

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度全字第258號

聲 請 人 劉家琪

代 理 人 羅凱正律師

黃子盈律師

相 對 人 華鉉企業股份有限公司

法定代理人 高慶堯

上列當事人間假扣押事件，債權人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣捌拾伍萬陸仟柒佰元為相對人供擔保後，得對於相對人之財產於新臺幣貳佰伍拾柒萬元之範圍內為假扣押。

相對人以新臺幣貳佰伍拾柒萬元為聲請人供擔保後，得免為或撤銷假扣押。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、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，民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1、2項分別定有明文。所謂假扣押之原因，依民事訴訟法第523條第1項規定，係指有日後不能強制執行或甚難強制執行之虞而言。判定有無保全必要性時，應斟酌被保全權利之額度、性質、債務人之職業、經歷、信用狀態、資產狀況及其他情事，依具體個案分別判斷。其情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處分，將達於無資力之狀態，或債務人移住遠地、逃匿無蹤或隱匿財產為限。倘債務人日後變動

財產之可能性無法排除，為確保債權之滿足，可認其日後有不能強制執行或甚難執行之虞，債權人就此如已為相當之釋明，即難謂其就假扣押之原因全未釋明，或供擔保無法補釋明之不足(最高法院111年度台抗字第607號裁定參照)。而所謂釋明，乃當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，即為已足。是依當事人之陳述及提出之相關證據，倘可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者，即不得謂為未釋明。故債權人就假扣押之原因全未釋明時，固不得以供擔保代之；惟如已釋明，僅係釋明不足，法院自得命債權人供擔保後為假扣押。

二、本件聲請意旨略以：

(一)聲請人於民國111年5月30日與相對人簽訂「華鎡晴晨房屋土地預定買賣契約（下稱系爭買賣契約）」，建案名稱為「華鎡晴晨」，買賣價金為新臺幣（下同）1,830萬元。依系爭買賣契約第11條約定，相對人應於113年6月5日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照。相對人未於113年6月5日如期取得使用執照者，每逾1日應給付聲請人按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息，且已逾3個月，視同相對人違約。則依系爭買賣契約第25條第3項規定，除應將買方即聲請人已繳之房地價款（含遲延利息）退還予聲請人，並應同時賠償房地總價款15%之違約金該賠償之金額高過已繳價款者，則已以繳價款為限。聲請人已於113年8月9日寄發台北古亭郵局000772號存證信函送達催告相對人履行契約義務，否則將依約行使權利。聲請人又於113年9月19日寄發台北古亭郵局000894號存證信函通知相對人解除系爭買賣契約，並限期7日內返還聲請人已繳房地價款257萬元，以及依系爭契約第25條第3項規定給付違約金257萬元。

(二)新北市政府針對相對人未能取得使用執照如期交屋乙事，曾於113年8月2日於新北市政府行政大樓召開消費者爭議協調

會，相對人於該會已坦言：「目前無法承諾遲延交屋的補貼方案，倘須依承購戶委任律師主張提出擔保金或信託方案，亦須待1年餘後華宏公司另案回收資金後方可辦理」等語，而相對人於113年8月22日函覆相對人全體承購戶所繳納之購屋價款總額5,621萬元中2,422萬7,392元已給付代銷公司報酬，其餘款項亦已支出作為興建成本，信託專戶僅剩1,715萬7,414元，而相對人因涉違法取得容積移轉遭新北市政府撤銷原核准容積移轉而無法取得使用執照，業經報章媒體報導、檢調偵辦，相對人另一建案亦涉嫌違法取得容積移轉。相對人與消費者間糾紛接踵而來，並面臨承購戶解約請求返還價金及違約賠償，相對人已瀕臨無資歷之狀態且與承購戶請求返還之價金及違約金金額相差懸殊。足見相對人現階段因無法如期交屋違約而增加債務，已瀕臨無資力狀態，且相對人積極出售其另案「攸秀賞建案」建商保留戶之不動產，並有同為之「華鎡晴晨」建案之承購戶向聲請假扣押並經裁定准予假扣押，為免相對人脫產，致未來恐有不能或有甚難執行之虞，故為保全日後之強制執行，聲請人願供擔保以補假扣押請求及原因釋明之不足，請准聲請人提供擔保後，就相對人所有財產於257萬元範圍內予以假扣押等語。

三、經查：

(一)假扣押之請求部分：

聲請人主張與相對人簽訂系爭買賣契約，因相對人違約未依約如期交屋，業已以存證信函送達解除系爭買賣契約，並訴請相對人返還已繳價金計257萬元及違約金257萬元共計514萬元等情，業據其提出房屋土地預定買賣契約、預售屋買賣契約、存證信函、匯款紀錄等件為證，堪認聲請人就假扣押之本案請求，已為釋明。

(二)假扣押之原因部：

聲請人主張相對人曾於113年8月2日於新北市政府行政大樓召開消費者爭議協調會中表示：「目前無法承諾遲延交屋的補貼方案，倘須依承購戶委任律師主張提出擔保金或信託方

案，亦須待1年餘後華鉅公司另案回收資金後方可辦理」等語，似又於113年8月22日發函表示承購戶所繳價款總額5,621萬元中2,422萬7,392元已給付代銷公司報酬，信託專戶僅剩1,715萬7,414元，相對人另一建案亦涉嫌違法取得容積移轉。相對人面臨承購戶接踵而來解約請求返還價金並請求給付違約金及違約賠償而增加債務，並有同為之「華鉅晴晨」建案之承購戶向法院聲請假扣押並經裁定准予假扣押，相對人已瀕臨無資力狀態，且有出售另「攸秀賞建案」建案保留戶，積極脫產之情形，有聲請人提出之113年8月2日消費者權益爭議行政調查第2次會議紀錄、113年8月22日相對人寄予承購戶之存證信函、新聞報導、住展房屋網查詢資料、華鉅晴光、美件案591網站查詢資料、悠秀賞建案樂居網查尋資料、建物及土地登記第二類謄本、悠秀賞建案28號13樓房屋成交資訊、591網頁銷售悠秀賞13樓48.15坪建物資訊等件可參，是綜合上情，可認相對人現有資產與其餘潛在因相對人無法如期交屋解約或已解約之承購戶存在之債權相差非微，在一般社會之通念上，恐有將無法或不足滿足相對人債權之可能，日後顯有不能強制執行或甚難執行之虞，足認聲請人就本件假扣押之原因，已為部分釋明。聲請人就本件請求及假扣押之原因非全無釋明，所為釋明雖尚有未足，然既陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前揭說明，自可命供擔保而准許之。

四、綜上所述，聲請人對本件假扣押之請求及原因已為釋明，釋明縱有不足，然其既已陳明願供擔保以補釋明之不足，則其聲請假扣押，仍屬有據，應予准許。

三、爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
民 事 第 一 庭 法 官 朱 慧 真

以上正本證明與原本無異

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元整。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
02 書記官 劉芷寧