

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度全字第5號

聲 請 人 黃盈閔

相 對 人 東榮鑫國際實業有限公司

法定代理人 莊智賢

上列當事人間請求返還買賣價金等事件（115年度訴字第151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：聲請人於民國111年3月26日與相對人簽訂「【瀨巷2－蔚城】房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約）及「【瀨巷2－蔚城】土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約，與上開房屋買賣契約合稱為系爭房地買賣契約），向相對人買受坐落臺南市○○區○○段000地號土地上之【瀨巷2－蔚城】預售屋及基地（下合稱系爭預售屋），房地買賣總價為新臺幣（下同）955萬元。兩造並約定相對人應於114年8月1日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照。聲請人並於111年3月6日至113年1月5日間陸續給付訂金、簽約款、開工款、結構體完成款等合計191萬元。詎料聲請人於113年8至12月間多次致電相對人詢問交屋日期，均無法取得聯繫，無奈之下遂自行於臺南市政府工務局建管便民資訊網查詢，始知被告遲至114年12月16日取得使用執照，然被告遲未交屋亦未說明建築工程延宕之原因，聲請人遂向消保官提起消費申訴，並於114年12月29日與相對人、義大產創股份有限公司（下稱義大產創公司）、四方建築經理股份有限公司、中

01 租迪和股份有限公司進行消費爭議調解。豈料義大產創公司
02 向聲請人表示其已受讓相對人就系爭預售屋所得主張之債權
03 並訂有轉讓契約書，並稱其有權與聲請人解除系爭房地買賣
04 契約，中租迪和股份有限公司則表示相對人已積欠其高達億
05 元之債務。依系爭房屋買賣契約第21條第1項、系爭土地買
06 賣契約第10條第1項約定，若賣方有逾期3個月未完工事由，
07 買方得解除系爭房地買賣契約，賣方除應將買方已繳之房地
08 價款及遲延利息退還予買方外，並應同時賠償系爭房地買賣
09 契約總價款15%之違約金，但買方所繳價款未達系爭房地買
10 賣契約總價款15%時，則以已繳價款為限。相對人於114年12
11 月16日方取得使用執照，顯屬逾期3個月未完工，聲請人已
12 於115年1月15日以相對人為被告起訴請求返還買賣價金，並
13 以起訴狀繕本之送達為解除系爭房地買賣契約之意思表示，
14 依上開約定，相對人應將聲請人已繳房地價款191萬元及遲
15 延利息退還予聲請人，並賠償系爭買賣房地買賣契約總價款
16 15%之違約金1,432,500元。又相對人將其對系爭預售屋所得
17 主張之債權逕行讓與義大產創公司，益徵其已瀕臨無資力，
18 並有於訴訟期間脫產之虞，縱聲請人日後取得勝訴判決，債
19 權亦難獲實現，將有無法強制執行或甚難執行之虞。為此，
20 爰依民事訴訟法第522條、第523條規定，並願供擔保以代釋
21 明之不足，請准就相對人之財產於191萬元之範圍內予以假
22 扣押等語。

23 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
24 執行者，得聲請假扣押；假扣押，非有日後不能強制執行或
25 甚難執行之虞者，不得為之；應在外國為強制執行者，視為
26 有日後甚難執行之虞；請求及假扣押之原因，應釋明之；前
27 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
28 ，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事訴訟法
29 第522條第1項、第523條第1項、第2項、第526條第1項、第2
30 項分別定有明文。次按，所謂假扣押之原因，即債務人有日
31 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

01 形。諸如債務人浪費財產、增加負擔、或就其財產為不利益
02 之處分，將達於無資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱
03 匿財產等均屬之。又債權人就該假扣押之原因，依法有釋明
04 之義務，亦即需提出可使法院信其主張為真實之證據，必待
05 釋明有所不足，債權人陳明願供擔保後，始得准為假扣押。
06 若債權人就假扣押之原因未予釋明，即不符假扣押之要件。

07 三、經查：

08 (一)聲請人就其聲請假扣押所欲保全強制執行之請求，業據提
09 出系爭房地買賣契約、結構體完成款收據、臺南市○○區
10 ○○段000地號土地上建物之臺南市政府工務局建管便民
11 服資訊網查詢資料為證，又聲請人業向相對人提起返還買
12 賣價金等訴訟，並於起訴狀內主張依系爭房屋買賣契約第
13 21條第1項規定解除系爭房地買賣契約，經本院以115年度
14 訴字第151號民事事件受理等情，亦據聲請人提出起訴
15 書，並經本院依職權調閱上開民事事件卷宗核閱無訛，可
16 認其就假扣押之請求已有相當之釋明。

17 (二)關於假扣押之原因，聲請人雖以相對人已將其對系爭預售
18 屋得主張之債權讓與義大產創公司為由，主張相對人瀕臨
19 無資力，有脫產之虞，然自聲請人提出之臺南市政府函
20 文，僅能得知聲請人曾於114年12月29日與相對人、義大
21 產創公司、四方建築經理股份有限公司、中租迪和股份有
22 限公司於新營區民治市政中心進行消費爭議調解，然並無
23 法據以認定有聲請人所主張之上述債權讓與之情；聲請人
24 復未提出其他證據以釋明相對人有何浪費財產，增加負
25 擔，或就其財產為不利益之處分，將達於無資力之狀態，
26 或移往遠地、逃匿無蹤等情，而有日後不能強制執行或甚
27 難執行之虞之假扣押原因存在，自難認聲請人就假扣押之
28 原因，已為釋明。

29 (三)從而，聲請人就假扣押之原因既未予釋明，即不符假扣押
30 之要件，縱令聲請人陳明願供擔保以補釋明之不足，仍與
31 假扣押之要件不符，不應准許為假扣押。

01 四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

03 民事第三庭 法 官 張玉萱

04 以上正本證明與原本無異。

05 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
06 費新臺幣1,500元。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

08 書記官 廖庭瑜