

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度全字第126號

聲 請 人 詠勝開發有限公司

法定代理人 賴元粗

相 對 人 吳○維 (真實姓名住所詳卷)
吳○凱 (真實姓名住所詳卷)
林○禎 (真實姓名住所詳卷)
林○陞 (真實姓名住所詳卷)

兼

上二人共同

法定代理人 林○民 (真實姓名住所詳卷)

上列當事人間請求給付價金事件，聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣貳佰貳拾柒萬元或同面額之無記名可轉讓定存單為相對人供擔保後，得對於相對人之財產於新臺幣陸佰捌拾萬元之範圍內為假扣押。

相對人如以新臺幣陸佰捌拾萬元為聲請人供擔保或將請求之金額提存後，得免為或撤銷假扣押。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由相對人連帶負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)聲請人與相對人之被繼承人林○君(真實姓名詳卷，下稱林○君)於民國108年11月29日簽署房屋預定買賣契約書，並與欣詠勝開發有限公司、詠勝生美有限公司(下合稱地主)簽訂土地預定買賣契約書，購買聲請人所興建「市中欣」建

01 案、門牌號碼為「桃園市○○區○○○路000號4樓」房屋及
02 其坐落土地與編號155車位（下合稱系爭房地），總價新臺
03 幣（下同）800萬元，土地及建物之價格各為400萬元。聲請
04 人於112年8月1日完成建築物興建過程，林○君與華南商業
05 銀行股份有限公司（下稱華南銀行）於112年10月18日簽訂
06 貸款契約，以償還聲請人及地主剩餘價款560萬元，聲請人
07 及地主於112年11月28日將系爭房地所有權移轉登記予林○
08 君，華南銀行則於112年11月30日在系爭房地上設定抵押
09 權，並預計於112年12月初分別撥付土地及建物各280萬元予
10 聲請人及地主。

11 (二)詎料，華南銀行於112年12月8日以華城內字第1120000116號
12 函通知林○君於112年11月28日死亡，其繼承人即相對人不
13 同意撥付貸款，聲請人於113年4月16日提起訴訟請求相對人
14 給付系爭建物價金280萬元，相對人林○禎、林○陞、林○
15 民於113年6月6日向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）提
16 起遺產分割訴訟，並列聲請人為參加人，然兩造仍無共識，
17 相對人多次表示無資力給付買賣價金，亦不同意華南銀行撥
18 款，聲請人於114年1月23日委請律師以台北長春路郵局第7
19 9、80、81號存證信函催告相對人給付系爭房地尾款560萬
20 元，並表示逾期未清償價款將解除契約及請求違約金，相對
21 人仍置之不理。聲請人於114年2月26日再委請律師以屏東海
22 豐郵局第3、4、5號存證信函向相對人為解除契約之意思表
23 示及沒收違約金120萬元，並於114年3月11日具狀主張解除
24 契約回復原狀，變更請求返還系爭房屋。

25 (三)詎料，相對人於114年3月5日在未通知聲請人情形下簽立和
26 解筆錄，約定變賣系爭房地，並向臺灣桃園地方法院（下稱
27 桃園地院）聲請強制執行，經桃園地院以114年度司執字第3
28 9795號執行拍賣在案。相對人拒付系爭房屋尾款280萬元，
29 亦不同意華南銀行撥付貸款，在聲請人解除契約後，故意不
30 通知聲請人參加分割遺產案件簽訂和解筆錄，甚至明文變賣
31 系爭房地後自行分配價款，又持該和解筆錄聲請強制執行拍

賣系爭房地，再佐以系爭房地自簽約迄今已近6年，顯見相對人亦不願返還拍賣系爭房地所得價款，相對人所為一切均係讓聲請人無法解約回復原狀，甚至有損害賠償產生之可能。再者，相對人均係學生，名下亦無財產，而系爭房地同社區相同坪數有含車位之不動產市價至少1440萬元，扣除林○君已給付240萬元，加計違約金120萬元，系爭房、地價值分別為660萬元。是以，相對人將系爭房地不法脫產，將導致聲請人無法回復原狀，甚至受有損害660萬元，且系爭房地加總損害金額破千萬元，遠超過學生可負擔之資產價值，若不於系爭房地拍賣前聲請假扣押，而任相對人自由處分其他財產，則聲請人之債權必有日後難以執行之虞，為保全日後強制執行，爰依法聲請假扣押。

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項、第2項分別定有明文。所謂請求之原因，係指債權人金錢請求或得易為金錢請求之發生緣由，而假扣押之原因，即債務人有日後不能強制執行或甚難執行之虞或應在外國為強制執行之情形。

三、經查，聲請人聲請對相對人之財產為假扣押，就其請求債權之原因事實及假扣押之原因，業據提出房屋預定買賣契約書、系爭房地之土地與建物登記第二類謄本、華南銀行城內分行112年12月8日華城內字第1120000116號函、台北長春路郵局第79、80、81號存證信函、屏東海豐郵局第3、4、5號存證信函、士林地院113年度家繼訴字第94號和解筆錄、樂屋網同社區房屋於112年12月及114年1月成交明細為據。又相對人吳○維現年23歲、相對人吳○凱甫成年，相對人林○禎、林○陞均未成年，顯無給付數百萬元之資力，並經相對

01 人多次向聲請人表示無資力給付買賣價金，及系爭房地現已
02 經桃園地院受理強制執行並為查封登記，堪認聲請人就其請
03 求及假扣押之原因已盡相當之釋明。雖聲請人就假扣押原因
04 部分釋明未足，然業經聲請人表明願供擔保以補釋明之不
05 足，應可命聲請人提供相當之擔保以補其釋明之不足。爰准
06 許聲請人提供相當之擔保，就相對人之財產於680萬元範圍
07 內予以假扣押。

08 四、依民事訴訟法第526條、第527條、第95條第1項、第78條、
09 第85條第2項，裁定如主文。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
11 民事第五庭 法 官 陳怡親

12 以上正本證明與原本無異。

13 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
14 告費新臺幣1,500元整。

15 債權人收受假扣押裁定後已逾30日者，不得聲請執行。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
17 書記官 游舜傑