

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第418號

抗 告 人 總揚營建國際有限公司

法定代理人 林耕作

相 對 人 曾瓊嫻

上列當事人間假扣押聲明異議事件，抗告人對於中華民國113年10月2日臺灣臺中地方法院113年度全事聲字第28號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、相對人聲請意旨略以：伊於民國112年8月12日，以新臺幣（下同）3,890萬元之價金，向抗告人購買坐落○○市○區○○段00000地號土地及其上同段0000建號建物（門牌號碼：○○市○區○○街00號，下稱系爭建物，與坐落土地合稱系爭房地），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）、價金信託履約保證申請書，約定系爭建物之點交期限為112年11月30日；伊復委託抗告人就系爭建物進行裝修，並由抗告人先行動用已匯入履約保證專戶內之656萬元（即簽約款373萬元及用印款393萬元），但抗告人除應於113年3月31日前施工完成，並於112年11月30日前，應將系爭建物裝修至可供銀行核貸之程度（即屋況需達到可供人隨時入住之狀況）。詎伊於113年1月2日察看系爭建物之內部屋況仍為水泥斑斑，無法達到可使銀行貸款人員入內進行屋況查核程度，致伊無法進行對保程序，經伊多次催促，抗告人仍拒

01 不處理，違背「預計交屋日112年11月30日」之約定而構成  
02 債務不履行情事，足認抗告人有惡意詐騙伊，且裝修進度持  
03 續落後等情事，伊乃於113年4月2日及同年月18日先後寄發  
04 存證信函通知抗告人依約履行及解除系爭契約。然抗告人於  
05 裝修系爭建物之初即有資金困難之情，並明知其負有移轉登  
06 記交付房屋之義務，卻仍先後寄發信函解除系爭契約及通知  
07 地政機關不得受理系爭建物之移轉登記等情，再向承辦代書  
08 要求返還權狀，難保其將來不會就其名下財產或系爭建物為  
09 不利益之處分，以逃避違約後所應負返還價金之責，將導致  
10 伊日後有不能強制執行或甚難執行之虞，爰依民事訴訟法第  
11 522條規定，向原法院聲請就抗告人所有財產於778萬元範圍  
12 內予以假扣押。原法院司法事務官於113年3月14日以113年  
13 度司裁全字第306號裁定（下稱原處分）准許相對人提供259  
14 萬4,000元或同額之無記名可轉讓銀行定期存單為抗告人擔  
15 保後得為假扣押之聲請，抗告人聲明異議，經原裁定駁回異  
16 議。抗告人不服，提起抗告。

17 二、抗告人異議及抗告意旨略以：依系爭契約第3條第2項就第三  
18 期款約定完稅日為112年11月1日，稅單核發後5日內，買方  
19 即相對人應將第三期款存匯入履保專戶，並應於完稅前開立  
20 以受款人為債務人之面額3,112萬元之本票作保，並交代書  
21 保管，經伊寄發存證信函催告相對人於函到3日內履行，然  
22 相對人卻置之不理，伊遂另寄發存證信函為解除系爭契約之  
23 意思表示，本件實係相對人違約在先，雖該事實非假扣押保  
24 全程序所得審究，然相對人就假扣押原因未予釋明，相對人  
25 未提任何證據，或能即時調查之證據以釋明伊有何不能強制  
26 執行或甚難執行之虞等情，徒憑相對人片面陳述，無從遽認  
27 伊有隱匿財產或類此有害於日後強制執行之行為，難認相對  
28 人就假扣押原因已盡釋明之義務，原裁定率以相對人所陳明  
29 願供擔保，即遽認足以補釋明不足云云，自有違誤。且系爭  
30 買賣非成屋買賣，而係預售屋模式，分期給付價款為正常模  
31 式，伊動用履約保證專戶部分款項656萬元，乃相對人履行

01 其部分價款之義務，不應推認伊公司財務狀況不佳；另依系  
02 爭契約關於第3期及第4期款給付之約定，預計交屋日112年1  
03 1月30日係在第4期款交付約定之後，足認相對人於交屋前有  
04 先行給付之義務，且用語既為「預計」，自非確定時間；況  
05 本件有二次工程要求，兩造約定交屋日應視相對人給付價金  
06 狀況及二次施工之時程始能確認，原裁定就系爭契約之約定  
07 價金給付義務顯有認事用法之違誤。相對人拖延履行第3期  
08 及第4期款之繳款義務，係以不正行為阻礙條件成就，依民  
09 法第101條第1項規定，伊所為相關催告及解除契約之意思表  
10 示應已生效，伊行使權利行為不應被曲解為有隱匿財產或類  
11 此有害於日後強制執行之事實。再者，本件僅係金錢債權糾  
12 紛，非涉及物之給付之假處分權利事項，伊解除系爭契約之  
13 意思表示，僅可認為有不願將系爭房地所有權移轉登記予相  
14 對人之意，不能解讀為有符合假扣押原因之事由。爰依法抗  
15 告，請求撤銷原裁定及原處分，並駁回相對人假扣押之聲請  
16 等語。

17 三、按債權人聲請假扣押，就假扣押之原因，絲毫未提出能即時  
18 調查之證據以釋明者，固應駁回其聲請，惟假扣押之原因如  
19 經釋明而有不足，法院仍得命提供擔保以補釋明之不足，而  
20 准為假扣押，此觀民事訴訟法第526條第1項、第2項之規定  
21 自明。又同法第523條第1項所稱「有日後不能強制執行或甚  
22 難執行之虞」之「假扣押之原因」者，本不以債務人浪費財  
23 產、增加負擔或將其財產為不利益之處分，致達於無資力之  
24 狀態，或債務人移住遠方、逃匿無蹤或隱匿財產等積極作為  
25 之情形為限，祇須合於該條項「有日後不能強制執行或甚難  
26 執行之虞」之條件，即足當之。故債務人日後變動財產之可  
27 能性無法排除，為確保債權之滿足，可認其日後有不能強制  
28 執行或甚難執行之虞，債權人就此如已為相當之釋明，即難  
29 謂其就假扣押之原因全未釋明，或供擔保無法補釋明之不足  
30 （最高法院109年度台抗字第745號裁定意旨參照）。

31 四、經查：

01 (一)相對人聲請本件假扣押請求原因業已釋明：

02 1.相對人主張：兩造於112年8月12日就系爭房地簽立系爭契約  
03 等，並由相對人依約將簽約款373萬元、用印款393萬元、完  
04 稅款12萬元、預收款項22萬元（共計800萬元）匯入履約保  
05 證專戶內，抗告人復已先行動用其中部分價款656萬元，然  
06 抗告人卻不履行「預計交屋日112年11月30日」及移轉系爭  
07 房地所有權等義務，經伊合法解除系爭契約，依系爭契約第  
08 8條第2項約定，請求抗告人給付伊已給付價款800萬元、違  
09 約金800萬元及稅捐費用16萬2,956元（共計1,616萬2,956  
10 元）等情，並提出系爭契約、價金信託履約保證書、賣方動  
11 撥買賣價金協議書、履約價金保證系統之案件查詢資料、相  
12 對人與代書○○○之LINE對話擷圖、112年11、12月系爭建  
13 物之現場照片、相對人與抗告人經理○○○之LINE對話紀錄  
14 擷圖、相對人繳納完稅款之匯款證明、113年度契稅繳款書  
15 暨繳納土地登記費之地政規費徵收聯單（見原法院113年度  
16 司裁全字第306號卷宗【下稱司裁全卷】）、113年6月17日  
17 民事起訴狀（見本院卷第85至89頁）等件為證，堪認相對人  
18 就假扣押之請求已為釋明。

19 2.抗告人固抗辯：系爭買賣非成屋買賣，而係預售屋模式，分  
20 期給付價款為正常模式；預計交屋日112年11月30日係在第4  
21 期款交付約定後，相對人於交屋前有先行給付之義務，且既  
22 為「預計」之用語，自非確定時間；另本件有二次施工，約  
23 定交屋日應視相對人給付價金狀況及二次施工之時程始能確  
24 認；相對人拖延履行第3期及第4期款之繳款義務，係以不正  
25 行為阻礙條件成就，依民法第101條第1項規定，伊所為相關  
26 催告及解除契約之意思表示應已生效云云。惟按假扣押為保  
27 全程序，而非確定私權之訴訟程序。債權本案請求是否確實  
28 存在，非保全程序所應審究之事項，此觀民事訴訟法第533  
29 條準用第523條之規定自明。故兩造就此系爭契約為成屋買  
30 賣或預售屋買賣、「預計交屋日112年11月30日」約定真意  
31 如何、相對人是否有先行給付價金、是否有故意拖延履行第

01 3期及第4期款之繳款義務，而該當民法第101條第1項規定等  
02 事項，均屬抗告人關於實體上理由是否正當之爭執，自有待  
03 本案訴訟調查認定，非假扣押程序所能審究，固不得據為相  
04 對人請求之原因未釋明之事由。

05 (二)相對人就本件假扣押原因，亦已陳明及釋明：

06 1.觀諸系爭建物登記謄本（見原法院113年度司執全字第188號  
07 卷宗【下稱司執全卷】），顯示系爭建物於112年7月1日辦  
08 理第一次登記，並由抗告人於同年月18日以塗銷信託為原因  
09 而登記取得。再細觀系爭房地之土地及建物登記謄本（見司  
10 執全卷），顯示抗告人於112年7月18日同時將系爭房地設定  
11 最高限額抵押權2,660萬元予第三人京城銀國際租賃股份有  
12 限公司，足認抗告人於兩造簽訂系爭契約前即有其他資金需  
13 求而向他人借貸之情存在。

14 2.又依系爭契約之第3條（買賣價金之給付）、第7條（本買賣  
15 標的點交）載明：「…二、付款方式如下：…第四期款（尾  
16 款）：參仟壹佰壹拾貳萬…預計交屋日：112.11.30…」、  
17 「一、買賣雙方約定最後履行契約義務期限為民國112年11  
18 月30日。…」等語（見司裁全卷之聲證1），且兩造復合意  
19 自履保專戶餘額中撥付656萬元匯入至抗告人之臺中商銀  
20 （帳號：000000000000號）帳戶，及抗告人於112年8月15日  
21 即先動撥履約價金656萬元，亦有履約價金保證系統買賣方  
22 案件查詢及112年8月12日賣方動撥買賣價金協議書附卷足參  
23 （見司裁全卷之聲證3、5），足認相對人主張抗告人因系爭  
24 建物之裝修工程而有先行動用履保專戶之買賣價金之情為真  
25 事。則參酌系爭契約之特別約定事項記載：「…壹.雙方合  
26 意，結案時保留500萬於履保帳戶，於賣方裝修工程施工且  
27 點交完成，始得出款…貳.承上，賣方應於113.3.31前施工  
28 完成。…」等語（見司裁全卷之聲證2），足認抗告人就系  
29 爭建物之裝修履約義務有期限約定，然抗告人遲至112年11  
30 月2日，僅完成系爭建物之外牆，內部則仍為裸露的水泥、  
31 磚頭，均未油漆粉刷，亦未鋪設磁磚，抗告人更回覆相對

01 人：「先應付銀行，之後修正。」等語（見司裁全卷之聲證  
02 6、7），足認抗告人並無充足資金進行油漆粉刷、磁磚鋪設  
03 及馬桶安置等工項。抗告人復對於相對人於113年1月2日所  
04 傳送系爭建物之裝修狀況照片，未與相對人以溝通協調方式  
05 改善裝修進度或展延施工期限，反匆忙於過年期間以存證信  
06 函陸續通知相對人繳納第3期款、解除系爭契約，及事後再  
07 以存證信函通知地政機關不得受理系爭建物之移轉登記等  
08 情，再參酌系爭房地既已設定最高限額抵押權2,660萬元等  
09 上情，堪認相對人就所述「假扣押之原因」亦有釋明。

10 3.此外，抗告人之資本總額為1,500萬元（見本院限閱卷第3  
11 頁），且觀諸本院職權所調閱抗告人之稅務T-Road資訊連結  
12 作業（稅籍），顯示抗告人之財產筆錄為26筆，財產總額為  
13 2,530萬2,381元（見本院限閱卷第9至27頁），可見以抗告  
14 人之現有財產，恐難以清償前開最高限額抵押權2,660萬元  
15 之抵押債務。另抗告人是否尚有其他借貸債務存在並不可  
16 考，客觀上將無法或不足清償相對人主張之778萬元之假扣  
17 押債權，且抗告人復無意履約，則抗告人日後變動財產之可  
18 能性無法排除，為確保債權之滿足，益足認其日後有不能強  
19 制執行或甚難執行之虞，相對人對於假扣押之原因已提出使  
20 法院信其事實大概為如此之薄弱心證之證據無疑。是抗告人  
21 指稱相對人對假扣押之原因未為釋明云云，自無可取。且此  
22 項釋明縱有不足，相對人亦已陳明願供擔保以補釋明之不  
23 足，故自非不得命相對人供擔保後為假扣押。

24 五、從而，原處分准許相對人以259萬4,000元或同額之無記名可  
25 轉讓銀行定期存單，為抗告人供擔保後，得對抗告人之財產  
26 在778萬元範圍內假扣押，核無違誤，原裁定予以維持而駁  
27 回抗告人之異議，亦無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求  
28 予廢棄，為無理由，應予駁回。

29 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

31 民事第九庭 審判長法官 劉長宜

01

法 官 吳昶儒

02

法 官 郭玄義

03 正本係照原本作成。

04 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

05 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀

06 (須按照他造人數附具繕本)並繳納裁判費新臺幣1,500元，同時

07 委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

08

書記官 廖家莉

09

中 華 民 國 114 年 1 月 14 日