

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第53號

抗 告 人 潘雅賀 住臺北市信義區基隆路0段000號0樓之
0

三邦實業有限公司

0000000000000000

兼 上 一 人

法定代理人 廖其隆

抗 告 人 王慧瑜 住臺北市信義區吳興街000巷00弄00之
0號0樓

陳潘月

陳文斌

陳昱愷

翁淑娟

張夏蓮

翁淑卿

洪泰男

楊湄湄

瀚宇開發建設股份有限公司

設新北市板橋區南雅南路0段0巷00號0
樓

兼 上 一 人

法定代理人 柯博仁

抗 告 人 江春秋

江春穀

江邦光 住臺北市大安區杭州南路0段00巷0號0
樓

共 同

代 理 人 周仕傑律師

上列抗告人因與相對人陳秋霞等間假扣押事件，對於中華民國10

8年12月19日臺灣新北地方法院108年度全字第254號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人於原法院聲請及抗告意旨略以：兩造均為新北市○○區○○段0000號土地(下稱系爭土地)之分別共有人，抗告人前於民國108年8月22日各將所有系爭土地應有部分與第三人康美建設股份有限公司(下稱康美公司)簽訂土地買賣契約書(下稱系爭契約)。抗告人並共同委請代理人依土地法第34條之1規定，通知相對人是否願意依系爭契約所訂同一條件主張優先購買權，相對人於108年9月10日函覆表示同意，詎相對人遲未給付簽約款，經抗告人催告限期履行後，相對人仍藉詞不付款，抗告人乃依系爭契約第4條、第7條第2項約定解除與相對人之契約，相對人因此依約需賠償相當於第1期簽約款之違約金新臺幣(下同)1億9,969萬7,473元。因前開違約金已逾相對人所有系爭土地應有部分之價值，且相對人陳秋霞已將其名下所有新北市○○區○○段0000000000000000地號土地及系爭土地之應有部分設定高額最高限額抵押權，可預期有日後不能強制執行或甚難執行之虞。惟原法院以108年度全字第254號裁定駁回假扣押之聲請，抗告人不服提起抗告，請求將原裁定廢棄，並准抗告人之聲請等語。

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，民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項分別定有明文。所謂有日後不能強制執行或甚難執行之虞之「假扣押之原因」者，其情形固不以債務人浪費財產、增加負擔或將其財產為不利益之處分，致陷於無資力之狀態，或債務人移住遠處、逃匿無蹤或隱匿財產等為限，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，

01 經催告後仍斷然堅決拒絕給付，且債務人現存之既有財產，
02 已瀕臨成為無資力之情形，或與債權人之債權相差懸殊，將
03 無法或不足清償滿足該債權，在一般社會之通念上，可認其
04 將來有不能強制執行或甚難執行之虞之情事時，亦應涵攝在
05 內。再按請求及假扣押之原因應釋明之。債權人就請求及假
06 扣押之原因釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認
07 為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，此
08 觀民事訴訟法第526條第1、2項規定即明。是聲請假扣押，
09 就請求及假扣押之原因，債權人應先予釋明，至使法院信其
10 請求及假扣押之原因大致為適當始可。僅於其釋明不足時，
11 法院為補強計，於債權人陳明就債務人可能遭受之損害願供
12 擔保並足以補釋明之不足，始得命供擔保後為假扣押（民事
13 訴訟法第526條第2項立法理由參照），非謂法院於債權人未
14 為釋明，僅陳明願供擔保時，即得為命提供擔保之假扣押裁
15 定。

16 三、經查：抗告人主張兩造均為系爭土地之分別共有人，抗告人
17 將渠等名下之應有部分與康美公司簽訂系爭契約，並依土地
18 法第34條之1規定通知相對人是否願意依系爭契約之同一條
19 件主張優先購買權後，相對人於108年9月10日函覆表示同
20 意。又依系爭契約第4條約定，如為行使優先承購權人承
21 購，應於行使優先權通知到達賣方(按指抗告人)代理人時起
22 5日內給付簽約款，詎相對人行使優先權之通知於108年9月1
23 1日送達抗告人代理人，但未於同年月16日前給付簽約款，
24 經抗告人於同年月19日發函催告限期履行，相對人仍藉詞不
25 付款，抗告人乃依系爭契約第4條、第7條第2項約定解除與
26 相對人之契約，並得依系爭契約第7條第2項約定請求相對人
27 賠償相當於第1期簽約款之違約金1億9,969萬7,473元，業據
28 提出系爭契約、存證信函等在卷可憑(見原法院司裁全卷第5
29 3-131頁)，堪認抗告人已就假扣押之請求為釋明。至於假扣
30 押之原因，抗告人雖主張：相對人應賠償之違約金逾相對人
31 所有系爭土地應有部分之價值，以及相對人陳秋霞已將名下

01 新北市○○區○○段00000000000000地號土地及系爭土地之
02 應有部分設定高額抵押權，其中1191地號土地設定金額高達
03 1億5,000萬元，最近於108年5月16日亦設定3,000萬元抵押
04 權予第三人云云，固提出相對人出售系爭土地應有部分可得
05 分配價款金額、陳秋霞名下之土地登記謄本等為憑(見原法
06 院司裁全卷第78頁、第86頁、第94頁、第102頁、第133-149
07 頁)。惟相對人之現存財產為何，未見抗告人釋明，且縱陳
08 秋霞就所有土地設定前揭高額抵押權，均難謂相對人已為瀕
09 臨無資力之人，亦難徒憑抗告人提出相對人就系爭土地可分
10 配之價款，與抗告人請求之違約金相差懸殊，遽認抗告人就
11 其請求有將來不能強制執行或甚難執行之虞。至陳秋霞就前
12 揭土地固設定高額抵押權，惟係於97年、98年、102年、108
13 年5月16日所設定，早在陳秋霞行使本件優先承購權之前，
14 亦難認陳秋霞就其所有財產增加負擔或為不利益處分，致陷
15 於無資力狀態。準此，抗告人既未提出證據釋明相對人現存
16 之既有財產，已瀕臨成為無資力之情形，或與抗告人前揭債
17 權相差懸殊，將無法或不足清償滿足該債權，甚或陳秋霞就
18 其財產為不利益之處分，將來有不能強制執行或甚難執行之
19 虞，則抗告人就假扣押原因未盡釋明之責，縱其陳明願供擔
20 保，亦未能補釋明之欠缺，揆諸上開說明，應認其聲請假扣
21 押於法不合，不應准許。

22 四、綜上所述，抗告人未釋明假扣押之原因，其假扣押之聲請與
23 假扣押之要件不符，應予駁回。原裁定駁回抗告人之聲請，
24 核無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由
25 ，應予駁回。

26 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

27 中 華 民 國 109 年 2 月 15 日

28 民事第五庭

29 審判長法 官 蘇芹英

30 法 官 陳君鳳

31 法 官 楊雅清

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

05 中 華 民 國 109 年 2 月 17 日
06 書記官 陳惠娟