

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第151號

抗 告 人 洪明勝

上列抗告人因與相對人三立建設股份有限公司間假扣押聲明異議事件，對於中華民國110年12月2日臺灣臺北地方法院110年度全事聲字第127號裁定提起抗告，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、本件相對人主張其與抗告人於民國110年1月7日簽訂協議書，以總價新臺幣（下同）1億6000萬元購買抗告人所有坐落臺北市○○區○○段0○段00000地號及704-1地號土地（下合稱系爭土地），並已給付價金180萬元、面額300萬元支票及仲介費160萬元，又於同年3月22日簽訂不動產買賣契約書，變更約定以1億8000萬元購買系爭土地（下稱系爭契約），詎抗告人於同年5月4日將系爭土地出售予第三人並於同年6月7日辦理所有權移轉登記，是抗告人已陷於給付不能，其已於同年5月4日發函解除系爭契約，惟抗告人僅返還300萬元支票，其得依系爭契約約定及債務不履行之規定，請求抗告人返還已付價金180萬元、賠償仲介費損害160萬元及給付違約金480萬元。又因抗告人另負有鉅額債務，經其他債權人強制執行後仍有6億9000餘萬元不足清償，其債權恐有不能強制執行或甚難執行之虞，爰聲請准其供擔保後，得就抗告人之財產於340萬元範圍內為假扣押等語。原法院司法事務官以110年度司裁全字第1617號（下稱第1617號）裁定准相對人以114萬元供擔保後，得於抗告人所有財產在340萬元範圍內為假扣押，但抗告人如以340萬元為相對人供擔保或將請求金額提存後，得免為或撤銷前項假扣押。抗告人不服聲明異議，經原裁定駁回，抗告人提起本件抗告，略以：其因急於清償債務乃將系爭土地出售予相對人換現，詎

01 相對人遲未依系爭契約第3條第1款約定於簽約後5日內給付
02 第1期款即總價5%，其於110年5月3日發函解除系爭契約
03 後，始將系爭土地另行出售他人，並無違約；至相對人主張
04 已付80萬元係給付予第三人中租迪和股份有限公司（下稱中
05 租迪和公司）之履約滯納金，另100萬元則由第三人第一租
06 賃股份有限公司（下稱第一租賃公司）退還相對人之員工蔡
07 嘉笙簽收，其並未收取買賣價金；而相對人主張仲介費160
08 萬元之統一發票開立日期在兩造簽約前，且發票開立人君達
09 投資有限公司（下稱君達公司）之負責人蘇筵詔為相對人公
10 司員工，該筆款項應非本件買賣之仲介費；故相對人對其並
11 無返還價金、損害賠償或違約金債權存在。

12 二、按債權人聲請假扣押，就假扣押之原因，絲毫未提出能即時
13 調查之證據以釋明者，固應駁回其聲請，惟假扣押之原因如
14 經釋明而有不足，法院仍得命提供擔保以補釋明之不足，准
15 為假扣押，此觀民事訴訟法第526條第1項、第2項之規定自
16 明。所謂假扣押之原因，依同法第523條第1項規定，係指有
17 日後不能強制執行或甚難強制執行之虞而言，倘債務人現存
18 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
19 權，且債務人亦無意清償，則債務人日後變動財產之可能性
20 無法排除，為確保債權之滿足，可認其日後有不能強制執行
21 或甚難執行之虞，債權人就此如已為相當之釋明，即難謂其
22 就假扣押之原因全未釋明，或供擔保無法補釋明之不足（最
23 高法院110年度台抗字第1108號裁定意旨參照）。

24 三、經查：

25 (一)相對人主張兩造就系爭土地簽訂買賣契約後，其已依約給付
26 買賣價金180萬元予抗告人，另給付仲介費160萬元予君達公
27 司，嗣抗告人於110年5月4日將系爭土地出售並移轉登記予
28 第三人，其已於同日發函解除系爭契約，得依系爭契約約定
29 及債務不履行之規定，請求抗告人返還價金180萬元、賠償
30 仲介費160萬元及違約金180萬元等情，業據其提出協議書、
31 不動產買賣契約書、承諾書3份、支出證明單、統一發票、

01 土地所有權狀、土地登記謄本、郵局存證信函為證（見司裁
02 全卷第28-52頁），參以系爭契約第7條第2項約定，抗告人
03 違約應加倍給付已收價金作為懲罰性違約金（見司裁全卷第
04 40頁），堪認相對人就其對抗告人有返還價金及損害賠償之
05 請求，已有釋明。又相對人主張抗告人積欠鉅額債務，經其
06 債權人聲請就其財產為強制執行，分配結果仍有6億餘元不
07 足清償，亦據其提出臺灣金融資產服務股份有限公司110年1
08 月7日函及分配表為證（見司裁全卷第13-27頁），則相對人
09 就抗告人之財產與所負債務相差懸殊，恐有日後不能強制執
10 行或甚難執行之虞，已有釋明，雖相對人上開釋明尚有不足，
11 惟其陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前揭說明，其
12 假扣押之聲請，仍應予准許。

13 (二)至抗告人雖以相對人未依不動產買賣契約書第3條第1款約定
14 於簽約後5日內開立信託帳戶並匯入第1期款，相對人所付18
15 0萬元係給予第三人，並非買賣價金，仲介費160萬元與系爭
16 土地買賣無關，其已於110年5月3日解除契約，並無違約轉
17 賣之情事云云，並提出委託書、承諾書、匯款單、同意書、
18 統一發票、名片、通訊軟體對話紀錄、存證信函及郵件回執
19 為證（見全事聲卷、本院卷第13-33頁）。惟相對人主張：
20 兩造已有約定在其代償抗告人對於中租迪和公司、第一租賃
21 公司所負債務後，始須開立信託帳戶匯入第1期款，但抗告
22 人與該2公司就清償金額遲未能達成共識，不可歸責於其，
23 抗告人110年5月3日存證信函亦非以此為解約理由等情，並
24 提出兩造及證人洪國洲在另案陳述之筆錄為證（見本院卷第
25 51-68頁）。按假扣押為保全程序，而非確定私權之訴訟程
26 序。債權人固應釋明請求及假扣押之原因，但其本案債權是
27 否確實存在，則非保全程序所應為實體上之審認判斷（最高
28 法院110年度台抗字第1263號裁定意旨參照）。核兩造上開
29 關於系爭契約如何履行之實體上爭執事項，非本件保全程序
30 所得審究，仍應認相對人已就假扣押之請求為釋明。

31 四、綜上所述，相對人並非全無釋明本件假扣押請求及原因，雖

01 釋明有所不足，惟其已陳明願供擔保以代釋明之不足，則其
02 假扣押之聲請，應予准許。從而，原裁定維持原法院司法事
03 務官所為准許相對人以114萬元為抗告人供擔保後得就抗告
04 人之財產在340萬元範圍內假扣押之處分，而駁回抗告人之
05 異議，核無不合。抗告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，聲明
06 廢棄，為無理由，應予駁回。

07 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

08 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
09 民事第二十五庭

10 審判長法官 謝碧莉

11 法官 楊惠如

12 法官 林晏如

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

17 中 華 民 國 111 年 3 月 1 日

18 書記官 簡維萍