臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第1360號

抗　告　人　大宇地產有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　唐宇

相　對　人　翁靜禪

000000000000000000

000000000000000000

代　理　人　林宗竭律師

　　蔡頤奕律師

上列當事人間請求返還買賣價金等聲請假扣押事件，抗告人對於中華民國109年8月28日臺灣桃園地方法院裁定(109年度裁全字第295號)提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

相對人在原法院之聲請駁回。

聲請及抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、按民事訴訟法第528條第2項規定，抗告法院為假扣押裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會。查本件抗告人不服原法院所為准許相對人就抗告人財產為假扣押之裁定，提起抗告，相對人經本院通知已於民國109年10月30日、同年12月10日提出書狀陳述意見（見本院卷89、139頁），合先敘明。

二、本件相對人於原法院主張：兩造於民國109年5月21日簽訂不動產買賣契約(下稱系爭契約)，由抗告人出售坐落新北市○○區○○段000地號土地及坐落其上同段733建號建物（下稱系爭不動產）予伊，買賣價金新臺幣（下同）730萬元，雙方已履約完畢。伊購屋時經抗告人法定代理人告知該屋非凶宅，然嗣後伊自鄰居及辦理前手買賣簽約事宜之代書陳桂桃

處得知曾有租客於該屋內自殺身亡，抗告人故意為不實說明，致伊陷於錯誤而為訂立系爭契約之意思表示，伊得依民法第92條規定撤銷買賣之意思表示，及依民法第179條或同法第184條規定，請求抗告人返還價金或賠償損害，並依民法第359條、第259條規定解除系爭契約請求返還價金，因相對人已支付系爭房屋裝潢費用花費約100萬元以上，自得請求抗告人給付至少830萬元。伊向抗告人反應上述問題，抗告人推拖不理，並於109年6月30日、同年7月15日依序將其名下所有坐落桃園市○○區○○段0000號建物及坐落土地(下稱1079號房地)、桃園市○○區○○段0000○號建物(即門牌號碼桃園市○○區○○○○街00號房屋)及坐落土地(下稱1049號房地)出售他人，顯見抗告人有脫產之事實。本件有假扣押之必要，伊願供擔保以代釋明之不足，請准在300萬元範圍內就抗告人之財產為假扣押。原法院以裁定准相對人於供擔保後，得對抗告人之財產在300萬元之範圍內為假扣押（下稱原裁定）。抗告人聲明不服，對之提起抗告，其抗告意旨略以：相對人僅依街坊鄰居閒話家常即認系爭房屋為凶宅，並未提出相關地政報告、村里長報告、警消勤務中心報告或其他公家機關註記等證據，所述並非事實。相對人僅於109年9月間以一通電話表示減少價金300萬元，隨即向原法院聲請假扣押，未與伊為任何討論。伊以不動產交易為業，正常營運，於109年4月至同年6月即有3次不動產之買賣紀錄，其中於相對人求償前之109年6月間出售1079號房地，依序於109年8月31日、109年9月3日匯入價金202萬1,755元、255萬2,007元至聯邦商業銀行桃鶯分行之帳號000000000000帳戶(下稱系爭帳戶），並未立即提領該款項，且於相對人執行假扣押後，仍有巨額款項持續匯入該帳戶，存款現達450萬5,836元，更於109年11月25日購入桃園市○○區○○段000地號土地及其上同段208建號建物並將之長期出租，且另有1049號房地、桃園市○○區○○段000地號土地及其上同段487建號建物(下稱487號房地)。伊之系爭帳戶尚有存

款，名下資產遠高於相對人聲請假扣押之債權，乃原法院未探究公司業務營運性質，遽認伊有脫產之虞，而以裁定准許相對人之假扣押聲請，實有未當，相對人既未能釋明假扣押之請求及原因，爰聲明求為廢棄原裁定，駁回相對人假扣押之聲請等語。

三、按債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，有日後不能執行或甚難執行之虞者，得聲請假扣押。而為此項聲請，依民事訴訟法第526條第1項及第284條規定，對於請求（即請求之訴訟標的之原因事實）及假扣押之原因（即有日後不能執行或甚難執行之虞等事實），應提出能即時調查之證據以釋明之。查相對人於109年5月21日以730萬元向抗告人購買系爭不動產，有不動產買賣契約書、本票在卷可稽(原法院卷第7至15頁)，系爭契約內之不動產標的現況說明書上記載該不動產「於產權持有期間未發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」(原法院卷第14頁)，依其文義，係告知系爭不動產於抗告人為所有權人期間無自殺情事，參照相對人所提與代書陳桂桃之電話錄音及譯文內容(原法院卷第17頁)，可認相對人已就本件假扣押請求原因為相當之釋明。惟查，相對人於109年7月14日取得系爭不動產所有權，有土地建物查詢資料可稽(本院卷第115至122頁)，而抗告人係於109年6月30日將1079號房地以買賣為登記原因移轉所有權於他人，另於109年5月14日與他人訂立買賣1049號房地之買賣契約，有建物登記第二類謄本、不動產買賣契約書為憑(原法院卷第18頁、本院卷第33至40頁)，均在相對人購入系爭不動產之前所為；又依抗告人所營事業，包括不動產買賣、租賃及一般投資業，有經濟部商工登記公示資料查詢服務公司基本資料可稽(本院卷第79至80頁)，是抗告人將其名下所有1079號、1049號房地出售他人牟利，核屬為公司營運目的所必要之交易活動，自難以此認定抗告人為規避執行惡意脫產或對財產有不利益處分。本件縱因相對人聲請執行法院於109年9月間執行假扣押僅扣得系爭帳戶存款150

萬7,170元，抗告人於桃園信用合作社之帳號00000000000000帳戶內之存款不足1,000元，僑馥建築經理股份有限公司亦陳報抗告人對其無存款債權，有臺灣桃園地方法院民事執行處通知、桃園信用合作社函、臺灣士林地方法院民事執行處函、第三人陳報扣押債權金額或聲明異議狀可佐(本院卷第103至109頁)，惟依執行法院另查封之1049號房地買賣價格為416萬元，有不動產買賣契約書可憑(本院卷第67至74頁)，遑論抗告人在假扣押執行後另以350萬元為對價購入桃園市○○區○○段000○號建物及坐落土地，有不動產買賣契約書可證(本院卷第131至132頁)，又系爭帳戶於109年11月27日之存款餘額亦超過450萬元，有其存摺及內頁可稽(本院卷第19、135至137頁)，足見其資財並無短絀情事，自難僅以執行假扣押時包括系爭帳戶在內之金融機關存款未達300萬元等情，即得認抗告人將成為無資力狀態，而有日後不能或甚難執行之虞。此外，相對人就抗告人是否有隱匿財產、浪費財產、增加負擔，或就其財產為不利益處分等情事，並未提出其他能即時調查之證據，以釋明日後有不能強制執行或甚難執行之虞之情形；相對人既未釋明對抗告人之假扣押原因，其聲請供擔保後為假扣押，自不應准許。原法院逕予准許，尚有未洽，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄原裁定，改判如主文第2項所示。又抗告人另請求命相對人於7日內就其欲保全執行之請求向管轄法院起訴部分，參酌民事訴訟法第529條第4項規定，尚非本院所得處理，附此敘明。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　23　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　蕭胤璟

法　官　袁雪華

法　官　楊舒嵐

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　常淑慧