

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第892號

抗 告 人 黃聖傑

上列抗告人因與相對人楓石建設有限公司間假扣押事件，對於中華民國112年7月7日臺灣新竹地方法院112年度全事聲字第7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、本件抗告人在原法院聲請意旨略以：伊與相對人於民國109年10月27日簽訂不動產買賣定金收據（下稱系爭定金收據），約定伊以總價新臺幣（下同）1485萬元向相對人購買坐落新竹縣○○鎮○○段00000地號土地及其上建物（下合稱系爭房地），於111年2月25日變更買賣總價為1565萬元（惟抗告人對此效力有爭執，另案訴訟中）；詎相對人未依系爭定金收據第1條約定於111年3月31日前通知伊簽訂正式買賣契約，遲於同年8月30日始為通知，又未依系爭定金收據第3條第4款約定將系爭房地所有權移轉登記予伊並配合伊辦理尾款貸款，經伊催告相對人仍不為之，相對人竟催告伊給付尾款又於112年3月30日解除契約，甚於112年4月20日將系爭房地移轉登記予第三人；伊得依系爭定金收據第1條、第4條第3款約定，請求相對人給付按買賣總價15%計算之違約金即234萬7500元，及依民法第226條、第256條、第260條規定應負損害賠償責任，亦得依民法第259條、第179條規定請求相對人返還伊已付款項314萬元；惟相對人違約且斷然拒絕履約，表明因原物料上漲使其陷於財務危機，無法繼續興建建物，其公司資本額僅600萬元，僅有1人股東及董事，復將系爭房地移轉登記予第三人，可見其有處分財產及規避

清償之行為，伊恐有將來無法強制執行之虞，爰請准伊供擔保後，對於相對人之財產在548萬7500元範圍內為假扣押等語。原法院司法事務官以112年度司裁全字第114號裁定駁回抗告人之假扣押聲請（下稱原處分），抗告人不服，提出異議，經原法院以112年度全事聲字第7號裁定駁回異議（下稱原裁定），抗告人不服，提起本件抗告，聲明廢棄原處分及原裁定，請准予假扣押。本院認原處分駁回抗告人假扣押之聲請、原裁定駁回抗告人之異議，審酌全案情節，基於保全程序之目的，認無使相對人陳述意見之必要。

二、按假扣押，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523條第1項定有明文。所謂日後有不能強制執行或甚難執行之虞，雖不以債務人浪費財產、增加負擔或為不利益處分，致陷於無資力狀態，或將財產隱匿，或債務人逃匿無蹤等積極作為為限。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，經催告後仍斷然拒絕給付，且債務人現存之既有財產，已瀕臨成為無資力之情形，或與債權人之債權相差懸殊，將無法或不足清償滿足該債權，在一般社會之通念上，固亦可認其將來有不能強制執行或甚難執行之虞之情事。然若債務人並未瀕臨無資力，且其現存財產，遠超過相對人欲保全之債權，則債務人如非有將財產隱匿等積極脫產行為，或执行程序甚為艱難等情事，即難謂有假扣押之原因（最高法院112年度台抗字第226號裁定意旨參照）。若債權人就其請求及假扣押之原因，有任何一項未予釋明，法院即不得為命供擔保後假扣押之裁定。

三、經查，抗告人主張相對人有違反系爭定金收據約定之情事，擅自解除契約，伊得請求相對人給付違約金、損害賠償及返還已付款項合計548萬7500元等情，業據其提出系爭定金收據、土地登記謄本、地籍圖、建材明細表、存證信函、匯款單為證（見司裁全字卷附聲證1至聲證7），固堪認抗告人就假扣押之請求已為釋明。惟抗告人所主張之假扣押原因，係以：相對人違約斷然拒絕履約、陷於財務困難、資本額僅60

01 0萬元、僅1人股東及董事、擅自處分系爭房地云云，雖提出
02 相對人所發存證信函及相對人之公司登記資料為證（見司裁
03 全字卷附聲證2、6、8、9、全事聲字卷附聲證10、11），
04 查：

05 (一)由兩造往來之存證信函可知，兩造雖於111年2月25日在系爭
06 定金收據末段手寫記載原約定買賣總價款1485萬元變更為15
07 65萬元等字並署名，但事後抗告人對此法律行為之效力有爭
08 執，另行起訴請求確認超過1485萬元部分債權不存在並請求
09 相對人賠償遲延損害（經原法院111年度訴字第732號判決駁
10 回，現在本院審理中），相對人則催告抗告人以總價1565萬
11 元簽訂正式買賣契約並給付買賣尾款，否則解除契約，抗告
12 人又催告相對人將系爭房地所有權移轉登記予抗告人俾辦理
13 抵押貸款用以給付尾款1097萬7500元（計算式：總價1485萬
14 元－已付款313萬元－保留款1485萬元×5％＝1097萬7500
15 元）等情，可見兩造爭執關鍵在於系爭房地總價款為1485萬
16 元或1565萬元。兩造就簽訂正式買賣契約之總價金額及尾款
17 金額既已生爭執，此方為導致兩造無法簽訂正式買賣契約、
18 移轉登記系爭房地所有權及給付尾款之主因。且依建物登記
19 謄本觀之，相對人已於111年5月31日將房屋興建完成並取得
20 使用執照，再將系爭房地出售予第三人（見司執全字卷附聲
21 證6），益見相對人非無資力完成履約，自難僅因相對人對
22 抗告人拒絕履約，逕予推認相對人瀕臨無資力。

23 (二)至於相對人於111年8月30日存證信函中所稱：營建工料成本
24 齊漲，政府限縮政策及銀行升息循環不斷，使建商面臨資金
25 與成本雙重壓力，希望抗告人補貼部分營建工料云云，乃說
26 明提高買賣總價為1565萬元之經濟環境因素，相對人亦已表
27 明買賣總價提高為1565萬元後，即可順利興建建物，嗣相對
28 人確已完成興建並出售予第三人。則相對人要求抗告人提高
29 買賣總價，尚難逕認與其資力狀態有關，亦無從釋明相對人
30 有陷於財務困難之情事。

31 (三)且抗告人所主張之金錢債權，雖經相對人拒絕給付且將系爭

01 房地出售予第三人，抗告人仍得對相對人之其他財產為強制
02 執行。然抗告人並未提出任何證據釋明相對人已無其他財產
03 而瀕臨成為無資力，或相對人之財產與抗告人之債權相差懸
04 殊，致抗告人之金錢債權請求將有無法滿足之可能性，是無
05 從釋明抗告人之金錢債權將有不能強制執行或甚難執行之
06 虞，則依上開說明，即難認有假扣押之原因。

07 四、綜上所述，抗告人並未釋明假扣押之原因，自無從以供擔保
08 補釋明之不足，其假扣押之聲請，不應准許。從而，原處分
09 駁回抗告人之假扣押聲請，原裁定駁回抗告人對原處分之異
10 議，均無不合。抗告論旨指摘原處分及原裁定不當，聲明廢
11 棄，為無理由。

12 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 112 年 8 月 1 日
14 民事第十二庭

15 審判長法 官 陳婷玉

16 法 官 毛彥程

17 法 官 林晏如

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

22 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日

23 書記官 簡維萍