

臺灣臺南地方法院民事裁定

112年度全字第6號

聲 請 人 宇叡股份有限公司

法定代理人 陳軒宇

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，聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)兩造於民國107年8月29日簽訂買賣契約，約定相對人以新臺幣(下同)2550萬元出賣東方巨人大樓如附表所示之不動產(下稱系爭房地)予聲請人，買賣價金聲請人已給付完畢，相對人並於107年10月31日將系爭房地移轉登記予聲請人。詎料，相對人在107年12月5日變更負責人及經營團隊後，旋即以聲請人與相對人前經營團隊係通謀虛偽假買賣為由，對聲請人提起塗銷所有權移轉登記訴訟，該案歷經一、二審，均判決相對人敗訴，相對人提起第三審上訴，目前繫屬於最高法院。系爭房地自始不在相對人公司股權交易標的範圍內，所有權歸屬於股權出讓人曾忠信、曾子娟，曾忠信、曾子娟有權處分系爭不動產，相對人之經營團隊明知上情，在接手經營相對人公司之後，竟惡意對聲請人提起前揭塗銷所有權移轉登記訴訟，全盤否認聲請人對系爭房地之所有權，致使系爭房地之所有權發生爭議，相對人主動興訟之舉，顯已違

01 反買賣契約第8條第1款規定，聲請人依買賣契約第9條第1款
02 請求相對人賠償系爭房地總價款百分之20之違約金即510萬
03 元。又相對人在變更經營團隊後，拒絕依股權轉讓協議履行
04 抵押權塗銷義務，致系爭房地被兆豐銀行聲請拍賣，本院以
05 108年度司執字第117357號案件受理執行，聲請人為保全系
06 爭房地不被拍賣，與兆豐銀行協商另外提供擔保金存於兆豐
07 銀行指定專戶，兆豐銀行始同意撤回對系爭房地之強制執
08 行。系爭房地因相對人違約有債務未清償之情事，而遭強制
09 執行，聲請人提供鉅額擔保金受有重大損失，相對人拒絕履
10 行抵押權塗銷義務，違反系爭契約第8條第1款之約定，聲請
11 人得請求相對人給付違約金510萬元。

12 (二)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，
13 拍賣底價為449,055,000元，無法滿足第一順位抵押權人兆
14 豐銀行之債權，相對人放任名下財產被債權人拍賣，已難期
15 相對人將來自動履行本件債務。相對人自109年11月起即未
16 給付大樓管理費，現積欠管理費2,508,610元，連管理之必
17 要費用均未清償，難以期望相對人能承擔本件賠償責任。相
18 對人名下之不動產，除有兆豐銀行第一順位抵押權外，尚有
19 其他抵押權存在，拍賣程序中並有多名債權人聲明參與分
20 配，相對人之財產是否足夠清償所有債務尚有疑慮，則本件
21 聲請人之債權獲清償之路甚為遙遠，有日後難以強制執行之
22 虞。相對人放任名下財產被拍賣，且拒絕清償其餘債務，而
23 本件聲請人請求損害賠償之訴訟曠日廢時，相對人有充分時
24 間隱匿財產逃避強制執行，若未能及時保全，將不足以保障
25 聲請人之權利，債務顯有日後難於執行之虞，將蒙受重大損
26 失，聲請人願供擔保以代釋明，請准裁定為假扣押等語。

27 二、按聲請人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制
28 執行者，得聲請假扣押。假扣押非有日後不能強制執行或甚
29 難執行之虞者，不得為之。請求及假扣押之原因應釋明之。
30 前項釋明如有不足，而聲請人陳明願供擔保或法院認為適當
31 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟

01 法第522條第1項、第523條第1項及第526條第1項、第2項分
02 別定有明文。又所謂假扣押之原因係指相對人有日後不能強
03 制執行或甚難執行之虞者，例如相對人浪費財產、增加負擔
04 或就財產為不利之處分，將達於無資力之狀態、或移往遠
05 地、逃匿無蹤或隱匿財產或經聲請人催告後仍斷然拒絕給
06 付，且就相對人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，其現
07 存既有財產已瀕臨成為無資力或與聲請人之債權相差懸殊或
08 財務顯有異常而難以清償債務之情形而言（最高法院100年
09 度台抗字第453號裁定參照）。又請求及假扣押之原因應釋
10 明之；前項釋明如有不足，而聲請人陳明願供擔保或法院認
11 為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，亦
12 為民事訴訟法第526條第1項、第2項所明定。所謂釋明，乃
13 當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，惟已使法
14 院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者為已足
15 （最高法院97年度台抗字第657號裁定參照）。又聲請人就
16 假扣押之原因全未釋明時，固不得以供擔保代之；但如僅係
17 釋明不足，法院自仍得命聲請人供擔保後為假扣押。至於所
18 謂假扣押之原因，依同法第523條第1項規定，係指有日後不
19 能強制執行或甚難執行之虞；其情形原不以相對人浪費財
20 產，增加負擔或就其財產為不利益之處分，將達於無資力之
21 狀態，或相對人移住遠處、逃匿無蹤或隱匿財產為限。而所
22 稱之「釋明」，亦以使法院就某事實之存否，得到大致為正
23 當之心證為已足（最高法院98年度台抗字第660號民事裁定
24 參照）。

25 三、經查：

26 (一)聲請人就本件請求之原因，主張相對人違反買賣契約，對聲
27 請人提起塗銷所有權移轉登記訴訟，聲請人得依買賣契約第
28 9條第1款請求相對人賠償系爭房地總價款百分之20之違約
29 金，並提出房地買賣契約、本院107年度重訴字第316號、臺
30 灣高等法院臺南分院109年度重上字第20號判決、臺南地方
31 法院109年度聲字第178號民事裁定等件為證，堪認聲請人已

就請求之原因為相當之釋明。

(二)就假扣押之原因部分，聲請人雖主張相對人拒絕清償其餘債務，名下所有之不動產遭拍賣，且積欠管理費2,508,610元，又有多名債權人聲明參與分配，難期相對人將來自動履行本件債務云云。觀之聲請人提出之本院111年司執字第67479號拍賣公告及土地登記謄本，雖能得知相對人之財產遭債權人聲請強制執行，及土地業經設定抵押權等情，惟尚難據此即認定債務人浪費財產、增加負擔或就財產為不利之處分，將達於無資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產或經債權人催告後仍斷然拒絕給付，或其現存既有財產已瀕臨成為無資力或與債權人之債權相差懸殊或財務顯有異常，而難以清償債務之情形。揆諸前揭說明，實難認聲請人就相對人有日後不能強制執行或甚難執行之虞之假扣押原因已為釋明，其假扣押之聲請即不能准許。

四、綜上所述，聲請人就假扣押請求之原因雖已為釋明，然就相對人有日後不能強制執行或甚難執行之虞之假扣押原因，難認已為釋明，與假扣押之要件即有未合，其雖陳明願供擔保，亦不能補其釋明之欠缺，法院復無限期命補正之必要。從而，聲請人聲請本件假扣押，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件聲請為無理由，依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 30 日
民事第一庭 法 官 田幸艷

以上正本係照原本作成。

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 1 月 30 日
書記官 楊雅惠

附表：112年度全字第6號		
編號	土地坐落	權利範圍
1	臺南市○區○○段0地號	91/10000

(續上頁)

01

2	臺南市○區○○段0○0地號	91/10000
3	臺南市○區○○段0地號	91/10000
編號	建物建號	權利範圍
4	臺南市○區○○段00○號	全部
	臺南市○區○○段000○號	651/100000
	臺南市○區○○段000○號	15644/100000