

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度全字第151號

聲 請 人 郭昱群 住○○市○○區○○路000○○號

上列聲請人與相對人林秋鳳、耀籐建築開發有限公司間請求解除契約等事件（本院112年度補字第979號），聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：伊於民國112年4月24日向相對人購買坐落高雄市○○鎮區○○段000○○00地號土地及其上同段2276建號即門牌號碼高雄市○○鎮區○○路00巷00號建物（下稱系爭建物）、同段321之48地號土地（下與前述321之27地號土地土地合稱系爭土地，且系爭土地與系爭建物合稱系爭不動產），並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），但系爭土地於112年4月28日遭假處分登記，無法於112年6月21日前移轉登記予伊，伊乃於系爭土地在112年7月13日經塗銷假處分登記後，於同年月18日以存證信函催告相對人於函到7日內履行交屋事宜，此乃包含催告履行系爭契約第4條所約定之義務及辦理所有權移轉登記，然相對人並未依限履行，其等已給付遲延，又系爭土地現又遭假處分登記，乃可歸責於相對人而給付不能，縱使系爭建物未遭假處分登記而得交付予伊，但已給付遲延，且於伊催告後仍未給付，伊自得解除系爭契約，伊復業於112年8月11日以存證信函向相對人為解除契約之意思表示，並起訴請求相對人給付違約金新臺幣（下同）195萬元。其次，相對人林秋鳳於112年7月21日將系爭土地出售，足見相對人有挪移資產、意圖隱匿之情事，系爭土地又遭假處分，是相對人顯有欲將財產隱匿或為不利益處

01 分，致陷於無資力狀態，將使伊於日後不能或甚難對相對人
02 之財產強制執行，而有保全之必要，具有假扣押原因，又若
03 認伊釋明有所不足，伊願供擔保以代假扣押原因之釋明，請
04 求准予聲請人供擔保就相對人之財產於195萬元範圍內予以
05 假扣押等語。

06 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
07 執行者，得聲請假扣押；請求及假扣押之原因，應釋明之；
08 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
09 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟
10 法第522條第1項、第526條第1項、第2項分別定有明文。詳
11 言之，債權人聲請假扣押，應就其請求及假扣押之原因，盡
12 釋明之責，兩者缺一不可，必待釋明有所不足，始得以供擔
13 保補釋明之欠缺，准許假扣押之聲請。又所謂假扣押之原
14 因，係指債務人有日後不能強制執行或甚難執行之虞而言，
15 如債務人浪費財產、增加負擔或就財產為不利之處分，將達
16 於無資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產等情形
17 屬之（最高法院103年度台抗字第577號裁定意旨參照）。

18 三、經查：

19 (一)聲請人主張其前與相對人簽訂系爭契約，購買相對人所有之
20 系爭不動產，相對人乃有給付遲延、給付不能之情，其業已
21 解除系爭契約，並得請求給付違約金195萬元等情，有買賣
22 契約書、高雄市地籍異動索引、土地登記第二類謄本、存證
23 信函、律師函等件為證，並經本院調取本院112年度補字第9
24 79號卷宗核閱屬實，就其為假扣押請求之原因，已為相當之
25 釋明。

26 (二)關於假扣押之原因即相對人有何日後不能強制執行或甚難執
27 行之虞，聲請人固主張相對人林秋鳳於112年7月21日將系爭
28 土地出售，且系爭土地又遭假處分，相對人顯有欲將財產隱
29 匿或為不利益處分，致陷於無資力狀態云云。惟相對人林秋
30 鳳是於112年7月21日以於112年7月6日買賣為原因，將系爭
31 土地所有權移轉登記予相對人耀籐建築開發有限公司（下稱

耀籐公司），有土地登記第二類謄本附於本院112年度補字第979號卷宗，並經本院調閱無訛，而相對人耀籐公司與相對人林秋鳳既同為系爭契約之不動產出售人，相對人間就系爭土地為所有權移轉，並無礙於其等履行系爭契約，自難謂相對人此舉是為藏匿財產。又假處分是債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行，而聲請法院為之，法院准許假處分係因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞，非即表示相對人已陷於無資力狀態。綜上所述，難認聲請人已就假扣押原因盡釋明之責，揆諸前開說明，聲請人既未釋明假扣押之原因，而非釋明有所不足，縱其陳明願供擔保，仍不得認已補釋明之欠缺，是本件假扣押之聲請自不得准許，應予駁回。

四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 13 日
民事第四庭 法 官 楊淑儀

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 112 年 9 月 13 日
書記官 詹立瑜