

臺灣新北地方法院民事裁定

111年度全字第158號

聲 請 人 理論工程有限公司

法定代理人 吳豐偉

代 理 人 江順雄律師

上列聲請人與相對人潘秀德間聲請假扣押事件，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：

(一)聲請人向相對人購買新北市○○區○○路000巷00弄00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地，詎料系爭房屋為海砂屋，結構安全、使用年限均有疑慮，聲請人已行使減少價金權新臺幣（下同）585萬元並請求相對人如數返還（繫屬於本院以110年度訴字第1443號減少價金案件審理，下稱本案訴訟）。本案訴訟進行迄今已年餘，然相對人卻從未有任何協商之意，完全未提及任何減價、不當得利及賠償數額，顯示相對人已明確拒絕給付。

(二)聲請人於購買系爭房屋前，與相對人毫不認識且無任何交易往來，聲請人難以查知相對人之財產狀況。參以系爭房屋及坐落基地之買賣價金高達2340萬元，相對人迄今仍否認出售海砂屋情節，則依照經驗常情，如果未先為假扣押，則聲請人將來即便獲得勝訴判決，將顯有日後不能執行或難以執行之虞；加之相對人曾指示聲請人將系爭房屋及坐落基地之買賣價金之一部份金額752萬7580元，清償其子即第三人潘志銘之欠款，顯示相對人當初出售系爭房屋及坐落基地之原因即欲清償其子之負債，故恐相對人已無其他財產可供執行，如不假扣押，則聲請人將來獲得勝訴判決後恐有無法執行或甚難執行之虞。

01 (三)聲請人前曾提出假扣押聲請遭駁回，然因新北市土木技師公
02 會業已鑑定確定系爭房屋屬海砂屋明確，顯見相對人依鑑定
03 結果減少價金給付聲請人之機率不低，爰再次聲請假扣押，
04 並願供擔保以補強釋明之不足，請求就相對人之財產於585
05 萬元之範圍內為假扣押。

06 (四)聲明：聲請人願供現金或以銀行或郵局無記名可轉讓定期存
07 單為擔保，請准就相對人之財產，於585萬元之範圍內為假
08 扣押。

09 二、按債權人聲請假扣押，就請求及假扣押之原因，應釋明之，
10 民事訴訟法第526條第1項定有明文。所謂假扣押之原因，即
11 有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，例如債務人浪費財
12 產、增加負擔、或就財產為不利之處分，將達於無資力之狀
13 態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產等情形。倘債權人聲
14 請假扣押，僅釋明請求之原因，而對於「假扣押之原因」，
15 並未提出可使法院信為真實並能即時調查之一切證據，縱其
16 陳明願供擔保，法院仍不得命供擔保准債權人為假扣押。至
17 債務人經債權人催告拒絕給付，僅屬債務不履行之狀態，如
18 非就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，可認定債
19 務人現存之既有財產已瀕臨成為無資力，或與債權人之債權
20 相差懸殊，或其財務顯有異常而難以清償債務之情形，亦不
21 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
22 對於假扣押之原因已為釋明，此有最高法院109年度台抗字
23 第1046號裁定意旨可參。

24 三、經查：

25 (一)聲請人主張其向相對人購買系爭房屋及其坐落基地，因系爭
26 房屋為海砂屋，故減少價金，請求相對人返還585萬元等
27 情，業據其提出不動產買賣契約書、氯離子含量試驗報告、
28 系爭房屋外觀照片等件附於本院110年度訴字第1443號卷可
29 參，可認聲請人就假扣押之本案請求已為釋明。

30 (二)然就假扣押原因部分，聲請人雖提出買賣價金匯款回條聯，
31 其中752萬7880元匯予潘志銘之安泰商業銀行中崙分行帳戶

01 並附註：「清償潘志銘借款如無法開立清償證明請立即退
02 還」等語，然此情無法釋明相對人有何浪費財產、增加負
03 擔、或就其財產為不利之處分，將達於無資力之狀態、移往
04 遠地、逃匿無蹤或隱匿財產等何日後不能強制執行或甚難執
05 行之虞之假扣押原因存在，則自不能單憑聲請人擔憂臆測相
06 對人無資力清償債務，即得認聲請人對於假扣押原因已盡釋
07 明義務。聲請人雖稱其願供擔保以代釋明，惟依前開說明，
08 其本件假扣押之聲請仍不應准許。

09 四、從而，本件聲請人就假扣押原因未盡釋明之義務，是其假扣
10 押之聲請於法不合，應予駁回，爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
12 民事第二庭 法 官 楊雅萍

13 以上正本證明與原本無異。

14 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
15 告費新臺幣1,000元整。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
17 書記官 蘇 泠