

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度全事聲字第54號

異 議 人 顏豐進

相 對 人 新源興開發有限公司

法定代理人 王希正

相 對 人 祥霖開發股份有限公司

法定代理人 簡壽美

相 對 人 簡佑憲

上列當事人間聲請假扣押事件，異議人對於本院司法事務官於中華民國111年5月18日所為之111年度司裁全字第859號民事裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

一、原裁定關於駁回異議人後開第2項聲請部分暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、異議人以新臺幣3,334萬元為相對人新源興開發有限公司供擔保後，得對於相對人新源興開發有限公司之財產在新臺幣1億元之範圍內為假扣押。

三、相對人新源興開發有限公司如以新臺幣1億元為異議人供擔保或將上開金額提存後，得免為或撤銷假扣押。

四、其餘異議駁回。

五、聲請程序費用新臺幣1,000元由相對人新源興開發有限公司負擔1/3，餘由異議人負擔。

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

01 議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；
02 認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異
03 議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以
04 裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1至3項分別定有明
05 文。查，本院司法事務官於民國111年5月18日以111年度司
06 裁全字第859號裁定駁回異議人對相對人所為假扣押之聲
07 請，該裁定於111年5月24日送達予異議人，異議人於同年6
08 月6日具狀提出異議，本院司法事務官認其異議無理由而送
09 請本院裁定，經核與上開規定相符，先予敘明。

10 二、本件聲請暨異議意旨略以：相對人授權第三人簡宏平與異議
11 人協商洽談出賣桃園市龍潭區高原段383、384、385、405、
12 406、407、409、562、563、564、564-1、564-2、564-3、5
13 64-4、564-5、564-6、564-7、564-8、564-9、564-10、564
14 -11、564-12、564-13、564-14、564-15、564-16、565號等
15 27筆土地及其上建物（下合稱系爭不動產，又除其中405、5
16 65地號土地外，下合稱新源興公司所有不動產）事宜。簡宏
17 平與異議人於111年3月6日達成協議，買賣總價為新臺幣
18 （下同）8億2,000萬元，並約定相對人應先將系爭不動產之
19 查封登記塗銷，且異議人得於同年月7日至18日間開挖土
20 地，以確認系爭土地是否有掩埋廢棄物及土地污染，若有污
21 染時應由相對人新源興開發有限公司（下稱新源興公司）負
22 責處理，亦約定相對人與異議人應於111年3月31日前正式簽
23 訂買賣契約（下稱系爭協議），異議人當日即開立金額分別
24 為2,000萬元及3,000萬元之訂金支票2紙予新源興公司。後
25 因相對人不願將已收之5,000萬元訂金做為清償系爭不動產
26 上債權之用、不願清運系爭不動產上之廢棄物、不願保證可
27 解除查封登記、塗銷抵押權等，兩造無法就買賣契約重要之
28 點達成合意，遲未能簽訂買賣契約，異議人遂於111年4月6
29 日發函催告相對人履行系爭協議即簽訂買賣契約，嗣因相對
30 人仍未履約，異議人復於111年4月14日發函解除系爭協議。
31 本件係因可歸責於相對人之事由致無法簽訂買賣契約，相對

人應返還異議人已交付訂金5,000萬元，並應依訂金收據約定賠償訂金2倍之違約金1億元，故相對人共應給付異議人1億5,000萬元。又由相對人所寄發存證信函可知，相對人僅需先支付2,000萬元與抵押債權人即可解除系爭不動產之查封登記，而相對人早已取得異議人交付之訂金5,000萬元，卻無法先清償抵押權人2,000萬元，堪認相對人名下除系爭不動產外，並無其他資產。而系爭不動產經臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）執行處委請鑑價，鑑估總價雖為721,455,700元，然系爭不動產業經設定高達5億9,300萬元之最高限額抵押權，加以系爭土地存有大量廢棄物，依經驗法則，應買人必會考量清除廢棄物所需之費用成本，降低應買價格，況縱以鑑估總價721,455,700元，扣除抵押擔保債權5億9,300萬元及清運廢棄物費用2億1,600萬元，系爭不動產顯已無殘值，足見相對人財產不足清償對異議人之債務。再者，相對人於兌現異議人所交付2,000萬元支票後，非用於清償執行債權，換取系爭不動產解封，俾完成與異議人之簽約手續，復於允諾將未提示之3,000萬元支票交還異議人後，再次違反承諾提示兌現支票，足見相對人藉故拖延、罔顧誠信，根本未有與異議人簽訂買賣契約之意思，無法排除相對人日後有隱匿財產之可能性，造成日後有不能執行或甚難執行之虞。甚者，系爭不動產業經桃園地院110年度司執字第5291號查封並進入拍賣程序，如待異議人取得返還訂金及給付違約金之本案訴訟判決為執行名義，恐系爭不動產業經拍賣完結，異議人已無從參與分配或併案執行，且相對人將因系爭不動產執行完畢，而陷於無資力之狀態，致異議人債權無法實現，將來恐有難以強制執行之虞，爰依民事訴訟法第522條規定，並陳明願供擔保，聲請准予對於相對人之財產在1億元之範圍內予以假扣押等語。

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。假扣押非有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，不得為之。請求及假扣押之原因應釋明之。

01 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
02 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟
03 法第522條第1項、第523條第1項及第526條第1項、第2項分
04 別定有明文。而所謂債務人有日後不能強制執行或甚難執行
05 之虞，通常固指債務人浪費財產、增加負擔、或就財產為不
06 利之處分，將達於無資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或
07 隱匿財產等情形。但如經債權人催告後仍斷然拒絕給付，且
08 就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，其現存之既
09 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
10 顯有異常而難以清償債務之情形，亦應包括在內（最高法院
11 100年度台抗字第61號裁定參照）。又所謂釋明，乃當事人
12 提出證據，使法院產生較薄弱之心證，相信其主張之事實大
13 致可信之行為，有別於應為證明者，須其提出之證據達到使
14 法院產生強固心證，確信其主張為真實之程度。是依前開規
15 定，只須債權人有所釋明，縱未達到使法院產生較薄弱之心
16 證，相信其主張之事實大致可信之程度，亦屬釋明不足，非
17 全無釋明，如債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院
18 得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，可知法律要求債權
19 人聲請假扣押時，應為舉證之程度甚低。法律所以為此設
20 計，係鑑於假扣押程序之急迫性，通常難以期待債權人於聲
21 請假扣押前，得提出債務人之全體財產變動狀況之證據，以
22 資與聲請保全之債權比較，作為判斷日後有無不能或難予強
23 制執行之虞（最高法院99年度台抗字第768號裁定參照）。

24 四、經查，

25 (一)、就假扣押請求部分：

26 1.就新源興公司、簡佑憲部分：

27 本件異議人主張新源興公司、簡佑憲授權簡宏平與異議人洽
28 談系爭不動產之買賣事宜，簡宏平與異議人於111年3月6日
29 達成系爭協議，異議人當日即開立2,000萬元及3,000萬元訂
30 金支票予新源興公司，嗣因新源興公司、簡佑憲不願將已收
31 之5,000萬元訂金做為清償系爭不動產上債權之用、不願清

01 運系爭不動產上之廢棄物、不願保證可解除查封登記、塗銷
02 抵押權等，新源興公司、簡佑憲與聲請人間無法就買賣契約
03 重要之點達成合意，異議人於111年4月14日發函解除系爭協
04 議，本件係因可歸責於新源興公司、簡佑憲之事由致無法簽
05 訂買賣契約，新源興公司、簡佑憲應返還訂金5,000萬元，
06 並應依訂金收據約定給付違約金1億元等情，業據異議人於
07 原審提出土地登記第二類謄本、授權書、訂金收據補充協
08 議、訂金收據、支票、111年4月6日桃園中路郵局第221號存
09 證信函暨掛號郵件收件回執、投遞記要、111年4月14日桃園
10 民生路郵局第156號存證信函暨掛號郵件收件回執、投遞記
11 要、111年4月21日桃園慈文郵局第474號存證信函暨掛號郵
12 件收件回執、投遞記要等件為證，堪認異議人就其對新源興
13 公司、簡佑憲部分之假扣押之請求已為相當之釋明。

14 2.就祥霖開發股份有限公司（下稱祥霖公司）部分：

15 本件異議人主張祥霖公司亦授權簡宏平與異議人洽談系爭不
16 動產之買賣事宜，然觀諸異議人所提出之授權書（見原審卷
17 第46頁），其上委託人欄僅記載「新源興開發有限公司」、
18 「簡佑憲」，顯見授與代理權予簡宏平者僅有新源興公司及
19 簡佑憲，已難認祥霖公司有同時授權簡宏平代理其出售系爭
20 405地號土地之情，至於異議人雖稱其於111年3月11日與簡
21 宏平再次就系爭不動產洽談簽立買賣契約時，祥霖公司之法
22 定代理人簡壽美有到場表示其有授權予簡宏平，並提出該日
23 之錄音光碟在卷為證，然由異議人依據前揭錄音光碟所製作
24 之譯文（見本院卷第19頁），可見異議人與簡宏平於該日之
25 所以討論「授權」問題，係因異議人對簡宏文所提授權書之
26 效力存有質疑，異議人欲確認新源興公司及簡佑憲是否確實
27 對簡宏平授予代理權，而由譯文述及「（簡宏平）三姐、三
28 姐夫，你知不知道這張（按指授權書）？（簡壽美）知道。
29 （簡宏平）印章是誰蓋的？（簡壽美）是我蓋的，我先生看
30 完以後，我幫他蓋的。（簡宏平）你有授權叫我去賣嗎？
31 （簡壽美）有、有、有！（顏豐進）包括代收價金都是授權

給簡董（按指簡宏平）、你弟弟去收？（簡壽美）對，我弟弟。這是我先生。（顏豐進）就差你兒子（按指簡佑憲）…」（見本院卷第19頁），益見對話內容僅在確認授權書中新源興公司及簡佑憲之授權意思之效力，全未提及祥霖公司之授權，縱簡壽美在前揭對話中曾表示有授權予簡宏平，然綜觀前後對話內容，應係指簡壽美代替其先生即新源興公司法定代理人王希正於授權書上蓋章，即是新源興公司有授權簡宏平代理之意思，尚難遽認簡壽美係以祥霖公司法定代理人之身份表示祥霖公司有授與代理權予簡宏平。甚者，訂金收據明確記載「如新源興開發有限公司、簡佑憲未於111年3月31日前配合簽訂正式買賣合約，二人應連帶賠償上開訂金二倍之懲罰性違約金與顏豐進。」（見原審卷第48頁），顯見該違約金約定之主體僅新源興公司、簡佑憲及異議人，祥霖公司並未與異議人達成違反如期簽立買賣契約，即須給付違約金之約定，自不足認異議人得依訂金收據約定向祥霖公司請求給付違約金1億元。是綜觀異議人所提證據資料，實不足以釋明簡宏平就系爭不動產買賣事宜亦為祥霖公司之代理人、祥霖公司與異議人間存有給付違約金之約定，則異議人對於祥霖公司並未有其主張之返還訂金或給付違約金之債權存在，即難謂異議人就其對祥霖公司部分之假扣押之請求已盡釋明之責。

(二)、就假扣押原因部分：

1.就新源興公司部分：

本件異議人主張新源興公司名下除系爭不動產外，並無其他資產，又系爭不動產業經設定高額抵押權，並經其他債權人聲請強制執行中，系爭不動產價值恐不足清償新源興公司所有債務，且倘異議人無法就系爭不動產參與分配，新源興公司將於執行程序終結後，陷於無資力之狀態，異議人之債權將無法實現等情，有土地登記第二類謄本、臺灣高等法院107年度重上字第484號判決、台灣民眾電子報、鑑定報告書在卷為憑，是異議人稱新源興公司現存既有財產與異議人之債

01 權相差懸殊，將有不足清償滿足債權之情，尚非無據。觀諸
02 異議人提出之土地登記第二類謄本（見原審卷第7至44
03 頁），可見新源興公司所有不動產除有為多數債權人設定多
04 筆最高限額抵押擔保其他債權外，其他登記事項亦記載業於
05 110年2月4日因債權人鄭香娟等聲請強制執行，而遭查封登
06 記在案，而由鑑定報告書益見新源興所有不動產已於110年1
07 0月20日完成鑑價作業，即將進入拍賣程序（見原審卷第79
08 頁），衡情若非新源興公司之財務狀況已然相當惡化，當無
09 任令抵押債權人聲請拍賣其所有財產之理，更無可能放任其
10 所有財產遭執行法院查封拍賣，足徵新源興公司財務窘困，
11 極可能發生資產不足抵償負債之情形，異議人就所主張新源
12 興公司現存既有財產與對其之債權相差懸殊，瀕臨成為無資
13 力之情，並非全無釋明。復以新源興公司所有不動產雖經鑑
14 定估價為721,455,700元（見原審卷第79頁），然因系爭土
15 地現場存有大量廢棄物，包括土木或建築廢棄物混合物、混
16 凝土塊、類似裝潢拆遷廢棄物、玻璃纖維、廢棄遊艇，廢棄
17 物散布整個地面及地下，且地面有多個大型坑洞，土層斷面
18 內發現大量土木或建築物廢棄物混合物、玻璃纖維，業經臺
19 灣高等法院於另案囑託環保公司鑑定稽詳，有臺灣高等法院
20 107年度重上字第484號判決在卷可佐（見原審卷第58頁背
21 面），此情形勢必對拍定價格有相當程度之不利影響，再依
22 各擔保債權人對新源興公司聲請拍賣抵押物時所主張之擔保
23 債權總計達3億2,000萬元，有各該拍賣抵押物裁定在卷可參
24 （見本院卷第35至46頁），另有尚未聲請拍賣抵押物之債權
25 人，渠等所設定之最高擔保債權總額計為5,400萬元，且依
26 強制執行程序拍賣抵押物，拍定價金尚需先行清償相關執行
27 費用、鑑定費用、規費稅捐等必要費用，則扣除前揭債權、
28 費用負擔後，新源興所有不動產之剩餘價值相當有限，倘若
29 異議人未能盡快對新源興公司取得保全本件債權之執行名
30 義，則其將無從於目前正在進行新源興所有不動產拍賣程序
31 之桃園地院110年度司執字第5291號強制執行事件中參與分

01 配，則異議人對新源興公司之本件債權之受償可能性將更行
02 降低，有使異議人日後不能強制執行或甚難執行之虞。從
03 而，異議人已提出證據加以釋明，足使法院就其主張日後恐
04 有不能強制執行或甚難執行之虞之假扣押原因，得生薄弱之
05 心證，信其主張之事實大致為真，可認異議人就新源興部分
06 之假扣押之原因已為相當釋明。

07 2.就簡佑憲部分：

08 本件異議人雖謂簡佑憲經其催告，仍藉故拖延、拒不簽約或
09 返還已收訂金，無法排除其日後隱匿財產之可能性，惟僅係
10 異議人主觀之臆測與懷疑，並未提出任何簡佑憲有隱匿財產
11 情事之證據以為釋明，而經催告未給付，僅屬陷於債務不履
12 行之狀態，而發生債務不履行之原因甚多，如非就債務人之
13 職業、資產、信用等狀況綜合判斷，可認定債務人現存之既
14 有財產已瀕臨成為無資力或與債權人之債權相差懸殊或其財
15 務顯有異常而難以清償債務之情形，當不能遽謂簡佑憲有日
16 後不能強制執行或甚難執行之虞，而認異議人對於假扣押之
17 原因已為釋明。又簡佑憲所有系爭565地號土地雖設定有數
18 筆最高限額抵押權，且擔保債權額合計高達數千萬元，然該
19 等抵押權設定時間均早於其授權簡宏平與異議人洽談系爭不
20 動產買賣事宜之前，且系爭565地號土地目前並未經債權人
21 聲請拍賣抵押物、查封登記或進行強制執行，自難徒以簡佑
22 憲所有系爭565地號土地經設定抵押權之事實，遽認簡佑憲
23 現存之既有財產已瀕臨成為無資力，亦不足以認定簡佑憲有
24 浪費財產、增加負擔之行為存在。從而，本件異議人並未提
25 出證據釋明簡佑憲現存之既有財產，有已瀕臨成為無資力之
26 情形，或與異議人之債權相差懸殊，將無法或不足清償滿足
27 本件債權，在一般社會之通念上，可認其將來有不能強制執
28 行或甚難執行之虞之情事，更未提出其他能即時調查之證據
29 以釋簡佑憲有浪費財產、增加負擔、就其財產為不利益之處
30 分，或逃匿或逃避遠方，而有日後不能強制執行或甚難執行
31 之虞。

01 (三)、綜上，就新源興公司部分，異議人對本件假扣押之「請求」
02 及假扣押之「原因」均已釋明，雖該釋明尚有不足，然異議
03 人既陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前揭說明，其假扣
04 押之聲請於法尚無不合，自應准許。從而，原裁定駁回異議
05 人就新源興公司部分之聲請，容有未洽，異議意旨指摘原裁
06 定此部分不當，聲明求予廢棄並准許假扣押之聲請，為有理
07 由，爰由本院將原裁定關於新源興公司部分廢棄，並酌定相
08 當擔保金額，裁定如主文第2、3項所示。就祥霖公司部分，
09 異議人就假扣押之請求難認已盡釋明之責；就簡佑憲部分，
10 異議人雖就假扣押之請求已為釋明，然尚難認已釋明簡佑憲
11 有何日後不能強制執行或甚難執行之虞，異議人就假扣押請
12 求或假扣押原因之釋明既屬欠缺，揆諸前揭說明，自無從以
13 供擔保補釋明之不足，是異議人為假扣押之聲請，於法不
14 合，不應准許。原裁定駁回異議人就祥霖公司、簡佑憲部分
15 之聲請，核無不合，異議意旨指摘原裁定此部分不當，聲明
16 求予廢棄並准許假扣押之聲請，為無理由，應予駁回。

17 五、據上論結，本件異議為一部有理由，一部無理由，依民事訴
18 訟法第240條之4第3項，裁定如主文。

19 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
20 民事第四庭 法 官 蕭涵勻

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
23 費新臺幣1,000元。

24 附註：

25 一、異議人（債權人）收受本裁定正本後已逾30日者，不得聲請
26 執行。

27 二、異議人（債權人）依本裁定辦理提存後，應另行具狀並預繳
28 執行費用，聲請執行。

29 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
30 書記官 林立原