

臺灣臺中地方法院民事裁定

115年度全字第28號

聲請人 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林宗毅

相對人 張秀鳳

上列當事人間請求返還定金事件（本院115年度重訴字第173號），聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人為坐落臺中市○○區○○段○○○○○○段○○○○○○地號土地之所有權人，並為龍宮段142地號土地之共有人。聲請人於民國114年6月9日與相對人及龍宮段142號土地部分共有人就龍宮段135、137、142地號土地（下合稱系爭不動產）達成買賣合意，相對人收受聲請人所交付共新臺幣（下同）963萬元之定金支票，並簽署定金收據（下稱系爭定金收據），雙方約定定金支票由承辦地政士保管。依系爭定金收據約定，兩造應於114年12月30日簽訂正式書面買賣契約，詎相對人屆期無故未到場，經聲請人催告後，相對人以原約定價格過低為由拒絕簽約。聲請人已於115年1月14日以存證信函解除契約，並要求相對人加倍返還定金計1926萬元，相對人至今未置理。聲請人於115年3月17日發現土地仲介推播文宣有「龍宮段135等地號土地」之出售廣告，驚覺相對人已私下委託仲介出售系爭不動產，相對人有將系爭不動產變現予以逃匿、隱匿資產之高度可能，顯係為逃避加倍返還定金而隱匿、處分財產，致日後有不能強制執行或甚難執行之可能，實有保全必要。聲請人願以現金或銀行無記名可轉讓定期存單供擔保以補釋明之不足，請求准予對相對人之所有財產於1926萬元之範圍內予以假扣押等

01 語。

02 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
03 執行者，得聲請假扣押；假扣押，非有日後不能強制執行或
04 甚難執行之虞者，不得為之；請求及假扣押之原因，應釋明
05 之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為
06 適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事
07 訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項、第2
08 項分別定有明文。是債權人聲請假扣押，應先就請求及假扣
09 押之原因，盡釋明之責，必待釋明有所不足，始得以供擔保
10 補釋明之欠缺准予假扣押之聲請，如債權人未為任何釋明，
11 縱其陳明願供擔保，仍不得認該擔保已補釋明之欠缺，而准
12 其假扣押之聲請。所謂釋明，應提出可使法院信其主張為真
13 實並能即時調查之一切證據。而所謂假扣押之原因，依同法
14 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
15 執行之虞者，例如債務人浪費財產、增加負擔或就財產為不
16 利之處分，將達於無資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或
17 隱匿財產等情形。至債務人經債權人催告後拒絕給付，僅屬
18 債務不履行之狀態，如非就債務人之職業、資產、信用等狀
19 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
20 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，
21 亦不能遽謂其有日後不能強制執行或甚難執行之虞，而認債
22 權人對於假扣押之原因已為釋明（最高法院102年度台抗字
23 第250號裁定意旨參照）。

24 三、經查，聲請人主張兩造就系爭不動產成立買賣契約，相對人
25 未依約履行，而依系爭定金收據約定，請求相對人加倍返還
26 定金等情，業據提出系爭定金收據、郵局存證信函為證，且
27 聲請人已對相對人提起本院115年度重訴字第173號請求返還
28 定金訴訟，堪認聲請人就本件假扣押之請求已為相當之釋
29 明。惟關於假扣押之原因部分，聲請人僅主張伊發現土地仲
30 介推播文宣有「龍宮段135等地號土地」之出售廣告，驚覺
31 相對人已私下委託仲介出售系爭不動產等語，然聲請人自陳

01 相對人所收受之定金支票係由承辦地政士保管，此部分並無
02 遭相對人隱匿財產之虞，且觀諸聲請人提出之「龍宮段135
03 等地號土地」銷售廣告，僅廣告出售龍宮段135地號土地，
04 並不包括龍宮段137、142地號土地，況該廣告出售之單價為
05 每坪40萬元，較系爭定金收據約定之每坪單價32萬元更高，
06 可見相對人不僅仍有相當之資力足以加倍返還定金，且並無
07 對其財產有何不利處分之情形，自無從以相對人欲以更高之
08 價格出售其部分財產，即推認相對人有何日後不能強制執行
09 或甚難執行之虞，此外聲請人並未提出其他證據釋明相對人
10 有何浪費財產、增加負擔或就財產為不利之處分，將達於無
11 資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產等情事，自
12 難認聲請人對於假扣押之原因已為釋明。

13 四、綜上所述，聲請人就假扣押之請求事實雖已為釋明，然就相
14 對人有何日後不能強制執行或甚難執行之虞之假扣押原因，
15 則難認已盡釋明之責。聲請人就假扣押原因之釋明既屬欠
16 缺，揆諸前揭說明，自無從以供擔保補釋明之不足，是聲請
17 人為本件假扣押之聲請，於法不合，自難准許，應予駁回。

18 五、依民事訴訟法第95條第1項、第78條，裁定如主文。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
20 民事第二庭 法官 李宜娟

21 正本係照原本作成。

22 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
23 費新臺幣1,500元。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
25 書記官 陳亭卉