

臺灣桃園地方法院民事裁定

110年度全字第214號

聲 請 人

即 債 權 人 彭垣策

相 對 人

即 債 務 人 郭許秀貝

新一佳房屋仲介有限公司(中信房屋中壢信義加盟
店)

上列聲請人聲請假扣押事件，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、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，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項分別定有明文。故債權人聲請假扣押應就其請求及假扣押之原因加以釋明，兩者缺一不可。該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，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。若債權人就其請求及假扣押之原因有一項未予釋明，法院即不得為命供擔保後假扣押之裁定。此所謂請求之原因，係指債權人金錢請求或得易為金錢請求之發生緣由（民事訴訟法第522條第1項）；而假扣押之原因，則指有日後不能強制執行或甚難執行之虞（同法第523條第1項）；至所稱釋明，乃謂當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此而言（最高法院99年度台抗字第311號裁定意旨可資

參照)。

二、本件聲請意旨略以：聲請人於民國110年3月21日經由相對人新一佳房屋仲介有限公司（中信房屋中壢信義加盟店）居間介紹，以總價新臺幣（下同）430萬元向相對人郭許秀貝購買所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地暨其上門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷0弄0號房屋（下稱系爭房地），聲請人業於同年5月31日前付清全部價金，並支付買賣相關之契稅、登記規費、印花稅、簽約費、履約保證費、委任代書等費用，相對人郭許秀貝於同年5月20日將系爭房地移轉登記為聲請人所有，並於同年5月31日完成點交。詎聲請人入住後發現系爭房屋混凝土結構有剝離情形及鋼筋腐蝕痕跡，疑似為海沙屋之重大瑕疵，於同年9月14日寄發存證信函向相對人郭許秀貝表示解除契約，並請求退還買賣價金及賠償相關支出，惟相對人郭許秀貝拒不退還。相對人郭許秀貝名下並無其他資產亦無工作收入，若本件買賣價金遭其花費殆盡，聲請人將來即無法獲償，相對人郭許秀貝將名下唯一財產即系爭房地出售，目的並非投資理財增加資產，而係變價清償其次子之債務，顯見買賣價金將逐漸遭花費殆盡，相對人郭許秀貝甚且揚言目前僅存餘額亦將陸續遭其次子淘空，若聲請人未能將目前尚留存於相對人郭許秀貝帳戶之本件買賣價金餘額予以扣押，日後將無法獲償。願供擔保以代釋明，爰依法聲請將相對人財產於430萬元之範圍內予以假扣押等語。

三、經查，聲請人就其所主張本件假扣押中本案請求部分，業據提出不動產買賣契約書、專任委託銷售契約書、建物所有權狀、社團法人桃園市土木技師公會鑑定報告書、存證信函暨收件回執等件在卷可稽，固堪信聲請人就其本案請求已釋明。惟於假扣押原因之釋明方面，聲請人就相對人2人究有何浪費財產、增加負擔或將財產為不利益處分以脫產，致達於無資力狀態等不能強制執行之情事，或有將財產移往遠方或逃匿等甚難執行之虞等情事，並未提出任何可使本院得薄

01 弱之心證，信其大概如是之一切證據。聲請人僅泛稱：相對
02 人將名下唯一財產即系爭房地出售係為清償其次子之債務，
03 買賣價金將逐漸遭相對人花費殆盡云云，未提出任何資料以
04 釋明上情，純屬其主觀臆測之詞。聲請人全未提出證據釋明
05 本件有何假扣押之原因，是雖聲請人陳明願供擔保，惟揆諸
06 上揭說明，仍不得准其供擔保以補釋明之欠缺，其假扣押之
07 聲請自不應准許，應予駁回。

08 四、據上論結，本件聲請為無理由，爰依民事訴訟法第95條、第
09 78條，裁定如主文。

10 中 華 民 國 110 年 12 月 23 日
11 民事庭法 官 李麗珍

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納
14 抗告費新台幣1000元。

15 中 華 民 國 110 年 12 月 23 日
16 書記官 謝伊婕