

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度全字第69號

聲 請 人 雅力企業有限公司

法定代理人 巫雅琪

代 理 人 林柏裕律師

相 對 人 祭祀公業賴文記

法定代理人 賴委志

上列當事人間請求返還買賣價金等事件（本院112年度重訴字第353號），聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣1,356萬2,032元為相對人供擔保後，得對於相對人之財產於新臺幣4,068萬6,097元之範圍內為假扣押。

相對人如為聲請人供擔保新臺幣4,068萬6,097元後，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1,000元由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：兩造於民國110年9月7日就臺中市龍井區竹泉段172-1、304、305、306、307-1、307-2、308-1地號土地（下稱系爭土地），簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），由聲請人以總價新臺幣（下同）3億9,516萬元向相對人購買系爭土地，聲請人並於同日辦理公證時交付第1期款即簽約款共計4,068萬6,097元予被告。詎相對人遲未依約履行，聲請人已以本件起訴狀解除系爭買賣契約書，並依系爭買賣契約書特別約定及第8條第3款之約定，請求被告返還原告已給付之第1期款即簽約款4,068萬6,097元及1倍之違約金，合計8,137萬2,194元。詎相對人於該案訴訟進行中，先表示願意繼續履約，繼表示願意返還價款，又於113年3月19日表示，擬以出售系爭土地，作為返還價款之方式，可見相對人資產已被變賣或其他不利處分，無法滿足返

01 還價款之需求，其所為已有日後不能強制執行或甚難執行之
02 虞。聲請人願供擔保，以代釋明之不足，請求准對相對人之
03 財產，在4,068萬6,097元範圍內為假扣押等語。

04 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
05 執行聲請假扣押；請求及假扣押之原因應釋明之。前項釋明
06 如有不足，而債權人陳明願供擔保，或法院認為適當者，得
07 定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法第522條
08 第1項，第526條第1、2項定有明文。再者，假扣押制度乃為
09 保全債權人將來之強制執行，並得命其供擔保以兼顧債務人
10 權益之保障，所設暫時而迅速之簡易執执行程序，是民事訴訟
11 法第523條第1項所稱「有日後不能強制執行或甚難執行之
12 虞」之「假扣押之原因」者，本不以債務人浪費財產、增加
13 負擔或將其財產為不利益之處分，致達於無資力之狀態，或
14 債務人移住遠方、逃匿無蹤或隱匿財產等積極作為之情形為
15 限，祇須合於該條項「有日後不能強制執行或甚難執行之
16 虞」之條件，即足當之。倘債務人對債權人應給付之金錢或
17 得易為金錢請求之債權，經催告後仍斷然堅決拒絕給付，且
18 債務人現存之既有財產，已瀕臨成為無資力之情形，或與債
19 權人之債權相差懸殊，將無法或不足清償滿足該債權，在一
20 般社會之通念上，可認其將來有不能強制執行或甚難執行之
21 虞之情事時，亦應涵攝在內。至所稱釋明，乃謂當事人提出
22 能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心
23 證，信其大概如此而言（最高法院99年度台抗字第311號、9
24 8年度台抗字第660號裁定參照）。

25 三、經查：

26 (一)聲請人主張解除其與相對人間之系爭買賣契約書，相對人即
27 應返還已收受之第1期款即簽約款4,068萬6,097元及1倍之違
28 約金，合計8,137萬2,194元，故已向相對人起訴請求返還等
29 情，經調閱本案訴訟卷宗核閱無誤，足認聲請人對於本件假
30 扣押請求之原因事實已為釋明。

31 (二)至假扣押之原因，聲請人主張相對人就本案之處理方式前後

01 不同，且擬以出售系爭土地，作為返還價款之方式，顯已惡
02 意脫產等情，業據聲請人提出言詞辯論筆錄、相對人書狀為
03 證。查兩造於簽訂系爭買賣契約書時，聲請人即以現金及支
04 票支付簽約款4,068萬6,097元，相對人所提之和解條件竟僅
05 能先支付500萬元，其餘款項則須待系爭土地出售後取得價
06 金後，始能返還，顯見相對人已將聲請人給付之簽約款為不
07 利處分，另相對人固表示將以出售系爭土地取得之價款，返
08 還聲請人上開款項，然依相對人所提之和解條件，相對人出
09 售系爭土地尚待召開臨時大會、通過規約修正後，另覓買主
10 始能成立買賣契約，程序繁瑣，曠日廢時，是否能完成出售
11 系爭土地之決議尚非無疑，且出售系爭土地之價金一旦經相
12 對人領取，考量現金為極度容易隱匿之特性，聲請人所為釋
13 明已足使本院就聲請人主張之事實，得生薄弱之心證，信其
14 大概如此，故聲請人日後對相對人即有不能強制執行或甚難
15 執行之虞，聲請人並非全未釋明，縱釋明仍有不足，聲請人
16 復陳明願供擔保，則其釋明之不足得由擔保補足之，是本件
17 聲請人聲請對相對人為假扣押，應予准許，爰酌定相當之擔
18 保金額准許之；並依民事訴訟法第527條規定，裁定相對人
19 提供如主文第2項所示之擔保後，得免為或撤銷假扣押。

20 四、依民事訴訟法第526條、第527條、第95條、第78條，裁定如
21 主文。

22 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

23 民事第四庭 法 官 吳金玫

24 正本係照原本作成。

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

27 中 華 民 國 113 年 6 月 3 日

28 書記官 張筆隆