

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度全字第9號

聲 請 人

即 債 權 人 晶宴生活創意股份有限公司

法定代理人 孫正強

代 理 人 蔚中傑律師

上列聲請人晶宴生活創意股份有限公司與相對人艾爾維爾國際事業有限公司、艾爾維爾國際產後護理之家間請求損害賠償事件，聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)聲請人晶宴生活創意股份有限公司前與第三人李旺水等人於民國105年11月17日就桃園市○○路000號房屋及其基地（下稱系爭房地）簽立不動產租賃契約，嗣聲請人將系爭房地轉租予相對人艾爾維爾國際事業有限公司（下稱艾爾維爾公司），而艾爾維爾公司遂以其自己之名義與艾爾維爾國際產後護理之家（下稱艾爾維爾護理之家），分別與聲請人簽立租賃契約（下稱系爭契約），而依系爭契約第3條第2項之規定，自111年9月1日起艾爾維爾公司每月給付聲請人新臺幣（下同）38萬元，艾爾維爾護理之家則每月給付聲請人22萬元，且自110年2月1日起艾爾維爾公司另向聲請人承租桃園市桃園區同安段1229-1、1189-11、1189-8、1240-2、1240-3、1240-5地號土地及部分同段1188地號土地作為停車場使用，並由艾爾維爾公司簽立土地租賃增補協議書（下稱系爭增補契約），約定此部分土地租金為每月32萬元，是艾爾維爾公司與艾爾維爾護理之家每月應分別給付聲請人70萬元、22萬元。

01 (二)詎艾爾維爾公司自113年1月起即未依系爭增補契約第2條之
02 規定給付停車場部分之租金32萬元，且遲付租金超過2月，
03 聲請人則於113年8月9日依系爭契約第3條第3款之約定終止
04 停車場部分之租賃契約。另因第三人李旺水等人於113年8月
05 通知聲請人將提前於114年2月7日終止租約，是聲請人亦依
06 據系爭契約第8、10條之約定，於113年8月9日通知相對人等
07 要求於同日即114年2月7日提前終止系爭契約，且應於114年
08 2月6日返還系爭房地與停車場，然因相對人等拒絕配合提前
09 終止租約並返還系爭房地與停車場，是相對人分別於113年1
10 0月18日、114年2月7日催告相對人配合履行，然因相對人等
11 仍拒絕返還系爭房地與停車場，致聲請人無法如期返還點交
12 予所有權人李旺水等人，遭第三人李旺水等人起訴求償450
13 萬4,000元及自114年6月8日起至遷讓房屋止，按月支付112
14 萬6,000元（暫計算至114年12月總額為675萬6,000元），以
15 及500萬元之損害賠償，共計1,626萬元，而此部分現由本院
16 以114年度審訴字第821號審理中，是聲請人自得依系爭契約
17 第11條第2項之規定，連帶請求相對人等負損害賠償責任。

18 (三)又系爭增補契約既因艾爾維爾公司未給付租金，經聲請人於
19 113年8月9日終止，且艾爾維爾公司於系爭增補契約終止後
20 起算至所有權人李旺水等人提前終止與聲請人之租賃契約之
21 日即114年2月7日止，艾爾維爾公司已積欠130萬元之停車場
22 租金未給付。另艾爾維爾公司既自113年1月起即未再給付停
23 車場租金，則依系爭契約第3條第3項之約定，計算至聲請人
24 終止系爭增補契約之日止，艾爾維爾公司應給付聲請人7個
25 月未付租金之違約金，共268萬8,000元。且系爭契約自114
26 年2月7日終止之日起至114年12月7日止，已有逾期10個月，
27 聲請人亦得依系爭契約第11條第2項之約定，請求2倍租金之
28 懲罰性違約，艾爾維爾公司部分就系爭房地部分，需給付之
29 未搬遷違約金為760萬元；停車場部分，自113年8月9日終止
30 系爭增補契約之日起至114年12月9日止，應給付之逾期未搬
31 遷違約金為1,024萬元，扣除艾爾維爾公司已給付之222萬5,

01 000元後，艾爾維爾公司尚應給付聲請人1,960萬3,000元。
02 而艾爾維爾護理之家部分，則因系爭契約自114年2月7日終
03 止之日起至114年12月7日止，已有逾期10個月，聲請人亦得
04 依系爭契約第11條第2項之約定，請求2倍租金之懲罰性違約
05 金，艾爾維爾護理之家應給付之逾期未搬遷違約金為440萬
06 元，扣除艾爾維爾護理之家已給付之82萬5,000元後，艾爾
07 維爾護理之家尚應給付聲請人357萬5,000元。聲請人則已向
08 本院就上開數額訴請相對人等連帶給付聲請人1,626萬元，
09 及艾爾維爾公司應給付聲請人1,960萬3,000元，艾爾維爾護
10 理之家應給付聲請人357萬5,000元，並經本院以115年度重
11 訴字第2號受理。

12 (四)再者，相對人等已於114年12月1日結束營業，且現仍積欠高
13 額租金、違約金未給付予聲請人，顯見其等勢必會有脫產及
14 隱匿財產之情形，為避免日後有不能強制執行或甚難執行之
15 情形，爰依民事訴訟法第522、523條之規定，聲請就艾爾維
16 爾公司所有財產於3,586萬3,000元之範圍內予以假扣押，艾
17 爾維爾護理之家所有財產於1,983萬5,000元之範圍內予以假
18 扣押，並願供擔保以代釋明之不足等語。

19 二、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
20 執行者，得聲請假扣押；又請求及假扣押之原因應釋明之。
21 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
22 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟
23 法第522條第1項、第526條第1、2項分別定有明文。亦即，
24 債權人就假扣押之原因，依法有釋明之義務，須提出可使法
25 院信其主張為真實之證據，必待釋明有所不足，而債權人陳
26 明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命
27 供擔保後為假扣押，若債權人未釋明假扣押之原因，即不符
28 假扣押之要件（最高法院97年台抗字第649號裁定要旨參
29 照）。又所謂假扣押之原因，係指債權人之請求有日後不能
30 強制執行或甚難執行之虞，如債務人浪費財產，增加負擔，
31 或就其財產為不利益之處分，將成為無資力之情形，或將移

01 往他方、逃匿無蹤、隱匿財產、應在外國為強制執行等（民
02 事訴訟法第523條、最高法院19年抗字第232號判決要旨參
03 照）。故假扣押之債權人，除應釋明其與債務人間「有金錢
04 請求或得易為金錢請求之請求」外，尚應釋明其請求有「日
05 後不能強制執行或甚難執行之虞」之假扣押原因。於其釋明
06 有不足時，法院方得斟酌情形，依債權人之聲請命供擔保以
07 補釋明之欠缺，並酌定其供擔保金額准為假扣押，尚不能於
08 債權人未盡其釋明「請求」及「假扣押原因」責任前，僅因
09 其陳明願供擔保，即准為供擔保之假扣押。故債權人於釋明
10 其事實上之主張時，應同時提出可供法院得隨時進行調查之
11 證據，如債權人未同時提出供釋明用之證據，法院自無裁定
12 限期命其補正之必要。

13 三、經查：

14 (一)聲請人上開主張之假扣押請求，業據其提出系爭租約、系爭
15 增補契約、聲請人之113年8月9日113年度晶字第11308090
16 1、113080902、113080903號函、113年10月18日113年度晶
17 字第113101801、113101802號函、114年2月17日114年度晶
18 字第114021701、114021702號函、李旺水等人之起訴狀、聲
19 請人之暫收款明細分類表、其他應收款明細分類帳為憑，並
20 經本院調取115年度重訴字第2號案件卷宗核閱無訛，足認聲
21 請人就其聲請假扣押請求，已為釋明。

22 (二)假扣押原因部分，聲請人固提出艾爾維爾護理之家公告其將
23 於114年12月1日結束營業之截圖，Google評論上已顯示永久
24 歇業之截圖，及現場未營業之照片為憑，然此僅能釋明艾爾
25 維爾護理之家現已未再有營業等事實，何況是否因租約糾紛
26 而無法於原址繼續營業，亦未可知，尚難據此推論相對人等
27 有脫產及隱匿財產之情形。且聲請人復未提出其他事證以釋
28 明相對人等現存之既有財產已瀕臨成為無資力或與聲請人所
29 主張之債權相差懸殊、或其財務顯有異常而發生難以清償債
30 務之情形，揆諸前開說明，自不能僅以相對人等經催告後未
31 為給付或拒絕給付之情形，遽謂其有日後不能強制執行或甚

01 難執行之虞之情事。

02 四、綜上所述，聲請人並未就假扣押之原因提出釋明，尚難認與
03 假扣押之要件相符。縱聲請人陳明願就此部分聲請供擔保以
04 代釋明之不足，揆之前揭說明，亦須聲請人就假扣押之原因
05 已盡釋明之責後，法院仍認釋明有所不足時，始得命供擔保
06 以補釋明之不足。惟本件聲請人卻未能釋明相對人具有假扣
07 押原因，是本件假扣押聲請，於法不合，不應准許。

08 五、爰裁定如主文。

09 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
10 民事第一庭 法 官 許曉微

11 正本係照原本作成。

12 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
13 告費新台幣1500元。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
15 書記官 董士熙