臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第2號

抗　告　人　許添盛
　　謝欣頤
共　　同
訴訟代理人　江如蓉律師
　　王雪娟律師
相　對　人　承磐建設開發股份有限公司
000000000000000000
兼　上一人
法定代理人　范義桓

上列抗告人因與間假扣押聲明異議事件，對於中華民國108年12月9日臺灣臺北地方法院108年度事聲字第265號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告人異議及抗告意旨略以：伊與相對人承磐建設開發股份有限公司（下稱承磐公司）簽署預售屋土地房屋買賣契約（下稱系爭契約），約定伊承購承磐公司興建之「七天四季」別墅F區F12棟別墅（含公設）及其坐落之土地（下合稱系爭不動產），承磐公司未依約完工，伊於民國（下同）108年9月19日、10月24日解除契約，得依系爭契約第8章第2條㈡之約定，請求相對人返還價金新臺幣（下同）3,839萬1,200元，及給付違約金1,556萬4千元，並依內政部頒布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條、第15條規定，請求遲延完工及遲延交屋付之遲延利息2,324萬5,871元，以上合計7,720萬1,071元。惟相對人拒絕給付，反要求伊負損害賠償責任，已有斷然拒絕給付之情。再者，承磐公司屬一案建商，現無推案並以恆豐地產開發股份有限

公司（下稱恆豐公司)名義對外招募員工、公司所在地另設有中華建設股份有限公司（下稱中華公司），公司員工交付之名片記載受僱中華公司，均足認承磐公司已無實際經營；且承磐公司第二大股東為中華公司之負責人，中華公司實收資本額僅1億元，承磐公司卻將七天四季社區中26棟別墅以16億多元出售予中華公司，以假買賣行脫產之實，倘不予及時實施假扣押，伊之債權日後恐有不能執行或甚難執行之虞。縱釋明有所不足，伊亦願供擔保以補釋明之不足，原法院駁回伊之聲請及異議，顯有違誤。爰提起本件抗告，求予廢棄原裁定，並准伊以現金或等值之合作金庫商業銀行股份有限公司北新分行可轉讓定期存單或銀行出具之同額保證書為擔保，就相對人之財產於7,720萬1,071元之範圍內予以假扣押等語。

二、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；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者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項、第2項分別定有明文。所謂請求，係指債權人已在或欲在本案訴訟請求之標的、數量及請求之原因事實；所謂假扣押之原因，依同法第523條第1項規定，係指有日後不能強制執行或甚難執行之虞而言，其情形固不以債務人浪費財產、增加負擔或就其財產為不利益之處分，將達於無資力之狀態，或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產為限。倘債務人對債權人應給付之金錢或得易為金錢請求之債權，經催告後仍斷然堅決拒絕給付，且債務人現存之既有財產與債權人之債權相差懸殊，將無法或不足清償該債權，在一般社會之通念上，可認其日後有不能強制執行或甚難執行之虞之情事時，亦應涵攝在內（最高法院104年度台抗字第863號裁定參照）。然債權人就該假扣押之原因，依法有釋明之義務，亦即需提出可使法院

信其主張為真實之證據，必待釋明有所不足，債權人陳明願供擔保後，始得准為假扣押。若債權人就假扣押之原因未予釋明，即不符假扣押之要件（最高法院98年度台抗字第746號裁定、99年度台抗字第664號裁定參照）。

三、經查：

㈠假扣押請求部分：

抗告人主張其向承磐公司買受系爭不動產，承磐公司遲延完工，其已為解除契約之意思表示，得依系爭契約第8章第2條㈡之約定、內政部頒布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條、第15條規定，請求承磐公司給付7,720萬1,071元乙節，業據提出預售屋土地房屋買賣契約書、補充協議書、同意書、臺北水源特定區管理局網際網路執照存根影像查詢系統、通知書、寰瀛法律事務所律師函及郵件收件回執、土地及房屋買賣總價款及付款明細表、統一發票等件為證（見司裁全卷第10-26、33-53頁），堪認抗告人業已就其對承磐公司之假扣押請求為釋明。惟抗告人雖並請求對相對人范義桓為假扣押，但范義桓非系爭契約當事人，抗告人所提前開證據無一與范義桓有關，要難謂抗告人就此業已為釋明。從而，抗告人僅釋明對承磐公司之假扣押請求。基此，以下茲僅就承磐公司是否有假扣押原因為認定。

㈡假扣押原因部分：

1.承磐公司於108年10月14日以律師函向抗告人表示：「…本公司基於服務客戶，確有誠意解決雙方間紛爭，…倘…決定退屋，敬請來函明確告知，俾本公司進行後續程序。關於退屋條件則請…逕與…律師商談，以期圓滿解決紛爭」等語（見司裁全卷第31頁），嗣於108年11月13日以律師函向抗告人表示：「…本公司在多次協商中業已詳述說明原由，本興建案工期之延長實屬非可歸責於本公司之事由所致，本公司並無任何違約之情事存在。抗告人既已無意繼續履行買賣契約，後續相關事宜僅能依法辦理，…要求本公司向抗告人為金錢之給付，斷無理由…」等語（見事聲卷第33-34

頁），可見承磐公司係因認無違約而拒絕抗告人之請求，兩造自存在應否給付7,720萬1,071元予抗告人之紛爭。又依抗告人所提東森新聞雲報導：「豪墅『七天四季』，在一年內出現2筆一次掃進26幢的紀錄，總價分別為20多億元、16多億元…王文堯也已砸下近3.6億元買進該社區3幢別墅…」等語（見司裁全卷第62頁），可知承磐公司確有營業，且因出售不動產而獲有營業收入，108年度縱扣除抗告人爭議之16多億部分，買賣價金亦近24億元，顯然高於抗告人主張債權額7,720萬1,071元，而無資產顯不足以清償負債之情。綜合上情，要難逕認抗告人主張之債權有日後不能執行或甚難執行之虞。

2.抗告人雖以1111人力銀行網頁列印紙、吳秀珍名片、承磐公司之經濟部商工登記公示資料查詢服務列印紙等件，主張承磐公司已無實際經營云云。而1111人力銀行網頁列印紙固記載：「恆豐公司（承磐建設）」等文字，然則：抗告人所提東森新聞雲新聞報導記載：「…『七天四季』，由港資恆豐地產與承磐建設合作…」等語（見司裁全卷第62頁），已可見1111人力銀行網頁所示應係恆豐公司簡介，僅因恆豐公司與承磐公司合作，而以「恆豐公司（承磐公司）」方式記載，此一記載自非可釋明承磐公司以恆豐公司名義徵才。況1111人力銀行網頁列印紙上新職缺欄記載為「0」（見司裁全卷第59頁），即恆豐公司（承磐公司）並無徵才需求。是抗告人顯未能釋明其所主張之承磐公司以恆豐公司名義徵才一事。再者，抗告人雖主張吳秀珍為承磐公司員工，其交付之名片卻記載受僱中華公司（見司裁全卷第60頁），但名片至多僅得釋明吳秀珍為中華公司員工一事，對於吳秀珍是否為承磐公司員工、吳秀珍向抗告人表示其為承磐公司員工並交付中華公司名片二事，均未能釋明；且關於承磐公司之經濟部商工登記公示資料查詢服務列印紙（見司裁全卷第61頁），及吳秀珍名片二證物，此雖可釋明中華公司某一營業地址與承磐公司設立址相同一情，但地址相同與承磐公司是

否實際營業係屬二事。此外，抗告人就其主張承磐公司為一案建商，現無實際營業一事，並未提出證據以為釋明。是以，抗告人主張承磐公司未實際營業云云，不足為採。

3.抗告人又以東森新聞雲報導、承磐公司與中華公司之經濟部商工登記公示資料查詢服務列印紙（見司裁全卷第61-63頁），主張承磐公司有脫產之情。惟此僅可釋明承磐公司於108年7月以16.63億元出售七天四季社區26幢別墅予中華公司，及承磐公司董事為中華公司法定代理人，中華公司實收資本額1億元等事。然抗告人興建別墅本即欲以出售營利，出售要難認係脫產行為，且抗告人最早由許添盛於108年9月19日對承磐公司為解除契約之意思表示並請求返還已繳價金、賠償1千萬元及每日以萬分之2計之遲延利息（見司裁全卷第26頁），以時間而言，承磐公司本無可能預知此事，而於108年7月間先行製造與中華公司之假買賣以免抗告人追償之理，況中華公司營業項目本即包含不動產租售（見司裁全卷第63頁），買入不動產事屬合理，且實收資本非必等同公司資產，現今社會購買不動產多係以一部現金、一部貸款之方式為之，單憑中華公司法定代理人為承磐公司董事及中華公司實收資本額二事，當顯然無法釋明抗告人主張之脫產情事。

4.是以，抗告人顯未能釋明其對承磐公司聲請假扣押之原因。

㈢綜上所述，抗告人未能釋明對范義桓之假扣押請求，雖能釋明對承磐公司之假扣押請求，但未釋明假扣押之原因，揆諸上開規定及說明，本件聲請為無所據，不應准許。原法院司法事務官及原裁定所為駁回抗告人假扣押聲請之裁定，於法並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

民事第十五庭

審判長法　官　方彬彬

法　官　李慈惠

法　官　趙雪瑛

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　　1　　月　　9　　日

書記官　郭晉良