

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度全事聲字第6號

異議人 馥暘企業股份有限公司

法定代理人 劉益民

代理人 郭明翰律師

上列異議人因與相對人展志建設開發股份有限公司間聲請假扣押事件，對於中華民國114年2月3日本院司法事務官114年度司裁全字第19號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

理 由

一、聲請及異議意旨略以：相對人委託伊銷售坐落桃園市中壢區成章二街之「展志學」建案（下稱系爭建案），已於民國110年5月間全數銷售完畢，經計算相對人應給付伊溢價款新臺幣（下同）5,839,000元、佣金保留款2,993,730元，共計8,832,730元，然經伊迭次以LINE通訊軟體或存證信函催討，均置之不理且拒絕履行。而系爭建案坐落基地業經其他債權人設定擔保債權總金額255,600,000元之最高限額抵押權，然相對人之資本額僅20,000,000元，顯不足以清償擔保債權，遑論清償伊之債權。又目前房市低迷不振，相對人為小規模建商，且其登記地址為民宅，並無公司門面及公開聯絡方式，恐難以繼續經營，並有隱匿行蹤之情事。況伊請求金額非低，訴訟程序冗長，相對人自有脫產以免遭到強制執行之高度動機，更有於強制執行前倒閉之可能，有日後不能強制執行或甚難執行之虞。爰聲請就相對人之財產於8,832,730元範圍內為假扣押，並願以現金供擔保以代釋明。原裁定駁回伊之聲請，尚有違誤，爰提出異議等語。

二、按債權人就金錢請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押；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；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；此觀民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項、第2項規定即明。是債權人聲請假扣押，應先就請求及假扣押之原因，盡釋明之責。如債權人未為任何釋明，縱其陳明願供擔保，仍不得認該擔保已補釋明之欠缺，而准其假扣押之聲請。所謂假扣押之原因，係指債務人有日後不能強制執行或甚難執行之虞而言。至債務人經債權人催告後拒絕給付，僅屬債務不履行之狀態，如非就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，其現存之既有財產已瀕臨成為無資力或與債權人之債權相差懸殊，或財務顯有異常而難以清償債務之情形，不能遽謂其有日後不能強制執行或甚難執行之虞，而認債權人對於假扣押之原因已為釋明（最高法院108年度台抗字第87號裁定意旨參照）。又上開假扣押之原因，雖不以債務人浪費財產、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，或債務人移往遠方、逃匿無蹤或隱匿財產等情形為限，然仍須符合民法第523條第1項所定有日後不能強制執行或甚難執行之虞情形，始足當之，被害人是否眾多？求償金額是否龐大？訴訟程序是否冗長？尚與債務人日後是否有不能強制執行或甚難執行之虞無必然關係（最高法院103年度台抗字第853號裁定意旨參照）。

三、異議人主張相對人尚欠其委託銷售系爭建案之溢價款與佣金保留款共計8,832,730元乙節，業據提出委託銷售合約書、請款明細表等件可參（見司裁全字卷第9至32頁），可認已釋明假扣押之請求。關於假扣押之原因部分，異議人寄發存證信函請求相對人支付款項，經相對人委託律師於113年12月18日回覆稱系爭建案尚有房屋及車位未完銷，不符結算請款條件等語（見司裁全字卷第37至39頁之存證信函），充其量表示異議人向相對人催討仍未獲清償，然不能僅因其不履行債務，即推論其有假扣押之原因。另揆諸相對人公司登記

01 公示資料查詢、土地登記謄本（見司裁全字卷第41、42頁、
02 全事聲字卷第11、12頁），顯示相對人資本額為20,000,000
03 元，且系爭建案坐落基地經其他債權人設定擔保債權總金額
04 255,600,000元之最高限額抵押權，惟資本額僅為相對人設
05 立時之股東出資總額，與其現存資產狀況無涉，系爭建案坐
06 落基地亦不能反映相對人資產之全貌。又相對人辦公室雖位
07 在民宅，無雄偉外觀及門面（見司裁全字卷第43頁之現場相
08 片），亦不得據以推論其資力狀況。異議人請求金額是否龐
09 大，訴訟程序是否冗長，亦與相對人日後是否有不能強制執
10 行或甚難執行之虞無必然關係。至坊間媒體對於房市景氣之
11 預估（見全事聲字卷第13至20頁之報導），或民眾在網路上
12 對於相對人其他建案之評論（見司裁全字卷第47至50頁），
13 僅提供社會大眾對於不動產市場情況之參考，非得據為認定
14 相對人有假扣押之原因。

15 四、綜觀異議人所提上開資料，並未釋明相對人有日後不能強制
16 執行或甚難執行之虞，難認異議人對假扣押之原因已為釋
17 明。異議人對其聲請假扣押之原因，既未提出能即時調查之
18 證據，使法院得信其主張大致為相當，縱其陳明願供擔保以
19 補釋明之不足，仍不應准許假扣押之聲請。從而，原裁定駁
20 回異議人之聲請，核無不合。異議意旨指摘原裁定不當，聲
21 明廢棄，為無理由，應予駁回。

22 五、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

23 中 華 民 國 114 年 5 月 1 日
24 民事第三庭 法 官 譚德周

25 正本係照原本作成。

26 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
27 告費新台幣1500元。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日
29 書記官 陳欣汝