

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1470號

抗 告 人 活力生化科技股份有限公司

法定代理人 蕭村能

代 理 人 陳守煌律師

劉安宇律師

上列抗告人因與相對人晏京國際開發股份有限公司間聲請假扣押事件，對於中華民國114年7月10日臺灣臺北地方法院114年度全字第406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、按關於假扣押聲請之裁定，得為抗告。抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會。民事訴訟法第528條第1項、第2項定有明文。揆其立法意旨乃為保障債權人及債務人之程序權，並使法院能正確判斷原裁定當否。查相對人聲請對抗告人即債務人為假扣押，經原法院於民國114年7月10日以114年度全字第406號裁定（下稱原裁定）准許，抗告人不服提起本件抗告，原法院業將抗告狀繕本送達相對人（見本院卷第535頁），相對人已提出民事抗告答辯狀陳述意見在案（見本院卷第537至548頁），已符合上述規定，合先敘明。

二、抗告意旨略以：伊與相對人於112年8月24日簽訂合建分售契約書（下稱系爭合建契約），約定以都市更新方式共同合建開發坐落臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭土地），如相對人未能依系爭合建契約第2條第1項約定於契約簽訂之日起180天內完成系爭土地與同段000、000、000地號土地整合，依約應以系爭土地單獨建築，相對人之法定代理人林晏弘僅取得同段000地號土地所有權，自應僅就系

01 爭土地進行開發建設，惟林晏弘以自己名義於113年9月9日
02 向臺北市政府所提劃定更新地區提議函及所附提議劃定系爭
03 土地、同段000地號等2筆土地為更新地區檢討書，要與系爭
04 土地單獨建築約定不符，又相對人未按系爭合建契約第2條
05 第4項約定，於簽約後180日內提出設計圖面供伊確認，亦未
06 依系爭合建契約第6條第3項約定於簽約後60日內提出建材設
07 計表予伊備查，更違反系爭合建契約第2條第3項、第6條第1
08 項約定，未依約支付建築師之開發規劃建築等事項服務費，
09 自始未有系爭土地都更開發之相關規劃圖、設計圖、水土保
10 持規劃圖、鑽探報告等建築開發必備文件，伊於同年9月18
11 日委任律師發函催告相對人依約履行未果，嗣於同年11月29
12 日向相對人為解除系爭合建契約之意思表示，伊得依系爭合
13 建契約第16條第2項約定沒收相對人所交付合建保證金新臺
14 幣（下同）3,000萬元（下稱系爭保證金），更得向相對人
15 請求賠償違約損失，相對人對伊自無任何債權存在；另伊公
16 司資本額為5,345萬元，系爭土地經不動產估價師所估價之
17 正常價格為3億7,929萬8,700元、特定價格為5億5,255萬8,6
18 00元，土地價值遠高於系爭土地設定抵押權所擔保債權，伊
19 所有資產足供清償相對人所主張假扣押債權，另伊向金融機
20 構借貸核屬經營商業常態，更未積欠其他債務，伊與相對人
21 協議轉貸或請相對人負擔部分利息，核屬雙方合作開發系爭
22 土地所為相關商業談判，目的為降低合作成本而屬商業往來
23 常情，伊係因相對人有上述違約情況而忍痛解除系爭合建契
24 約，非伊有財務狀況不佳情事，相對人就假扣押請求、假扣
25 押原因均未能釋明，原裁定竟准予相對人供擔保1,000萬元
26 後，得對伊所有財產於3,000萬元之範圍內為假扣押，自有
27 違誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定，駁回相對人之假扣押
28 聲請等語。

29 三、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
30 執行者，得聲請假扣押。假扣押，非有日後不能強制執行或
31 甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第522條第1項、第

01 523條第1項定有明文。次按請求及假扣押之原因，應釋明
02 之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為
03 適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事
04 訴訟法第526條第1、2項亦有明定。所謂釋明者，僅係法院
05 就某項事實之存否，得到大致為正當之心證，即為已足，此
06 與證明須就當事人所提證據資料，足使法院產生堅強心證，
07 可確信其主張為真實者，尚有不同（最高法院98年度台抗字
08 第807號裁判要旨參照）。而所謂請求之原因，係指債權人
09 金錢請求或得易為金錢請求之發生緣由，除請求之數額外，
10 亦包括與已提起或將提起本案訴訟之訴訟標的法律關係相關
11 之具有一貫性事實（最高法院109年度台抗字第38號裁定參
12 照）。且假扣押制度乃為保全債權人將來之強制執行，並得
13 命其供擔保以兼顧債務人權益之保障，所設暫時而迅速之簡
14 易執行程序，是民事訴訟法第523條第1項所稱「有日後不能
15 強制執行或甚難執行之虞」之「假扣押之原因」者，本不以
16 債務人浪費財產、增加負擔或將其財產為不利益之處分，致
17 達於無資力之狀態，或債務人移住遠方、逃匿無蹤或隱匿財
18 產等積極作為之情形為限，祇須合於該條項「有日後不能強
19 制執行或甚難執行之虞」之條件，即足當之。倘就債務人之
20 職業、資產、信用等狀況綜合判斷，可認定債務人現存之既
21 有財產已瀕臨成為無資力，或與債權人之債權相差懸殊，或
22 其財務顯有異常而難以清償債務之情形，且債務人亦無意清
23 償，則債務人日後變動財產之可能性無法排除，為確保債權
24 人債權之滿足，可認其日後有不能強制執行或甚難執行之
25 虞，債權人就此如已為釋明，即難謂其就假扣押之原因全未
26 釋明，或供擔保無法補釋明之不足（最高法院106年度台抗
27 字第973號、107年度台抗字第562號裁定參照）。至於本案
28 訴訟之實體上理由是否正當，非屬假扣押程序所得審究之事
29 項（最高法院110年度台抗字第171號裁定參照）。

30 四、經查：

31 (一)就假扣押之請求而言：

01 相對人主張於112年8月24日與抗告人簽訂系爭合建契約，約
02 定以都市更新方式共同合建開發系爭土地，已依約交付發票
03 人為相對人、發票日同年8月28日、票面金額3,000萬元、付
04 款人合作金庫商業銀行北羅東分行、票據號碼FS0000000號
05 之支票1紙（下稱系爭支票）予抗告人作為系爭保證金，系
06 爭支票業經抗告人兌領，嗣相對人委請建築師、都更公司辦
07 理都市更新相關事務期間，抗告人不斷提出不符系爭合建契
08 約之無理要求，且於113年9月9日向臺北市政府送件提出都
09 市更新事業計畫申請，抗告人更表示將向主管機關表示反對
10 該都更案，拒絕用印簽立都市更新事業計畫同意書，又系爭
11 土地前經信託登記於京城國際建築經理股份有限公司（下稱
12 京城建經公司）名下，然信託之委託人為抗告人及京元國際
13 建設有限公司（下稱京元國際公司），抗告人就系爭土地實
14 無單獨指示京城建經公司處分權限，然抗告人未曾告知上
15 情，且經相對人定期催告拒不履約，抗告人自始無履約意
16 願，僅為詐取履約保證金，相對人已解除系爭合建契約，得
17 依系爭合建契約第16條第1項約定、侵權行為、債務不履行
18 之法律關係請求抗告人返還系爭保證金3,000萬元、給付懲
19 罰性違約金3,000萬元及賠償其餘相關損失，已起訴為一部
20 請求抗告人給付3,000萬元本息等情，業據相對人提出系爭
21 合建契約（見原法院卷第15至24頁）、系爭土地登記謄本
22 （見原法院卷第30、31頁）、系爭支票（見原法院卷第33
23 頁）、票據提示查詢資料（見原法院卷第34頁）、轉帳明細
24 （見原法院卷第35頁）、台北○○郵局第000936號存證信函
25 （見原法院卷第39、40頁）、Line通訊軟體對話紀錄（見原
26 法院卷第41至61頁）、台北○○郵局第001680號、第001729
27 號、第001783號、第001876號存證信函及掛號郵件收件回執
28 （見原法院卷第63至86號）、民事起訴狀（見原法院卷第87
29 至99頁）為證，相對人所提上述證據，依一般社會通念，已
30 可使法院獲得薄弱之心證，信其主張事實大概為如此，且其
31 所主張事實足以導出其請求返還履約保證金3,000萬元之權

01 利主張，具備事實主張之一貫性，堪認相對人就其假扣押之
02 請求，已為相當之釋明，縱有不足，相對人既陳明願供擔保
03 以補釋明之不足，依上開說明，尚不能據此駁回其假扣押之
04 聲請。至於抗告人爭執相對人所主張違約情事，否認相對人
05 得解除契約請求返還系爭保證金權利，更主張因相對人違約
06 已沒收履約保證金3,000萬元等情，核屬本案訴訟之實體權
07 利爭執事項，非本件假扣押裁定程序所能審究，抗告人據此
08 否認相對人假扣押聲請，尚未有據。

09 (二)就假扣押之原因而言：

10 (1)又相對人主張抗告人名下無財產，112年度、113年度所得僅
11 有銀行利息所得2,198元、2,715元而無其他所得，自95年4
12 月18日設立迄今，資本額5,345萬元應消耗殆盡，且系爭土
13 地於系爭合建契約成立前已信託登記予京城建經公司，抗告
14 人於系爭土地信託登記塗銷前非所有人，系爭土地更已設定
15 權利人為京城銀國際租賃股份有限公司、擔保債權額為2億
16 3,800萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），每月應
17 繳利息98萬元，系爭土地價值扣除系爭抵押權擔保債權後所
18 剩無幾，況且抗告人另積欠中租迪和股份有限公司（下稱中
19 租公司）貸款1億5,000萬元等債務，抗告人現存之既有財
20 產，與假扣押債權相差懸殊，已有日後不能強制執行或甚難
21 執行之虞等情，已據相對人提出經濟部商工登記公示資料查
22 詢結果（見本院卷第549、550頁）、全國財產稅總歸戶財產
23 查詢清單（見本院卷第551頁）、113年度及112年度各類所
24 得資料清單（見本院卷第553、555頁）、解約書（見本院卷
25 第557、559頁）、系爭土地登記謄本（見原法院卷第30、31
26 頁）以為釋明。

27 (2)抗告人雖以其公司實收資本額5,345萬元，且系爭土地經估
28 價之正常價格為3億7,929萬8,700元、特定價格為5億5,255
29 萬8,600元，土地價值遠高於系爭抵押權所擔保債權，其所
30 有資產足供清償相對人所主張假扣押債權云云。然公司資本
31 額與公司實際究有財產若干，及債權人就假扣押債權之請求

01 將來有無不能強制執行或甚難強制執行之虞，係屬二事，亦
02 難以公司之實收資本額逕論公司之財產狀況，公司之營運及
03 償債能力，應視其整體資產而定，非僅以資本額為判斷依
04 據，抗告人名下確已無登記財產，且年度所得收入僅2,198
05 元、2,715元之情，既如上述，難謂其實收資本額等同於抗
06 告人之償債能力，而認抗告人尚有等同其實收資本額之資
07 產。再者，抗告人雖以系爭土地經估價之正常價格為3億7,9
08 29萬8,700元、特定價格為5億5,255萬8,600元，土地價值遠
09 高於系爭抵押權所擔保債權，足供清償相對人所主張假扣押
10 債權之情，固提出不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）
11 為據（見本院卷第373至461頁），然不僅系爭估價報告已載
12 明估價目的係為「金融機構貸款」（見本院卷第383頁），
13 且所估價正常價格3億7,929萬8,700元之估價條件為：「勘
14 估標的依委託者提供危老重建核准函，含危老獎勵40%前提
15 下，其允建容積以168%進行土地價值評估，嗣後勘估標的開
16 發如與委託人提供相關危老獎勵值有所差異，則評估價格亦
17 有所不同」，特定價格5億5,255萬8,600元之估價條件為：
18 「勘估標的另依委託者提供興建計劃，其中含都市更新獎勵
19 50%、海砂屋獎勵30%及容積移轉40%之前提下，其允建容積
20 以264%之特定條件下進行勘估標的土地合理價格評估，另勘
21 估標的土地開發分析法之容積率、量體規劃、建築層數、車
22 位數及銷售面積等，係依據委託者資料評估之，嗣後勘估標
23 的的獎勵值和開發如與委託人提供相關資料和基地規劃有所
24 差異，則評估價格亦有所不同」（見本院卷第383、402
25 頁），是系爭估價報告所估系爭土地之正常價格3億7,929萬
26 8,700元、特定價格5億5,255萬8,600元，係本於具備特定條
27 件所為估價，雖或可作為系爭土地順遂更新合建後未來價格
28 參考，然非必為實際價值依據；而相對人主張林晏弘係與抗
29 告人之實際負責人黃榮文就系爭合建契約事項為相關磋商，
30 有林晏弘與黃榮文之Line通訊軟體對話紀錄可據（見原法院
31 卷第41至61頁、本院卷第471至531頁），黃榮文於Line對話

01 提及「…我出資兩億五千萬…」等語（見本院卷第500
02 頁）、「新買家給我的條件2.8億，另外房子蓋好之後分給
03 我50坪，對方一直催我簽約」（見原法院卷第42頁）、「我
04 申請建照規劃忙了三年多，讓我賺三千萬，算你三億一千
05 萬，合理嗎」（見原法院卷第50頁）等語，可見抗告人買受
06 系爭土地價格約為2億5,000萬元，擬出售價格為3億1,000萬
07 元，相對人主張系爭土地市價約為2億5,000萬元至3億1,000
08 萬元間，自屬有據；又相對人主張抗告人除應負擔系爭抵押
09 權所擔保借款債務本金1億6,800萬元外，尚積欠中租公司1
10 億5,000萬元等債務，則以抗告人與京元國際所簽訂解約
11 書，約定京元國際公司應代償抗告人積欠中租公司1億5,000
12 萬元債務及其他債務等情，有借款契約書（見本院卷第369
13 至372頁）、解約書（見本院卷第557頁）可據，上述債務合
14 計金額已達3億1,800萬元（計算式：1億6,800萬元+1億5,0
15 00萬元=3億1,800萬元），顯超逾系爭土地市價3億1,000萬
16 元，又兩造簽訂系爭合建契約後，抗告人更曾請相對人代償
17 系爭抵押權擔保債權利息（見原法院卷第48、58頁），或請
18 相對人協助增加貸款金額（見原法院卷第48頁），甚或欲出
19 售系爭土地予相對人（見原法院卷第50頁）等情，均有前述
20 Line對話紀錄可據，衡情抗告人財務狀況及償債能力如非困
21 窘，應無要求相對人代償貸款利息等情節，再者，系爭抵押
22 權擔保債權屆清償期後迄未依約清償，係採延期清償方式之
23 情，則有增補契約書可稽（見本院卷第613頁），系爭抵押
24 權擔保債權隨時有屆期未清償而就系爭土地拍賣求償可能，
25 更見抗告人償債能力有所不足情狀，是相對人主張抗告人財
26 務狀況及所有土地資產價值已有不足以支應相關債務情形，
27 自有所據；況且，系爭土地於系爭合建契約成立前業經信託
28 登記於京城建經公司名下，依信託法第12條第1項對信託財
29 產不得強制執行規定，系爭土地未經塗銷信託登記回復為抗
30 告人所有前，相對人所主張假扣押債權實有未能獲償可能；
31 由此可見，抗告人抗辯其所有資產尚足供清償相對人所主張

01 假扣押債權云云，則未可採。

02 (3)準此，相對人就假扣押之請求及原因均已提出釋明，已足使
03 法院產生薄弱心證，信其主張大致為正當，縱認其釋明有所
04 不足，抗告人已陳明願供擔保以補足之，是相對人所為之假
05 扣押聲請，於法尚無不合，自應准許。

06 五、綜上所述，相對人陳明願供擔保，聲請准就抗告人之財產於
07 3,000萬元範圍內為假扣押，核無不合，應予准許。原裁定
08 酌定擔保准許之，即無不合。抗告意旨指摘原裁定此部分不
09 當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

10 六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
11 認為均不足以影響本裁定之結果，爰不逐一論列，附此敘
12 明。

13 七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

15 民事第十五庭

16 審判長法 官 陳慧萍

17 法 官 潘曉玫

18 法 官 陳杰正

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

23 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

24 書記官 林雅瑩