

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度全字第79號

聲 請 人 崇銘紡織企業有限公司

法定代理人 陳俊嘉

相 對 人 林炳鏗

黃敏郎

黃煌隆

上列當事人間請求返還買賣價金事件，聲請人聲請假扣押，本院
裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

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，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。又請求及假扣押之原因，應釋明
之，民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1
項分別定有明文。債權人應就其請求及假扣押之原因，有日
後不能強制執行，或甚難執行之情事，應提出可使法院信其
主張為真之證據加以釋明，必待釋明有所不足，債權人陳明
願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供
擔保後為假扣押。且按民事訴訟法第284條規定，釋明事實
上之主張者，得用可使法院信其主張為真實之一切證據，但
依證據之性質不能即時調查者，不在此限。另按所謂假扣押
之原因，依同法第523條第1項規定，係指債務人有日後不能
強制執行或甚難執行之虞而言，例如債務人浪費財產、增加

負擔或就財產為不利之處分，將達於無資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產或經債權人催告後仍斷然拒絕給付，且就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，其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殊或財務顯有異常而難以清償債務之情形等是。尚不得僅以債務人拒絕給付，遽謂其已該當於假扣押之原因(最高法院105年度台抗字第576號裁定參照)。

二、聲請意旨略以：兩造於民國113年6月6日就如附表所示之土地、建物(分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭不動產)簽訂不動產買賣契約，買賣價金為新臺幣(下同)2億0,680萬元，聲請人依約給付全部價金進駐後，發現系爭房屋地下室嚴重積水，屋頂牆壁嚴重滲漏水、鋼筋結構外露、樑柱嚴重歪斜，相對人又故意隱瞞已簽立「台中市龍井區關連工業區第三期自辦市地重劃區重劃同意書」予重劃會之事實，致系爭土地於重劃後，將嚴重影響建築申請之地面層可興建面積及全部容積面積等交易重大事實，聲請人寄送存證信函並聲請調解要求相對人解除契約返還買賣價金或減少價金，嗣兩造經調解不成立，相對人一再藉詞推托，不願面對，更積極計畫以每坪36萬元出售其名下所有坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地(下簡稱636地號等3筆土地)，顯有為躲避聲請人求償而脫產及逃匿無蹤之情事，故為保全日後之強制執行，聲請人並願供擔保以代釋明之不足，爰聲請就相對人之財產於6,000萬元範圍內為假扣押等語。

三、經查，聲請人就其主張之本案事實，已提出不動產買賣契約書、系爭房屋瑕疵照片、台中市龍井區關連工業區第三期自辦市地重劃區重劃同意書、臺中市龍井區計畫道路樁位成果圖、系爭土地登記第一類謄本、台中港特定區計畫細部計畫節本、存證信函、調解不成立證明書、相對人黃敏郎通訊軟體LINE對話紀錄(下簡稱LINE)、地籍圖資查詢、土地登記謄為證，堪認聲請人就本件假扣押之請求已為相當之釋明。惟就假扣押之原因部分，聲請人稱相對人黃敏郎積極計畫以每

01 坪36萬元出售其名下所有636地號等3筆土地並提出LINE為
02 證，有脫產嫌疑等情，惟就LINE對話紀錄觀之「目前編號
03 1、2、3三筆；地號637屬國有財產，我正在洽購中」；「住
04 四地，心中價格多少？」；「36萬/坪」，細繹前揭全部對
05 話紀錄，應為黃敏郎欲以每坪36萬元購買637地號國有土
06 地，並無隻字提及欲出售其名下所有636地號等3筆土地，難
07 認相對人有何日後不能強制執行或甚難執行之虞者，例如浪
08 費財產、增加負擔等將達於無資力之狀態、或移往遠地、逃
09 匿或隱匿財產等情形，均未能提出任何大概可信其主張為真
10 實之證據以為釋明，並非釋明有所不足，自難認聲請人已盡
11 釋明之義務，揆諸前揭說明，聲請人之聲請自屬無從准許，
12 而應駁回其假扣押之聲請。

13 四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

15 民事第二庭 法 官 顏銀秋

16 上正本係照原本作成。

17 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
18 費新臺幣1,500元。

19 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

20 書記官 許馨云

21 附表：不動產明細

22

編號	種類	標示	權利範圍	備註
1	土地	臺中市○○區○○段000地號	全部	
2	建物	臺中市○○區○○段00○號	全部	
3	建物	臺中市○○區○○段00○號	全部	
4	建物	臺中市○○區○○段000○號	全部	