

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度全事聲字第89號

異 議 人 築實建設股份有限公司

法定代理人 張傑

代 理 人 陳淑真律師

相 對 人 黃美娣

上列當事人間聲請聲明異議（假扣押）事件，異議人對於本院司法事務官於民國114年11月6日所為114年度司裁全字第2520號裁定（下稱原裁定）提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、本件相對人聲請假扣押意旨略以：伊與異議人前約定由伊提供臺北市○○區○○段○○段00地號土地，與異議人合作開發信松廣場建案（下稱系爭建案），依約伊取得地主保留戶，且預估伊至少得請求新臺幣（下同）3億元之利潤，雙方並約定系爭建案出售至一定程度即進行結算。茲系爭建案共141戶，僅餘8戶未售出，已達可進行結算之狀態，惟伊屢次請求異議人提供結算文件及辦理保留戶後續作業，均為異議人所拒。伊並發現有5戶建案房地出售價金1億5,094萬元未依約匯入兩造約定之台新銀行信託專戶，恐有不當減少應匯入信託專戶款項之疑慮。因異議人資本僅9,000萬元，信託專戶僅有1億5,714萬1,185元，顯不足以清償對伊至少3億元之債務，為恐異議人於履行協議及分配利潤之訴訟確定前，惡性脫產或受他人執行，願供擔保以補釋明之不足，請求就異議人財產於3億元範圍內為假扣押等語。

二、異議意旨略以：相對人所主張之3億元債權僅係預估值，實際債權須待系爭建案完工並全部銷售始能進行結算，因系爭

01 建案尚有8戶餘屋未出售，相對人可分配金額尚未確定及發
02 生。且系爭建案有信託專戶控管，每月均有提供對帳單，相
03 對人未釋明伊有脫產事實，更欠缺財產移轉、減損或逃匿之
04 證據，相對人假扣押之聲請不應准許等語。

05 三、按債權人聲請假扣押，就假扣押之請求及原因，絲毫未提出
06 可使法院信其主張為真實之一切證據以釋明者，固應駁回其
07 聲請；惟如經釋明而有不足，法院仍得命供擔保以補其釋明
08 之不足，而准為假扣押，此觀民事訴訟法第526條第1項、第
09 2項之規定自明。又所謂假扣押之原因，依同法第523條第1
10 項規定，係指有日後不能強制執行或甚難強制執行之虞而
11 言，其情形自不以債務人浪費財產、增加負擔或就其財產為
12 不利益之處分，將達於無資力之狀態，或債務人移住遠地、
13 逃匿無蹤或隱匿財產為限，倘債務人現存既有財產與債權人
14 之債權相差懸殊，將無法或不足清償該債權，且債務人亦無
15 意清償，則債務人日後變動財產之可能性無法排除，為確保
16 債權之滿足，可認其日後有不能強制執行或甚難執行之虞，
17 債權人就此如已為相當之釋明，即難謂其就假扣押之原因全
18 未釋明，或供擔保無法補釋明之不足（最高法院110年度台
19 抗字第171號裁定意旨參照）。

20 四、經查：相對人主張其提供臺北市○○區○○段○○段00地號
21 土地與異議人合作開發系爭建案，依約除取得地主保留戶
22 外，並預估可分配利潤3億元，系爭建案已達可進行結算之
23 階段，惟異議人拒絕提供結算文件及辦理保留戶後續作業，
24 且有5戶建案房地出售價金1億5,094萬元未依約匯入信託專
25 戶等情，乃據提出合作開發協議書、合建分售契約書、信託
26 契約書、房土比確認條件書面、兩造往來函件及通訊軟體訊
27 息截圖等件為憑，應認相對人就假扣押請求已為釋明。就假
28 扣押原因部分，相對人主張主張異議人未依約將出售價金存
29 入台新銀行信託專戶，恐有不當減少應匯入台新銀行信託專
30 戶款項之疑慮，且異議人資本額9,000萬元，縱加計信託專
31 戶內之1億5,714萬元，仍不足清償債務，恐有脫產之虞等

01 情，亦據提出異議人公司登記資料，及異議人函件記載「有
02 關 台端提出合庫專戶內含有客戶撥入價金，係為客戶自行
03 匯款所致…」等語（司裁全卷第81頁），以為釋明。相對人
04 未依約將建案房地出售價金存入台新銀行信託專戶之款項達
05 1億5,094萬元，依一般社會通念，無法排除相對人尚有其他
06 變動財產之可能性，應認聲請人對於其主張之假扣押原因，
07 已有相當之釋明。雖相對人之釋明尚有不足，惟其已陳明願
08 供擔保以補釋明之不足，其聲請假扣押，應予准許。原審依
09 民事訴訟法第526條第2項規定命供相當之擔保後准為假扣
10 押，核無違誤。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄改判，
11 為無理由，應予駁回。

12 五、爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
14 民事第一庭 法 官 鄧晴馨

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 費新臺幣1,500元。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
19 書記官 江慧君