

臺灣臺南地方法院民事裁定

112年度全字第5號

聲 請 人 鳳翔建設開發股份有限公司

法定代理人 曾序霖

相 對 人 明棋股份有限公司

法定代理人 許明德

上列當事人間請求給付違約金事件（本院112年度訴字第124號），聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣1,400,000元為相對人供擔保後，得對於相對人之財產於新臺幣4,200,000元範圍內為假扣押。

相對人如為聲請人供擔保金新臺幣4,200,000元或將聲請人請求之金額提存後，得免為或撤銷假扣押。

聲請費用新臺幣1,000元由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：兩造於民國107年9月8日簽署買賣契約，約定相對人以新臺幣（下同）21,000,000元出賣東方巨人大樓如附表所示不動產（下稱系爭不動產）予聲請人，聲請人給付買賣價金完畢，相對人於107年11月6日將系爭不動產所有權移轉登記予聲請人。惟相對人於變更負責人及經營團隊後，竟以聲請人與相對人前經營團隊通謀虛偽買賣為由，對聲請人提起塗銷所有權移轉登記訴訟，歷經本院107年度重訴字第316號判決、臺灣高等法院臺南分院109年度重上字第20號判決相對人敗訴確定。相對人主動興訟之舉，且拒絕依股權轉讓協議履行抵押權塗銷義務，致系爭不動產遭抵押權人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）聲請拍賣，聲請人不得已提供擔保金聲請停止強制執行，嗣與兆豐

01 銀行協商提供擔保金存於兆豐銀行指定專戶，兆豐銀行始同
02 意撤回對系爭不動產之強制執行，聲請人受有重大損失，均
03 屬相對人違反買賣契約第8條第1款規定，聲請人自得依買賣
04 契約第9條第1款規定，請求相對人賠償房地總價款20%之違
05 約金4,200,000元。又相對人名下所有之不動產現由兆豐銀
06 行聲請拍賣，拍賣底價為449,055,000元，無法滿足第一順
07 位抵押權人兆豐銀行之債權，債務人放任名下財產被債權人
08 拍賣，已難期待相對人將來會自動履行本件債務，另相對人
09 自109年11月即未給付東方巨人大樓之管理費，已積欠管理
10 費2,508,610元，難以期待相對人能承擔本件賠償責任，況
11 相對人名下之不動產除第一順位抵押權外，尚有其他抵押權
12 存在，該拍賣程序並有多名債權人聲明參與分配，相對人之
13 財產是否足夠清償所有債務尚有疑慮，聲請人非予假扣押，
14 顯有日後不能強制執行之虞，是聲請人為保全債權，誠有予
15 以假扣押之必要。倘認為聲請人上開假扣押原因之釋明仍有
16 不足，聲請人願供擔保以代釋明，請准聲請人為相對人供擔
17 保後，將相對人所有財產在4,200,000元範圍內予以假扣押
18 等語。

19 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
20 執行者，得聲請假扣押；假扣押非有日後不能強制執行或甚
21 難執行之虞者，不得為之；請求及假扣押之原因應釋明之；
22 前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當
23 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟
24 法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項、第2項分
25 別定有明文。揆諸假扣押制度係為保全強制執行而設，假扣
26 押之聲請，固須有將來不能執行或執行困難之虞，始得為
27 之，然其情形並不以債務人浪費財產，增加負擔或就其財產
28 為不利益之處分，將達於無資力之狀態，或債務人移住遠
29 處、逃匿無蹤或隱匿財產為限。又所謂釋明者，係指依當事
30 人之陳述及提出之相關證據，足使法院得薄弱之心證，信其
31 事實上之主張大概為如此時，即可認已盡釋明之責任。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，亦應屬釋明不足，而非全無釋明之情形，如債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得予酌定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。

三、經查：

- (一)、關於假扣押之請求部分：聲請人就其主張之請求及其原因事實，已提出系爭不動產買賣契約、本院107年度重訴字第316號判決、臺灣高等法院臺南分院109年度重上字第20號判決、本院109年度聲字第179號裁定、111年度司執字第67479號拍賣公告、土地登記謄本為證，足認聲請人對於本案請求及其原因事實已有釋明。又假扣押為保全程序，並非確定私權之訴訟程序，而聲請人就其請求之原因僅負釋明之責，至其本案債權是否確實存在，並非保全程序所應審認之事項。
- (二)、關於假扣押之原因部分：聲請人主張相對人名下所有之不動產，現由抵押權人兆豐銀行聲請拍賣，拍賣底價為449,055,000元，無法滿足第一順位抵押權人兆豐銀行之債權，且另有多名債權人參與分配，此部分聲請人已提出本院111年度司執字第67479號拍賣公告，又本案訴訟即112年度訴字第124號案件進行中，本院依聲請人即原告之聲請調閱本院108年度司執字第117357號拍賣抵押物卷宗，亦查明上情無訛。另聲請人稱相對人自109年11月即未給付管理費，現尚積欠管理費總計2,508,610元，依相對人現存之既有財產，已瀕臨成為無資力狀態等情，據本院開庭時詢問相對人，相對人亦稱目前東方巨人大樓有出租給他人（如World Gym、誠品、星巴克），所收的租金遭兆豐銀行扣押、收取，至於管理費現在沒有錢繳等語（見112年度訴字第124號卷第110頁）。準此，衡酌相對人名下所有不動產已遭債權人聲請強制執行，且其現存既有價值，客觀上難以清償全部債務，而有陷於無資力狀態之可能性。則聲請人就其對相對人之債權，若不及時予以保全，將有日後不能強制執行或甚

難執行之虞之假扣押原因，堪認亦有為相當之釋明。

(三)、聲請人對於假扣押所欲保全之請求及假扣押之原因，雖已為相當之釋明，但其釋明程度尚有不足，而其既陳明願供擔保以補釋明之不足，依前揭規定及說明，聲請人所為本件假扣押之聲請，應予准許。

四、綜上所述，聲請人聲請對相對人之財產於4,200,000元範圍內予以假扣押，其就假扣押之請求及原因已為釋明，僅係假扣押原因之釋明尚有不足，惟其既已陳明願供擔保以補釋明之不足，依據民事訴訟法第526條第1項及第2項之規定，應予准許。又假扣押裁定內，應記載債務人供所定金額之擔保或將請求之金額提存，得免為或撤銷假扣押，民事訴訟法第527條定有明文。觀其立法意旨，乃鑑於假扣押制度，係在保全債權人金錢債權將來之執行，因此債務人如提供所定金額之擔保或將請求之金額提存，即足以達保全目的，自無實施假扣押之必要，則本件併依前揭規定，裁定如主文第2項所示。

五、據上論結，本件聲請人之聲請有理由，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日
民事第一庭 法 官 羅郁棣

以上正本證明與原本無異。

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，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日
書記官 周玉茹

附表：

編號	土地地號、建物建號	權利範圍
1	臺南市○區○○段0地號土地	10000分之92
2	臺南市○區○○段0○0地號土地	10000分之92
3	臺南市○區○○段0地號土地	10000分之92
4	臺南市○區○○段00○號即門牌號	全部

(續上頁)

01

	碼臺南市○區○○路0段000號5樓 建物	
5	臺南市○區○○段000○號	100000分之667