

01 臺灣高等法院民事裁定

02 113年度抗字第1101號

03 抗告人 朱慧蓮

04 代理人 賴宇宸律師

05 複代理人 紀伊婷律師

06 相對人 陳建棟

07 代理人 陳建志

08 上列當事人間假扣押事件，抗告人對於中華民國113年8月22日臺
09 灣宜蘭地方法院113年度全字第15號裁定提起抗告，本院裁定如
10 下：

11 主文

12 抗告駁回。

13 抗告費用由抗告人負擔。

14 理由

15 一、抗告人原聲請及抗告意旨略以：伊欲購買相對人起造位於宜
16 蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（重測前為同鄉頂義段233
17 地號土地，下稱系爭土地）上未完成建物（下稱系爭未完成
18 建物），已先行支付訂金新臺幣（下同）10萬元及票面金額
19 290萬元之支票（就前述300萬元，合稱系爭款項）。雙方就
20 系爭未完成建物之買賣進行協商時，抗告人多次表示需辦理
21 履約保證，相對人均未反對，然相對人代理人卻於民國112
22 年10月13日改稱不願辦理履約保證專戶。又相對人於協商過
23 程中，數度更改契約項目、未依約提供報價單或有浮報工程
24 款嫌疑，有違誠信原則，故本件無法成立系爭未完成建物之
25 買賣契約本約，應可歸責相對人，相對人自應返還系爭款
26 項。抗告人已多次向相對人表示欲解消雙方法律關係，請求
27 相對人返還系爭款項，均未獲置理，可認相對人已拒絕給
28 付。且在雙方洽談系爭未完成建物買賣過程中，相對人均由
29 代理人陳建志出面，可認相對人僅為出名人，相對人極可能
30 於本案判決後，將系爭款項轉予陳建志，系爭土地亦遭陳建
31 志設定最高限額抵押權600萬元，足認抗告人有日後不能執

行或甚難執行之虞，為保全日後之強制執行，願供擔保，請准就相對人所有之財產於300萬元之範圍內予以假扣押。原裁定駁回抗告人聲請，抗告人不服提起抗告，並聲明：(一)原裁定廢棄。(二)願供擔保，請准將相對人所有之財產於300萬元範圍內予以假扣押。

二、相對人於本院陳述意見略以：系爭土地於81年7月10日便已登記為伊所有，伊確為系爭土地實質所有權人，抗告人並未釋明有何不能執行或甚難執行之虞，假扣押原因並不存在。且系爭未完成建物價值高達3,380萬元，縱系爭土地由陳建志設定最高限額抵押權，殘值仍逾300萬元甚多，況系爭土地上最高限額抵押權於112年4月24日登記，早於抗告人洽購系爭未完成建物時間，非為減少伊財產而設定，抗告人主張該部分假扣押原因，亦不存在等語，資為抗辯，答辯聲明：抗告駁回。

三、按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526條第1項、第2項分別定有明文。故債權人聲請假扣押應就其請求及假扣押之原因加以釋明，兩者缺一不可。該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，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。若債權人就其請求及假扣押之原因有一項未予釋明，法院即不得為命供擔保後假扣押之裁定。此所謂請求之原因，係指債權人金錢請求或得易為金錢請求之發生緣由（民事訴訟法第522條第1項）；而假扣押之原因，則指有日後不能強制執行或甚難執行之虞，如債務人浪費財產、增加負擔或將其財產為不利益之處分，致達於無資力之狀態，或債務人移住遠方、逃匿無蹤或隱匿財產等積極作為之情形，倘債務人對債權人應給付之金錢債務經催告後仍斷然堅決拒絕給付，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，依一般社會通念，可認其將來有不能

強制執行或甚難執行之虞之情事時，亦可認涵攝在內。至所稱釋明，乃謂當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此而言。

四、經查：

(一)抗告人主張有與相對人洽談購買系爭未完成建物，並支付訂金300萬元，其後相對人不願為履約保證、多次變更兩造協議內容，可歸責於相對人之事由導致兩造買賣契約無法締結，請求相對人返還系爭款項未果等情，已提出宜蘭縣三星鄉公所建造執照、房地買賣定金收據、支票影本、系爭土地第二類謄本為憑（見原法院卷第15至21頁、本院卷第21頁），自非全然無據。而相對人於本院陳稱：兩造現在臺灣宜蘭地方法院訴訟中，抗告人表示不購買系爭未完成建物，目前有再找其他人承購，但尚未出售，是抗告人要我們另找別人購買等語（見本院卷第67頁），足認兩造已無締結買賣契約之意，且就系爭款項是否返還未能達成協議，與抗告人主張大致相符，堪認抗告人就本件假扣押請求已為釋明。

(二)假扣押之原因部分：

1.抗告人雖主張相對人為系爭未完成建物出名人，雖以系爭未完成建物電梯顏色確認書係由陳建志簽名為據（見本院卷第19頁）。然上開確認書，僅為系爭未完成建物中裝設電梯之材質、顏色說明，縱然陳建志於確認書上簽名，亦無從證明陳建志為系爭未完成建物之實際所有權人，更無從據此推論相對人倘受不利之判決，便會將系爭款項轉讓陳建志，抗告人該部分主張，難認有據。

2.抗告人另主張系爭土地設有最高限額抵押權600萬元（下稱系爭抵押權），已提出系爭土地土地登記第二類謄本為憑（見本院卷第21頁）。系爭抵押權係於112年4月26日設定，早於兩造112年9月12日買賣契約之預約，無從以系爭抵押權之設定，認定相對人有浪費財產或對其財產為不利益之處分。而以不動產向金融機構設定抵押借款，乃社會經濟生活常態，金融機構貸款前，亦會就擔保品進行估價，貸款額度

往往低於擔保品市價，自難以系爭土地有設定抵押權，即認抗告人債權有日後不能強制執行或甚難執行之虞。遑論系爭抵押權擔保債權確定日期為142年2月10日，屆時是否果有債權存在、債權金額多寡，均屬未定，自無從以系爭土地有設定系爭抵押權，認定抗告人有日後不能強制執行或難以強制執行之風險存在。

3.又相對人於111年及112年間，收入分別約114萬元、116萬元，名下除系爭土地外，另有位於臺北市文山區房地（含停車位）、位於宜蘭縣羅東鎮之房地、汽車1輛及投資1筆，價值逾2,000萬元，有本院職權查詢相對人稅務T-ROAD資訊連作業查詢結果在卷可憑（見本院卷第45至56頁），並考量系爭未完成建物原經兩造議定價格為3,380萬元，是相對人現有資產初估已超過5,000萬元，縱然扣除相對人銀行貸款合計2,833萬1,479元（見本院卷第79頁），仍超出系爭款項數倍，是綜合考量相對人之收入、資產、信用，難認相對人現存既有財產已瀕臨成為無資力，或與抗告人之債權額相差懸殊，或其財務異常而難以清償債務，無從認定抗告人有將來不能強制執行或甚難執行之情事存在。

五、綜上所述，抗告人並未釋明本件假扣押之原因，是其聲請假扣押，核與民事訴訟法第526條第1項規定不符，不應准許。原裁定不准抗告人假扣押之聲請，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　28　　日

民事第六庭

審判長法官　周美雲

法官　古振暉

法官　王　廷

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

01 告狀。並繳納再抗告費新臺幣 1 千元。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

03

書記官 王詩涵