

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1075號

抗 告 人 陳國瑞

上列抗告人因與相對人呂依蔓間假扣押聲明異議事件，對於中華民國114年6月17日臺灣桃園地方法院114年度全事聲字第17號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人於原法院之異議駁回。

異議及抗告費用由相對人負擔。

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。查本件兩造業以書狀陳述意見（見本院卷第11至95、103至115、119至125、129、133至175、183至189、193至201頁），是已賦予兩造均有陳述意見之機會，合於上開規定，先予敘明。

二、本件聲請及抗告意旨略以：伊於民國111年間以新臺幣（下同）1,136萬元向相對人購買坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○地號土地應有部分依序為8分之1、2000分之81（下合稱系爭土地，該買賣契約下稱系爭契約），相對人當時告知系爭土地未曾掩埋廢棄物。因伊日前出售系爭土地予第三人黃春梅，並與系爭土地其他共有人和解分割系爭土地，黃春梅於現場整地發現地下約2米埋有大量柏油塊、水泥塊等營建土石廢棄物（下稱系爭廢棄物），伊知悉後即透過代書邱苡姍聯絡相對人，相對人之配偶至現場查看，並確認埋有大量系爭廢棄物。伊因此遭黃春梅解除契約，乃請求相對人負瑕疵擔保責任，並據此解除系爭契約。因清除系爭廢棄物費用高達約200萬元，且查知系爭廢棄物為多年前道路施工時所棄置。伊至今不僅損失價金1,136萬元及自給付時起迄今之利息，尚有仲介費、登記費、代書費等費用，及系爭契

01 約所載按已付價金同額之懲罰性違約金，伊日後向相對人求
02 償金額勢必高於1,300萬元。惟相對人竟將其名下唯一有價
03 值之不動產，向銀行辦理最高限額1,680萬元之抵押貸款，
04 恐相對人再次處分名下其他財產，致伊無法受償，願供擔
05 保，聲請就相對人之財產於300萬元範圍內予以假扣押等
06 語。原法院司法事務官於114年3月11日以114年度司裁全字
07 第89號裁定，准抗告人以100萬元或同面額之金融機構之無
08 記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，得對相對人之財產
09 於300萬元之範圍內為假扣押（下稱原處分）。相對人提出
10 異議，經原法院以114年度全事聲字第17號裁定（下稱原裁
11 定）廢棄原處分，駁回抗告人假扣押之聲請。抗告人不服，
12 提起本件抗告。

13 三、相對人答辯意旨略以：抗告人未釋明系爭土地有系爭廢棄物
14 且於系爭契約簽立前已遭人棄置，系爭土地既已交付而危險
15 移轉，他人丟棄廢棄物應由抗告人自行承擔，且抗告人主張
16 瑕疵擔保，已逾除斥期間。又伊於113年所得72萬餘元，名
17 下財產僅以不動產公告現值及課稅現值計算已有443萬餘
18 元，高於抗告人請求保全之300萬元，且實務上銀行對於設
19 定最高限額抵押權金額之評估通常為建物市價7至8成，伊名
20 下桃園市○○區○○路000巷00弄00號房地（下稱富國路房
21 地）之市價為2,400萬元至2,100萬元之間（計算式：24,00
22 0,000×0.7=11,760,000，21,000,000×0.8=16,800,00
23 0），縱扣除1,680萬元也超過300萬元，況伊另有其他不動
24 產、車輛及收入，並無假扣押之必要等語。

25 四、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
26 執行者，得聲請假扣押。假扣押非有日後不能強制執行或甚
27 難執行之虞者，不得為之。請求及假扣押之原因，應釋明
28 之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為
29 適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。民事
30 訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項、第2
31 項分別定有明文。故債權人就假扣押之請求，如絲毫未提出

01 能即時調查之證據以釋明者，固應駁回其假扣押聲請，惟如
02 經釋明而有不足，法院仍得命供擔保以補釋明之不足，准為
03 假扣押。又稱釋明者，係使法院就某項事實之存否，得到大
04 致為正當之心證，即為已足，與證明係當事人提出之證據方
05 法，足使法院產生堅強心證，可確信其主張為真實者，尚有
06 不同。次按所謂假扣押之原因，依同法第523條第1項規定，
07 係指有日後不能強制執行或甚難強制執行之虞而言。是其情
08 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
09 處分，將達於無資力之狀態，或債務人移住遠地、逃匿無蹤
10 或隱匿財產為限。倘債務人有處分財產之行為，致無法排除
11 其日後變動財產之可能性者，為確保債權之滿足，亦可認其
12 日後有不能強制執行或甚難執行之虞（最高法院113年度台
13 抗字第673號裁定意旨參照）。

14 五、經查：

15 (一)就假扣押之請求部分：抗告人主張其以1,136萬元向相對人
16 買受系爭土地，因系爭土地埋有系爭廢棄物，相對人應負瑕
17 疵擔保責任，其已解除系爭契約，受有價金1,136萬元本息
18 等損害，並得請求與已付價金同額之懲罰性違約金等情，業
19 據提出系爭契約及不動產委託標的現況說明書、土地及建物
20 登記謄本、協議分割系爭土地之和解筆錄、現場照片、存證
21 信函、抗告人與黃春梅、邱苡姍之通訊紀錄、抗告人與黃春
22 梅間之買賣契約、黃春梅之解約通知、抗告人寄送予相對人
23 之存證信函及回執等均影本為證（見原處分卷第8至29、49
24 頁，原法院卷第79、83、85頁，本院卷第21至71、139、18
25 7、189頁），堪認抗告人已就假扣押之請求為釋明。又抗告
26 人已對相對人提起本案訴訟，請求相對人給付抗告人1,205
27 萬餘元及利息，有民事起訴狀可憑（本院卷第203至212
28 頁），相對人雖辯稱其毋庸負擔瑕疵單責任等語，然此為兩
29 造間本案訴訟有無理由之實體問題，尚待本案訴訟調查審
30 認，非本件假扣押所應審究。

31 (二)就假扣押之原因部分：觀諸相對人之全國財產稅總歸戶財產

01 查詢清單（原法院卷第31、33頁），相對人名下有17筆不動
02 產、2輛汽車，財產總額為443萬2,917元，其中富國路房地
03 價值343萬3,513元（473,700+2,959,813=3,433,513），
04 為相對人之主要財產，其餘不動產均屬持分不高之共有土
05 地，此部分財產總額僅約100萬元。再徵諸抗告人於111年12
06 月29日以1,136萬元向相對人購買系爭土地，再於113年8月1
07 9日以810萬9,000元出賣予黃春梅（本院卷第46、52頁），
08 堪認系爭土地價值恐不足擔保原價金1,136萬元之返還。又
09 相對人於113年6月20日將其主要財產富國路房地向陽信商業
10 銀行股份有限公司設定最高限額1,440萬元、擔保債權確定
11 期日143年6月18日之抵押權（原處分卷第30頁），於抗告人
12 於113年12月間向其請求負擔瑕疵擔保責任並解約後（原處
13 分卷第19、20、23、24頁），相對人復於114年3月1日將富
14 國路房地轉向臺灣中小企業銀行股份有限公司設定最高限額
15 1,680萬元、擔保債權確定期日144年3月6日之抵押權（原法
16 院卷第83、85頁），屬就財產為不利之處分行為，再佐以相
17 對人否認抗告人之債權，致無法排除其日後變動財產之可能
18 性者，在一般社會之通念上，可認其將來有不能強制執行或
19 甚難執行之虞，堪認抗告人就本件假扣押之原因已有釋明。
20 雖其釋明或有不足，惟抗告人既已陳明願供擔保，則揆諸前
21 揭說明，抗告人聲請假扣押與法並無不合。

22 六、綜上所述，抗告人就本件假扣押之請求及原因均已為釋明，
23 雖其釋明尚有不足，惟抗告人既陳明願供擔保以補釋明之不
24 足，揆諸前揭說明，其假扣押之聲請，應予准許。從而，原
25 處分准抗告人供擔保後，得對相對人之財產於300萬元之範
26 圍內為假扣押，核無不合。原裁定廢棄原處分，並駁回抗告
27 人假扣押之聲請，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，求
28 予廢棄，為有理由。爰由本院將原裁定廢棄，並駁回相對人
29 於原法院之異議。

30 七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

民事第五庭

審判長法官 賴惠慈
法官 林伊倫
法官 賴秀蘭

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

中 華 民 國 114 年 11 月 4 日

書記官 林怡君