

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第757號

抗 告 人 林裕凱
訴訟代理人 莊國偉律師
盧姿羽律師

上列抗告人與相對人晉騏建築股份有限公司等間聲請假扣押事件，對於中華民國114年2月5日臺灣新北地方法院114年度全字第35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2項固定有明文，旨在保障債權人及債務人之程序權，並使抗告法院能正確判斷原裁定之當否。惟假扣押係保全程序，假扣押裁定送達債務人之同時為假扣押之執行，亦為強制執行法第132條第1項明定，是假扣押裁定具隱密性，為防止債務人隱匿或處分財產，以保全債權人之強制執行，債權人對駁回其假扣押聲請之裁定提起抗告，倘假扣押隱密性仍應予維持，即無須使債務人有陳述意見之機會（最高法院103年度第12次民事庭會議決議參照）。準此，本件係抗告人針對原法院駁回其假扣押聲請之裁定為抗告，依上揭說明，爰不另通知相對人陳述意見，合先敘明。

二、抗告人主張：伊前於民國110年3月20日與相對人晉騏建築股份有限公司（下稱晉騏公司）及相對人蔡宛靜、楊毅鳳、曾塏晴（與晉騏公司合稱相對人）分別簽訂「仁愛康橋」房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍4133/100000)暨其上同段3118建號即門牌號碼新北市○○區○○路○段000號6樓房屋(下合稱系爭不動產)，伊業依約給付訂金、簽約金、開工

01 款、三期工程款、預收代辦費共計新臺幣(下同)438萬341
02 元。嗣相對人於113年3月12日取得使用執照，伊已依相對人
03 要求通知相對人指定之代書至貸款銀行領取對保完成之貸款
04 書面資料、系爭不動產設定登記所需文件。詎相對人取得該
05 上開文件後，遲未辦理系爭不動產移轉及設定作業。且於同
06 年7月5日設定擔保債權1億9,740萬元之最高限額抵押權予第
07 三人上海商業儲蓄銀行股份有限公司，並委託仲介出售系爭
08 不動產在內共6戶予不知情之人，顯為賺取高額價金而惡意
09 違約。相對人事後向銀行鉅額借款，已累積高達4億元之融
10 資契約，並惡意拒絕履行6戶之預售屋買賣。伊恐日後有不
11 能強制執行或甚難強制執行之虞，願供擔保請求就相對人之
12 財產於438萬341元之範圍內准予假扣押等情。原法院以裁定
13 駁回抗告人之假扣押聲請。抗告人不服，提起抗告。

14 三、按債權人聲請假扣押，依民事訴訟法第526條第1項、第2項
15 規定，應先就請求及假扣押之原因，盡釋明之責，必待釋明
16 有所不足，法院始得以供擔保補釋明之欠缺，准予假扣押之
17 聲請。又「假扣押之原因」雖不以債務人浪費財產、增加負
18 擔或將其財產為不利益之處分，致達於無資力之狀態，或債
19 務人移往遠方、逃匿無蹤或隱匿財產等情形為限，然仍須符
20 合同法第523條第1項所定有日後不能強制執行或甚難執行之
21 虞情形，始足當之（最高法院103年度台抗字第853號裁定意
22 旨參照）。本件抗告人對相對人之本案請求，業提起民事訴
23 訟，除先位聲明請求交付系爭不動產外，並於備位聲明請求
24 相對人返還預繳之價金、代辦費，賠償違約金，金額合計至
25 少為438萬341元，為其提出「仁愛康橋」房屋預定買賣契約
26 書、土地預定買賣契約書、系爭不動產登記謄本、抗告人匯
27 付各期款項之發票及匯款單、「仁愛康橋」建案使用執照、
28 LINE對話紀錄、存證信函、繳款通知書、系爭不動產設定登
29 記所需文件、貸款書面資料、抗告人與貸款銀行LINE對話紀
30 錄擷圖、臉書社團擷圖、房仲對話訊息擷圖、律師函、通知
31 函、民事起訴狀等件為證（見原法院卷第29至66、67至76、

01 77至81、83至99、101、103至106、107、108至109、111至
02 114、117、139至141、143至146、147、149至150、151至
03 152頁)。堪認其已就假扣押請求(即抗告人起訴備位聲明
04 之金錢請求部分)為釋明。惟抗告人就假扣押之原因,僅聲
05 稱:相對人之資本總額僅2,000萬元,屬小型建商;相對人
06 負責人黃意倩僅1件即「仁愛康橋」建案之建造執照及使用
07 執照紀錄,恐將不顧商譽而不惜多方違約;相對人於113年7
08 月5日為擔保第三人上海商業銀行股份有限公司對相對人之
09 債權,將上開建案之建物設定最高限額1億9,740萬元之抵押
10 權,可見相對人將公司資產轉為流動性強且易於隱匿之現
11 金,致其難以追償,提出經濟部商工登記公示資料查詢服
12 務、建築工程履歷查詢系統、土地、建物登記謄本以為釋明
13 (見原法院卷第157至159、161、77至79、80至81頁)。惟
14 抗告人對相對人之金錢請求僅約438萬341元,相對人之資本
15 額尚足供清償之擔保。又相對人申領建造執照及使用執照數
16 量,要僅說明其從事建商之經歷,與違約後之資力並無必然
17 關係。再者,相對人完成抵押權之設定,係屬自銀行取得融
18 資行為,與財產之散逸無關。因此,抗告人並未就相對人係
19 浪費財產、增加負擔,對財產為不利益之處分等恐將達於無
20 資力之狀態,逃匿或逃避遠方等可能致日後不能強制執行或
21 甚難執行之虞情形,予以釋明,難認已釋明假扣押之原因。
22 抗告人復泛言:因「仁愛康橋」建案惡性違約,周遭各大不
23 動產仲介公司業已獲悉建案存有諸多消費爭議,目前已表示
24 暫不受理承銷建案,相對人已大幅減少銷售收入;相對人以
25 同建案之土地及建物作為抵押擔保品,共計積欠銀行高額貸
26 款近4億元,因惡性違約遭買家求償金額高達千萬元以上,
27 綜合判斷相對人之資產及信用等狀況,其現存之既有財產已
28 瀕臨成為無資力,或與債權人之債權相差懸殊,或財務顯有
29 異常而達難以清償債務之情形云云,並未提出何釋明資料,
30 仍屬未合。

31 四、抗告人固主張其已多方連絡如附表所示其餘6戶有買賣預售

01 屋糾紛，因與相對人約定總價金達1,230萬元，堪可認相對
02 人因惡性違約遭其他買家求償金額高達千萬元以上之事實云
03 云。然所謂「釋明」乃指當事人提出能即時調查之證據，使
04 法院就其主張，得到薄弱之心證，信其大概為如此，惟所提
05 出供為釋明之證據仍須與待證事實之假扣押原因、假扣押請
06 求間有關聯性，始得謂已為釋明（最高法院103年度台抗字
07 第33號裁定意旨參照）。抗告人自陳其係連絡附表所示之買
08 家同意提供買賣爭議案件資訊，始臚列如附表（見本院卷第
09 19頁）。此外，並未提出何即時調查之證據使本院可依其主
10 張得到薄弱心證，是項主張，並不可採。抗告人又持相對人
11 遽將系爭不動產及其他不動產一屋二賣予第三人隱匿其財
12 產、逃避債權人追償、意圖規避遭保全程序逕予執行，已提
13 出113年7月15日臉書社團截圖、行銷簡表、對話訊息截圖、
14 其中2戶受害買方之律師函、消保管通知函為釋明。且與相
15 對人於109年12月8日先就系爭建案之土地設定1億9,740萬元
16 之最高限額抵押，復於113年7月5日再就同建案之房屋設定1
17 億9740萬元之最高限額抵押，經核算累積融資數額高達4億
18 元併為考量，有土地、建物登記謄本為據，並非就假扣押之
19 原因未為釋明云云，執為抗告之理由。惟即使抗告人所陳融
20 資金額為真，仍僅說明抗告人在一屋二賣違約時，有融資之
21 事實，就抗告人即有日後不能強制執行或甚難執行之虞情
22 形，仍未釋明，此部分主張亦未可取。抗告人復執本件應依
23 相對人之資產及信用等狀況綜合判斷，相對人倘對金融機構
24 之融資契約違約，將由銀行拍賣抵押物，致相對人名下所有
25 房地均遭拍賣並脫產，導致其在民事訴訟所有權移轉及交付
26 建物請求無法實現，亦無法取回價金及損害賠償云云，為其
27 主張。然抗告人就相對人對銀行融資契約違約、脫產等情，
28 未為任何釋明，徒以相對人有違約事實及設定抵押等情，即
29 謂有假扣押之必要云云，顯不可採。抗告人固另陳明願提供
30 現金或等值之銀行可轉讓定期存單提供擔保以代釋明云云，
31 惟依民事訴訟法第526條第2項規定：「前項釋明如有不

01 足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相
02 當之擔保，命供擔保後為假扣押」等語，以與同條第1項規
03 定「請求及假扣押之原因，應釋明之」等語係相呼應。是請
04 求及假扣押之原因，債權人如未先為釋明，縱願提供擔保，
05 亦不得命為假扣押。抗告人既未釋明假扣押之原因，自無提
06 供擔保以代釋明之餘地，該項主張，亦無理由。

07 五、綜上，抗告人既未提出形式上足讓法院就其主張得到薄弱心
08 證之證據，其假扣押聲請為無理由，不應准許。原裁定駁回
09 抗告人之聲請，核無不合，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明
10 廢棄，為無理由，應予駁回。

11 六、爰裁定如主文。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 10 日

13 民事第六庭

14 審判長法官 周美雲

15 法官 汪曉君

16 法官 古振暉

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 11 日

22 書記官 廖逸柔