# 臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度全字第40號

聲　請　人　魏存慧

代　理　人　李鴻維律師

相　對　人　緯華建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周龍財

000000000000000000

相　對　人　丁章鈞

000000000000000000

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

聲請人以新臺幣玖拾玖萬元為相對人供擔保後，得對相對人之財產在新臺幣貳佰玖拾陸萬元之範圍內為假扣押。

相對人如以新臺幣貳佰玖拾陸萬元為聲請人供擔保，得免為或撤銷假扣押。

聲請費用由相對人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以（經於113年3月4日以書狀減縮聲明）：聲請人於民國105年10月25日與相對人緯華建設股份有限公司（下稱緯華公司）簽立「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約）購買華麗新貴NO .2 」預售屋A3棟6樓及停車位（下稱系爭房屋），約定房屋買賣價金為新臺幣（下同）464萬4,000元，並與相對人丁章鈞（以下與緯華公司合稱為相對人）簽訂系爭房屋坐落土地之「土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約），約定土地價款總計615萬6,000元，迄今聲請人已依約給付房地價款共321萬元。惟相對人竟於取得系爭房屋使用執照後拒絕辦理交屋，更有一屋二賣、債臺高築之情事，系爭房屋、土地遂遭法院拍賣，致聲請人無從取得所有權，則依系爭房屋買賣契約第11條第5

項及系爭土地買賣契約第6條第6款之規定，聲請人除得請求相對人將聲請人已給付之款項全數退還外，另得請求賠償同額之違約金，而聲請人業於111年間為部分請求（下稱前案），就25萬部分已勝訴確定；其餘296萬元部分則另行起訴，現由本院以112年度訴字第1782號返還買賣價金事件受理在案。又因系爭房屋、土地已遭拍賣，足徵相對人已陷於支付困難，日後恐有不能強制執行或甚難執行之虞，是聲請人為保全強制執行，願提供擔保以補釋明之不足，請准就相對人所有之財產在296萬元之範圍內，實施假扣押等語。

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、第526條第1、2項分別定有明文。又所謂假扣押之原因，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（最高法院100年度台抗字第894號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠關於假扣押之請求部分：

聲請人主張對相對人有前揭債權存在，業據其提出前案判決影本為證，復有本院112年度訴字第1782號返還買賣價金事件卷宗內之房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書影本、存款憑條可佐，堪認聲請人就本件假扣押所保全之請求，已盡釋明之責。

㈡關於假扣押之原因部分：

依台灣金融資產服務股份有限公司111年1月7日函文顯示，相對人名下之不動產確實業因相對人無力清償債務而遭拍賣，堪認相對人有瀕臨無資力之情，足使本院就其將來有不能強制執行或甚難執行之虞形成薄弱之心證，亦堪認聲請人就假扣押之原因已有釋明。

㈢從而，聲請人就「假扣押請求」及「假扣押原因」已為相當之釋明，釋明雖有未足，惟聲請人既陳明願供擔保，以補釋明之不足，依照前揭說明，自應命供相當擔保後准為假扣押。爰審酌相對人因本件假扣押可能發生之損害，據以酌定聲請人供擔保金額如主文第1項所示，且依民事訴訟法第527條規定，酌定相對人如供主文第2項所示擔保金額後，得免為或撤銷假扣押。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　8　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

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，並應繳納抗告費新臺幣1000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　8　　日

書記官　王家蒨