

臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度全字第493號

聲 請 人 張孟瑜
黃珮雯
薛嘉程
王瑞禧
邱張富
邱婷

相 對 人 襄澐建設有限公司

法定代理人 郭飛龍

上列當事人間請求減少價金等事件（112年度消字第39號），聲
請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理 由

一、按假扣押之聲請，由本案管轄法院或假扣押標的所在地之
方法院管轄。本案管轄法院，為訴訟已繫屬或應繫屬之第一
審法院。民事訴訟法第524條第1項、第2項本文定有明文。
經查，本件假扣押之本案請求減少價金等事件已繫屬本院審
理中（112年度消字第39號），是本院對本件聲請假扣押事
件自有管轄權，核先敘明。

二、次按債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強
制執行者，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。請求及假扣押之原因應釋明
之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為
適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，此為
民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項及第526條第1項、

第2項所明定。又按債權人聲請假扣押，依民事訴訟法第526條第1項、第2項規定，應先就「請求」及「假扣押之原因」有所釋明，必待釋明有所不足，法院始得以供擔保補釋明之欠缺，再准許假扣押之聲請。而釋明應提出可使法院信其主張為大概真實，並能即時調查之證據，此觀民事訴訟法第284條之規定自明。至假扣押之原因，係指債務人有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，即債務人現存之既有財產，已瀕臨成為無資力之情形，或與債權人之債權相差懸殊，將無法或不足清償該債權，在一般社會之通念上，可認其將來有不能強制執行或甚難執行之虞之情事，例如債務人浪費財產、增加負擔或就財產為不利之處分，恐將達於無資力之狀態、或債務人移往遠地、逃匿無蹤、藏匿財產等情形。又按債務人經債權人催告後拒絕給付，僅屬債務不履行之狀態，如非就債務人之職業、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，亦不能遽謂其有日後不能強制執行或甚難執行之虞，而認債權人對於假扣押之原因已為釋明（最高法院101年度台抗字第486號裁定意旨參照）。

三、本件聲請意旨略以：相對人將坐落於新北市○○區○○段000000地號、1568地號2筆土地興建「碧澄三」公寓（下稱系爭建案），分為A至E五大戶對外銷售。聲請人張孟瑜、黃珮雯、薛嘉程、王瑞禧、邱張富、邱婷分別於民國111年7月3日、111年10月28日、111年3月9日、111年5月2日、112年1月14日與相對人簽立房地買賣契約（下稱系爭契約），向相對人買受系爭建案。詎系爭建案有受水池、配水池坐落基地未登記予聲請人共有；居家保全系統瑕疵；電動車充電樁位置設計不良、設備故障；電梯之安全設備連線瑕疵；淨水處理系統瑕疵；系爭房屋隔戶牆、廁所牆面未按圖施工等之瑕疵。而本件購屋詐欺、瑕疵等情業經新聞媒體報導，除聲請人外尚有其他購屋之消費者受害，人數眾多且受損金額龐

大，而相對人之負責人業已積極脫產，並於112年9月15日將原碧澄四期建案（下稱碧澄四建案）之起造人即相對人，變更為第三人合眾建築經理股份有限公司，且於112年7月、9月各以新臺幣（下同）200萬元、1388萬元賤賣系爭建案內之其他標的物，相對人恐有隱匿財產，致聲請人前揭債權日後恐有不能執行或甚難執行之虞，為保全強制執行，願提供現金供擔保以代釋明不足，請准就張孟瑜、黃珮雯、薛嘉程、王瑞禧、邱張富、邱婷分別對相對人之財產於208萬2000元、178萬5000元、172萬8000元、221萬2500元、157萬5000元、157萬5000元之範圍內予以假扣押，倘聲請人釋明不足，願以民事訴訟法第526條第2項規定供擔保以代釋明等語。

四、經查，聲請人主張兩造簽立系爭契約，惟因相對人出賣之系爭建案有前揭瑕疵，致聲請人受有損害等情，業據提出系爭契約書、系爭建案瑕疵情況之新聞報導網路資料等件可稽（見本院卷第69至410頁），堪認聲請人就本件假扣押之請求已為釋明。而就假扣押之原因，聲請人雖提出本案起訴狀、追加原告起訴狀、相對人變更碧澄四建案起造人查詢資料及內政部實價登錄資料等件為證（見本院卷第15至66、411至421頁），然相對人縱經聲請人請求後拒絕減少價金及賠償損害，亦僅屬債務不履行之樣態，況相對人於本案中已具狀實體答辯告以其拒絕給付之理由乙節，業經本院調取112年消字第39號卷宗核對無誤，本案容有爭議待審理釐清。而核諸碧澄四建案尚與系爭建案無涉，亦難遽以該起造人之變更即推論相對人有任意浪費財產、增加負擔或為不利益處分而致陷於無資力之狀態；再聲請人提出實價登錄資料所示之其餘系爭建案房屋縱屬相對人所銷售，其仍未提出即時調查之證據以向本院釋明有何「賤」賣情事，本院無法依此即生薄弱心證認聲請人主張達大概真實程度。此外，聲請人復未提出其他證據釋明相對人現存之既有財產已瀕臨成為無資力或與聲請人之債權相差懸殊或其財務顯有異常而難以清償債

務等，使聲請人日後有不能或甚難執行之虞情形，從而本件尚難認聲請人對假扣押之原因已為釋明，揆諸上開說明，縱聲請人陳明願供擔保以代釋明，仍無從以供擔保補釋明之不足，是其假扣押聲請難認有理由，應予駁回。

五、依民事訴訟法第95條、第78條規定，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
民事第三庭 法 官 楊承翰

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1000元。

中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
書記官 吳珊華