

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1050號

抗 告 人 采庭建設有限公司

法定代理人 林春雄

上列抗告人因與白睿宇間假扣押事件，對於中華民國114年6月18日臺灣新竹地方法院114年度全字第28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、按民事訴訟法第528條第2項規定，抗告法院為假扣押裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會。查本件抗告人提起抗告，業經相對人白睿宇以書狀陳述意見（見本院卷第33-41頁），是本件已賦予陳述意見之機會，合於上開規定，先予敘明。

二、相對人聲請及陳述意見意旨略以：伊於民國113年4月14日就「寶山曼尼3」（下稱系爭建案）G棟5樓之房地與抗告人簽立預售房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），並已交付買賣價金新臺幣（下同）94萬元，抗告人未依約於113年4月2日前取得使用執照，並於同年12月間通知展延事宜，伊乃以八德更寮腳郵局存證號碼000017之存證信函（下稱系爭信函）解除系爭契約，並催告抗告人返還價金、給付遲延利息及違約金。又伊曾為上開爭議多次致電抗告人未果，抗告人於收受系爭信函亦置之不理，抗告人已自其為系爭建案所設位於新竹縣○○鄉○○路0段0巷00弄0○○0號之銷售據點（下稱新竹銷售據點）撤離，且其多次未依訴外人台中商業銀行股份有限公司（下稱台中銀行）規定交付文件，其是否

有履行價金信託等之應盡義務，顯有堪慮；再系爭建案其他買受人於收受貸款辦理通知時，被要求僅能向訴外人京城商業銀行股份有限公司（下稱京城銀行）新竹分行辦理貸款，若向他銀行辦理，須自行備妥現金清償訴外人京城銀國際租賃股份有限公司（下稱京城銀租賃公司）就系爭建案之土建融貸款，他銀行無法代償，亦見抗告人就系爭建案已有龐大債務缺口，而遭債權人要求須儘速清償，抗告人之債信、財務及還款能力，已足堪慮。另抗告人過去已有預售屋未辦履約保證遭主管機關勒令停銷之紀錄，系爭建案近日又因施作包商未按圖施工等爭議涉訟，抗告人顯有管理不善、施工瑕疵及遲延交屋情事，為防止其為脫產行為，致日後有不能強制執行之虞，爰依民事訴訟法第522條規定，願供擔保，請准對抗告人所有財產於204萬4286元範圍內予以假扣押等語（相對人之假扣押聲請，經原法院以原裁定准許相對人以68萬元為抗告人供擔保後，得對抗告人之財產於204萬4286元範圍內為假扣押，抗告人不服提起抗告）。

三、抗告意旨略以：伊因系爭建案業已完工，乃自銷售據點撤離，且系爭建案銷售標的均正常進入交屋、貸款及點交程序；又相對人縱已提起本案訴訟（案列臺灣新竹地方法院114年度訴字第481號，下稱系爭本案）請求返還已付價金等，惟買賣雙方因買賣有瑕疵事由進行協商求償本屬正常，非謂有拒絕給付情事即認屬有假扣押原因，爰提起抗告，請求廢棄原裁定，並駁回相對人假扣押之聲請等語。

四、按債權人聲請假扣押，就假扣押之原因，絲毫未提出能即時調查之證據以釋明者，固應駁回其聲請，惟假扣押之原因如經釋明而有不足，法院仍得命提供擔保以補釋明之不足，准為假扣押，此觀民事訴訟法第526條第1項、第2項之規定自明。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強制執行之虞而言，其情形自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，或債務人移住遠地、逃匿無蹤或隱匿財

01 產為限，倘債務人現存既有財產與債權人之債權相差懸殊，
02 將無法或不足清償該債權，且債務人亦無意清償，則債務人
03 日後變動財產之可能性無法排除，為確保債權之滿足，可認
04 其日後有不能強制執行或甚難執行之虞，債權人就比如已為
05 相當之釋明，即難謂其就假扣押之原因全未釋明，或供擔保
06 無法補釋明之不足（最高法院110年度台抗字第1108號裁定
07 意旨參照）。

08 五、經查：

09 (一)就假扣押之本案請求而言：

10 相對人主張兩造於113年4月14日訂立系爭契約，約定買受系
11 爭建案G棟5樓房地，抗告人未依系爭契約第11條第1項約定
12 於113年4月2日取得使用執照，且逾3個月仍未取得，伊得依
13 系爭契約第25條第1項約定解除系爭契約，並得依同條第3項
14 約定請求抗告人返還已付價金、遲延金、遲延利息及違約金
15 合計204萬4286元等語，業據其於系爭本案提出系爭契約、
16 通知單、系爭信函、中華郵政掛號郵件收件回執、統一發票
17 等件為證（見系爭本案卷第15-107、111-115頁），堪認相
18 對人已就本案請求，為相當之釋明。

19 (二)就假扣押之原因而言：

20 1.查系爭建案係委由台中銀行辦理預售屋價金信託及不動產
21 開發信託，抗告人分別於113年3月、同年7月、同年8月、
22 114年1月、同年5月有未依規定交付銷售明細表（承購戶
23 資料表）之情，有相對人提出台中銀行建商建案公告事項
24 查詢為憑（見原法院卷第15頁），又抗告人前因銷售其他
25 建案未辦理預售屋履約保證，經主管機關限期改正而未改
26 正，遭勒令停止銷售一節，亦有相對人提出風傳媒新聞為
27 佐（見原法院卷第17頁），足見抗告人於攸關預售屋承購
28 戶權益事項，前已有未依法令辦理之情事，現於本件辦理
29 價金信託等事項，仍有多次未能依照台中銀行之約定交付
30 銷售明細資料情形，則抗告人就系爭建案之實際銷售情形
31 能否如實比對承購戶繳納辦理信託之價金乙節，已生合理

01 懷疑。相對人據此主張依抗告人於台中銀行所存缺失紀
02 錄，已影響財務健全之信賴，其潛在之財務風險堪慮等
03 語，並非毫無可信之處。

04 2.又抗告人曾於114年6月16日告知系爭建案預售承購戶，須
05 配合向京城銀行新竹分行辦理貸款，若未向該銀行辦理貸
06 款，須自行備妥現金以清償京城銀租賃公司之土建融貸
07 款，無法由其他銀行之貸款代償一節，有相對人提出通知
08 單為憑（見本院卷第41頁），堪認抗告人就土建融貸款還
09 款能力已遭京城銀租賃公司質疑，並轉而要求承購戶須向
10 配合之京城銀行貸款，或以現金清償分攤之土建融貸款，
11 而不接受向他銀行貸款代償之途徑，是相對人主張抗告人
12 就系爭建案所負土建融之債務還款期限在即，其債信及還
13 款能力堪慮等語，自有可信之處。

14 3.此外，相對人主張抗告人逕自新竹銷售據點撤離乙情，業
15 據其提出現場照片為憑（見原法院卷第11-13頁），抗告
16 人雖不爭執已撤離之事實，僅泛言系爭建案既已完工，已
17 進入正常交屋等程序，自得為撤離等語。然查，抗告人僅
18 提出Google網頁1紙（見本院卷第15頁），其上顯示其營
19 業址設臺中之地址、電話號碼及營業時間，並無從得悉系
20 爭建案之房地是否已完售、是否均已點交完畢，另參以系
21 爭建案尚有其他承購戶因未能交屋而生爭議乙事，有相對
22 人提出Google評論、抗告人FACEBOOK專頁之留言為憑（見
23 本院卷第39-40頁），則抗告人僅以承購戶得以址設臺中
24 營業址之電話聯繫為由，逕將系爭契約第29條所約定作為
25 通訊聯繫之新竹銷售據點撤離關閉，顯然對於尚未完成交
26 屋程序或發生履約爭議之承購戶置若罔聞，相對人執以主
27 張抗告人顯有規避債務之意圖等語，亦屬可信。

28 4.綜上，本件依照相對人所提前開證據，已足使本院對抗告
29 人現存既有財產與所負債務相差懸殊，並已瀕於無資力情
30 形，而有日後不能強制執行或甚難執行之虞產生薄弱心
31 證。從而，應認相對人就假扣押之原因已有釋明，縱釋明

01 有所不足，既陳明願供擔保補足之，其就抗告人財產於20
02 4萬4286元範圍內予以假扣押之聲請，應予准許。

03 六、綜上所陳，相對人已就其對抗告人之請求及假扣押之原因為
04 相當之釋明，其釋明雖有不足，但擔保足以補之，相對人既
05 陳明願供擔保以補釋明不足，所為假扣押之聲請即應予准
06 許。從而原裁定准許相對人為抗告人供擔保後，得對抗告人
07 之財產假扣押，於法並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，
08 聲明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

09 七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日
11 民事第十四庭

12 審判長法 官 李媛媛

13 法 官 周珮琦

14 法 官 蔡子琪

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

20 書記官 馬佳瑩