受扣押云云。然抗告人所說這個
20 權利的停止條件是否已經成就，以及王凱璇是否可以請求交
21 屋及移轉登記，此乃是實體法律關係之問題。因為王凱璇的
22 權利被扣押，所以王凱璇知道自己已經不得轉讓契約，也暫
23 時不能請求交付及過戶登記，這是王凱璇要自己請求救濟的
24 問題。雙橡園開發股份有限公司不能代替王凱璇提出救濟。

25 四、綜上，本件抗告為法律上不應准許，且無從命補正，本件抗
26 告顯非合法，應予駁回。

27 據上論斷，應依刑事訴訟法第411條前段，裁定如主文。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日

29 刑事第二庭 審判長法官 陳慧珊

30 法官 李進清

31 法官 葉明松

01 以上正本證明與原本無異。
02 不得再抗告。

書記官 洪宛渝

04 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
05 原裁定附表編號6：

編號	姓名	身分證統一編號	扣押標的	類型	扣押金額 (新臺幣)	帳戶餘額
6	王凱璇	Z00000000	雙橡園開發股份有限公司「雙橡園4117」預售屋「 <u>S23</u> ，車位B4-123、B4-123A」、「 <u>S24</u> ，車位B4-125、B4-126」共2戶之預售屋買賣契約債權	債權	1,457 萬元範圍內之債權金額予以扣押	114年2月7日累計已繳各727萬元、730萬元。