臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度全事聲字第103號

異　議　人　連雲建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　薛慧琴

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人與相對人天聯資本股份有限公司間聲請假扣押事件，異議人對於民國112年7月12日本院司法事務官所為112年度司裁全字第1401號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

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議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項至第3項分別定有明文。本件本院司法事務官於民國112年7月12日以112年度司裁全字第1401號作成駁回異議人聲請對相對人假扣押裁定（下稱原裁定），原裁定於112年7月17日送達異議人，異議人不服於112年7月26日聲明不服提出異議，本院自應依法就本院司法事務官所為之裁定，審究異議人之異議有無理由，合先敘明。

二、異議人聲請假扣押及本件異議意旨略以：

㈠異議人為擔任臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上建物之都市更新程序之實施者，先於111年1月13日與相對人簽訂不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），向相對人購入臺北市○○區○○段○○段0000○號（即門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓）建物及該建物

座落臺北市○○區○○段○○段000地號，權利範圍1315/10000之土地（下稱系爭買賣標的）。同時又與相對人簽訂「不動產預定買賣增補契約書」（下稱系爭增補契約），約定相對人同意將其自第三人福里建設股份有限公司所購入「座落於系爭土地之其餘38戶建物、臺北市○○區○○段○○段0000○號之38個地下停車位（詳如附表）及各該座落之持份土地（以下合稱系爭不動產）」，與異議人合建並簽訂合建契約書，若相對人將系爭不動產轉售時，亦應保證其繼受人均接受異議人與相對人間所簽定之上揭合建契約書並受其拘束，且於系爭買賣標的點交後12個月內（雙方業於111年5月16日完成簽約並點交，相對人如有移轉合建標的，應於112年5月16日前令繼受系爭不動產之繼受人與異議人簽署合建契約），相對人之繼受人應與異議人簽定合建契約書，若超過3戶拒絕簽約時，即視為相對人違約，相對人應賠償異議人新臺幣（下同）1億元。

㈡未料，異議人於112年2月9日查調地政登記謄本發現，相對人所有系爭不動產中，已經將32個車位陸續移轉登記予第三人，其餘留下6個車位已信託登記予華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）；建物僅剩之6筆為臺北市松山區敦化段一小段3449、3450、3459、3462、3474、3475等建號，業於111年4月7日將合建標的中信託予華泰銀行，並於同年月14日完成信託登記，但相對人並未事前告知異議人何時將移轉、或者將要移轉給誰？亦未主動使該繼受之第三人與異議人於合建標的移轉之前或同時簽訂合建契約，使該第三人受雙方合建契約之拘束。經異議人詢問之下，相對人承認已將合建標的移轉32戶與第三人，但直到異議人提出本件聲請為止，竟然只有5戶與異議人簽署合建契約，故相對人違反系爭增補契約書約定，自應賠償異議人1億元。

㈢異議人近日聽聞相對人正積極處分剩餘之系爭不動產，且依異議人於112年7月11日查調之全部建物登記謄本，赫然發現相對人又再將112年2月9日查調謄本時，僅剩之6筆同區段34

49、3450、3459、3462、3474、3475建號中之2筆同區段3449、3474建號，於112年5月5日又過戶登記予第三人合眾資產管理股份有限公司（下稱合眾公司），至於其餘同區段3450、3459、3462、3475建號也已經塗銷信託，據悉已經找到買方，正在辦理申稅及移轉過戶程序中。此外，相對人已於112年5月5日變更公司登記事項，原法定代理人石家杰已經解任，由曜偉投資有限公司（下稱曜偉公司）擔任法定代理人，可見相對人明知其已經無法履行對於異議人之合建契約義務，又擔心異議人追究其違約責任而開始積極處分資產進行脫產，甚至連負責人都加以更換；異議人之前因為誤信相對人會協助繼受之第三人與異議人簽訂合建契約，已經錯過相對人處分大部分合建標的之時機，如今又聽聞相對人目前資金周轉困難，截至本件聲請日止，相對人已經積欠異議人112年4至7月共4個月租金計4,355,332元。另公司資本額可以作為公司管銷及營業項目使用，而相對人之資本額早已當作自備款購入合建不動產，且異議人提出112年7月11日之建物謄本，相對人目前僅剩建號3450、3459、3462、3475等4筆建物及車位3550建號，而同區段建號3450、3462、3475及車位3550建號共同設定最高限額抵押權與合眾公司，第一順位最高限額抵押權高達70,500,000元，第二順位高達31,790,000元，共計102,290,000元，應無剩餘殘值可供異議人分配，僅3459建號未設定抵押權（面積約167.15平方公尺，約50.56坪），故異議人聲請保全3,000萬元債權，完全符合比例原則。相對人營業項目雖然有不動產買賣，惟以不動產買賣為常態者，不動產之出售後，多會再予以置產，邏輯上，處分不動產係為了賺取差價；然而相對人與異議人簽立合建契約，目的係為了獲取房屋重建後的更新利益，故應長期持有方為正常，但相對人簽立合建契約後短短一年內，即不斷地大幅度減少資產，與常情有違，且均未依照系爭增補契約約定使繼受人與異議人簽立合建契約，故意違約至為顯然；再者，相對人向異議人承租系爭買賣標的後，即常態性積欠

租金，均需異議人再三催促，相對人才會支付遲延之租金，並告知異議人積欠租金係資金調度困難所致，故合理懷疑相對人已將處分資產所得之資金移轉，否則何來資金調度困難積欠租金？故相對人處分不動產並非合理經營公司營業項目而是脫產行為，實堪認定。倘現在異議人再不對於相對人之財產加以扣押保全，日後恐將受有無法獲得賠償及難以回復之損害，尤其異議人曾以112年6月29日連總字第028號函文催告相對人履行債務，相對人均置之不理，惟因考量相對人之財產狀況恐怕不佳，故異議人僅先就其所有財產於3,000萬元之範圍內聲請假扣押，並陳明異議人願供擔保以補釋明之不足等語。並聲明：㈠原裁定廢棄。㈡異議人願供擔保，請裁定就相對人之財產於3,000萬元之範圍內准為假扣押。

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，民事訴訟法第522條第1項定有明文。所謂假扣押之原因，依同法第523條第1項規定，係指日後有不能強制執行或甚難執行之虞或應在外國為強制執行之情形，如債務人浪費財產，增加負擔，或就其財產為不利益之處分，將成為無資力之狀態，或將移住遠地、逃匿無蹤、隱匿財產等情事（最高法院110年度台抗字第340號裁定意旨參照）。又債務人經債權人催告後斷然拒絕給付，僅屬債務不履行之狀態，如非就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，可認定債務人現存之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，亦不能遽謂其有日後不能強制執行或甚難執行之虞，而認債權人對於假扣押之原因已為釋明(最高法院100年度台抗字第372號裁定意旨參照)。而按債權人就假扣押之原因，依法有釋明之義務，如釋明不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。故依上開法律規定，法院僅得於債權人釋明不足時，准其供擔保以補足之。債權人不得未為任何釋明，而全以擔保代其釋明之責。且如釋明之不足無法由債權人供擔保以補

足之，法院仍應駁回債權人之聲請，非一經債權人陳明願供擔保，即當然准為該項假扣押（最高法院92年度台抗字第425號裁定參照）。所謂因釋明而應提出法院能即時調查之證據，係指當事人於釋明其事實上之主張時，應同時提出可供法院得隨時進行調查之證據而言，故當事人如未同時提出供釋明用之證據，法院自無裁定限期命其補正之必要（最高法院75年度台抗字第453號裁定可資參酌）。至於證據所欲證明債權人請求是否確實存在，乃本案訴訟應解決之問題，初不必由假處分法院為實體上有無理由之判斷。

四、經查，異議人主張相對人將系爭不動產陸續移轉與第三人，其中僅5戶與異議人簽立合建契約，違反系爭增補契約書約所定「相對人應於雙方點交後起算12個月內，使繼受系爭不動產之第三人與異議人簽署合建契約，且未簽署之戶數不得高於三戶」之約定，應賠償一億元等情，業據提出不動產預定買賣契約書、不動產預定買賣增補契約書、公證書、土地建物謄本等件在卷為憑，異議人就其假扣押請求之釋明固非無據。然就本件假扣押原因部分：

㈠異議人固主張相對人陸續處分系爭不動產與第三人，係脫產以免於清償債務等情，然相對人所營事業項目包含不動產買賣業，其處分不動產本為該公司營業項目之一，且系爭增補契約第1條第2項明文約定「如賣方將前述標的轉售，亦應保證繼受人均接受買賣雙方之合建契約書，受合建契約效力之拘束...」可知，兩造於簽訂契約時，即合意允許相對人於契約成立後繼續交易系爭不動產，僅需確保繼受人同意受兩造合建契約之拘束而已，而市場對於預定都更之不動產進行買賣交易，以獲得投資人不動產都更之預期利益及實際都更前後差價而獲利，所在多有，尚難認其處分不動產即屬脫產之行為。

㈡又關於相對人變更法定代理人部分，法人於符合法律規定下，本得依法變更其法定代理人，且相對人為公司法人，依我國司法通採法人實在說，認公司有行為能力，並由其代表

機關（法定代理人）代表之，公司代表機關於其權限範圍內，代表公司與第三人之行為，在法律上視為公司本身之行為。因此，法定代理人對外代表公司所取得權利以及所負債務，均為公司之權利或債務，尚不因變更法定代理人後，公司債務即得免於清償，因此，逕以相對人變更法定代理人推論相對人係脫免責任之行為，即嫌速斷，乃屬無據。

㈢異議人再稱相對人將系爭不動產建號3450、3462、3475建物及建號3550車位共同設定最高限額抵押權與合眾公司，第一順位最高限額抵押權70,500,000元，第二順位31,790,000元，共計102,290,000元，應無剩餘殘值可供異議人分配云云，然相對人從事不動產交易事業，針對系爭不動產設定最高限額抵押，究竟係基於正常商業營運之擔保行為常態，或係因清償能力不足所為之負擔處分，並無任何釋明或提出可供參考之資料。且最高限額抵押係就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權，在擔保債權「確定」之前，債務情形為浮動狀態，其擔保設定之最高額度，與抵押權人結算實際發生之債權額未見相同，因此異議人主張相對人財產設定最高限額抵押權後，必無餘額清償其債務，自非定論。縱其擔保債權以設定抵押權之最高限額實現，然就相對人資產全貌，異議人亦未提出資料，供本院評斷相對人財產與本件債務是否懸殊、相對人債信能力是否低下而有無法清償債務之情形，尚不以相對人針對部分不動產設定最高限額抵押權即謂相對人有無法清償債務之結論。

㈣另異議人主張相對人已經積欠異議人112年4至7月共4個月租金計4,355,332元、聽聞相對人目前資金周轉困難等情，卻未提出任何資料相佐，均難憑採。

五、綜上，難謂異議人就本件假扣押之原因已為釋明，不符假扣押之要件，本院自無從依其聲請命供擔保以補釋明之不足。故本件聲請仍於法不合，不應准許，本院司法事務官逕裁定駁回異議人之聲請，於法核無不合。從而，異議人意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，自應將其異議予以駁

回。

六、結論：本件聲明異議為無理由，依民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

民事第三庭　　法　官　薛嘉珩

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　王文心

附表：

編號	建號（臺北市松山區敦化段一小段）	門牌	樓層
1	3449	長春路343號	2
2	3450		3
3	3451		4
4	3452		5
5	3453		6
6	3454		7
7	3455		8
8	3456		9
9	3457		10
10	3458		11
11	3459		12
12	3460		13
13	3461		14
14	3462	長春路345號	3

15	3463		4
16	3464		5
17	3465		6
18	3466		7
19	3467		8
20	3468		9
21	3469		10
22	3470		11
23	3471		12
24	3472		13
25	3473		14
26	3474	長春路347號	2
27	3475		3
28	3476		4
29	3477		5
30	3478		6
31	3479		7
32	3480		8
33	3481		9
34	3482		10
35	3483		11
36	3484		12
37	3485		13
38	3486		14
39	3550	地下停車位	地下室