

臺灣士林地方法院民事裁定

115年度全字第68號

聲 請 人 何心寶

代 理 人 劉育廷律師

上列聲請人與相對人麗鼎國際有限公司間請求返還買賣價金等事件，聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：其於民國112年5月13日與相對人簽訂房屋預定買賣契約書，由聲請人以總價新臺幣（下同）2,455萬元，向相對人購買「青隅」住宅大樓土地、房屋（下稱系爭預售屋契約），並約定相對人應於114年9月30日前取得使用執照，聲請人業已給付第1、2期買賣價金計369萬元，惟相對人迄至115年2月26日始取得使用執照，顯已遲延違約。聲請人因相對人持續違約、交屋遙遙無期，遂於115年2月13日以郵局存證信函通知相對人為解除契約之意思表示，是聲請人除得請求相對人返還聲請人前揭已支付之價金外，相對人尚應依聲請人已繳房地價款按日萬分之5計算，給付聲請人自約定取得使用執照期限之翌日即114年10月1日起至解除契約之日即115年2月23日止，計146日之遲延利息26萬9,370元，並應依系爭預售屋契約第25條第3項之約定，賠償聲請人房地總價款15%之違約金即368萬2,500元。又相對人毫無解決本件紛爭誠意，僅係惡意拖延訴訟，且其身處資金需求龐大、金錢流動性甚高之建築業，資本額僅有2,010萬元，資產相當有限，與其所承攬之建案規模顯不相稱，現復有新建案於官網宣傳中，在在顯示相對人有強烈資金運用需求及緊迫資金之虞等情事。佐以相對人消極避面、多次拖延欺騙之態度，聲請人合理懷疑相對人恐於訴訟期間進行脫產或隱匿財產之虞，縱聲請人日後取得勝訴判決，債權亦難獲實

01 現，將有無法強制執行或甚難執行之虞。為此，爰依民事訴
02 訟法第522條、第523條及第526條之規定，並願供擔保以代
03 釋明之不足，請准就相對人之財產於700萬元之範圍內予以
04 假扣押；另懇請法院審酌聲請人未滿30歲，係為結婚成家而
05 購屋，業將自身全數資產投入本件房地之財務困境，請准聲
06 請人以扣押金額1/10即70萬元為本件擔保金，以代釋明之不
07 足等語。

08 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
09 執行者，得聲請假扣押；請求及假扣押之原因，應釋明之；
10 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
11 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押；民事訴訟
12 法第522條第1項、第526條第1、2項分別定有明文。次按債
13 權人聲請假扣押，應先就請求及假扣押之原因，盡釋明之
14 責，必待釋明有所不足，始得以供擔保補釋明之欠缺准予假
15 扣押之聲請，如債權人未為任何釋明，縱其陳明願供擔保，
16 仍不得認該擔保已補釋明之欠缺，而准其假扣押之聲請。所
17 謂釋明應提出可使法院信其主張為真實並能即時調查之一切
18 證據，此觀民事訴訟法第526條第1項、第2項、第284條之規
19 定自明。又所謂假扣押之原因，依同法第523條第1項規定，
20 係指債務人有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，例如債
21 務人浪費財產、增加負擔或就財產為不利之處分，將達於無
22 資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產等情形。至
23 於債務人經債權人催告後拒絕給付，僅屬債務不履行之狀
24 態，如非就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，其
25 現存之既有財產已瀕臨成為無資力或與債權人之債權相差懸
26 殊或財務顯有異常而難以清償債務之情形，亦不能遽謂其有
27 日後不能強制執行或甚難執行之虞，而認債權人對於假扣押
28 之原因已為釋明（最高法院101年度台抗字第486號裁定意旨
29 參照）。

30 三、經查，聲請人聲請本件假扣押，固已就其主張之請求，對相
31 對人提起民事訴訟，經本院以115年度訴字第555號返還買賣

01 價金等事件繫屬在案，並提出系爭預售屋契約、統一發票、
02 使用執照存根、消費爭議申訴資料表、相對人函文、郵局存
03 證信函等件，釋明對相對人「請求」之存在；然就其請求有
04 何「日後不能強制執行或甚難執行之虞」之假扣押原因，則
05 提出臺北市政府法務局開會通知單、協商會議未出席業者查
06 詢、相對人公司網頁資料，並僅泛言「相對人消極避面、多
07 次拖延欺騙之態度，聲請人合理懷疑相對人恐於訴訟期間進
08 行脫產或隱匿財產之虞」。然相對人經聲請人催告後，縱拒
09 絕給付，至多僅屬於債務不履行之狀態，不能據此即率認其
10 必有日後不能強制執行或甚難執行之虞。聲請人既未提出任
11 何能即時調查之證據，以釋明其所主張之假扣押原因為真
12 實，揆諸首揭法條規定及最高法院裁定意旨，雖聲請人陳明
13 願供擔保，仍不得認該擔保得以補足此部分釋明之欠缺，而
14 准其假扣押之聲請，是本件聲請於法不合，應予駁回。

15 四、爰裁定如主文。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日
17 民事第三庭 法 官 陳菊珍

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
20 繳納抗告費新臺幣1,500元。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日
22 書記官 鍾堯任