

臺灣嘉義地方法院民事裁定

113年度全字第32號

聲 請 人 關叡鉉

相 對 人 張瓊文

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，聲請人聲請假扣押，
本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣3,200,000元為相對人供擔保後，得對於相對人之財產在新臺幣9,600,000元之範圍內，予以假扣押。

相對人以新臺幣9,600,000元為聲請人供擔保或將該金額提存後，得免為或撤銷假扣押。

聲請程序費用新臺幣1,000元由相對人負擔，並應於本裁定確定之翌日起至清償日止，加給聲請人按週年利率百分之5計算之利息。

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。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。請求及假扣押之原因雖經釋明，法院亦得命債權人供擔保後為假扣押。民事訴訟法第522條第1項、第526條第1至3項分別定有明文。

二、聲請意旨略以：緣聲請人於民國112年8月19日與相對人訂立不動產買賣契約書，由相對人向聲請人購買臺南市○○區○○段0000○○地號土地及其上同段725建號建物（下稱系爭房地），總價金為新臺幣（下同）2,000萬元。相對人於支付第一期100萬元及第二期款（用印款）500萬元後，提議可由相對人協助清償系爭房地之一、二胎款項共805萬元，希望

01 可先動用嘉義市第三信用合作社內第二期款之400萬元，再
02 由相對人協助支付405萬元以塗銷抵押權登記，經聲請人權
03 衡後同意簽署取款授權書先行動支。詎塗銷抵押權後，相對
04 人竟未付尾款便直接聯繫地政士曾哲雄將系爭房地過戶，嗣
05 曾哲雄連繫聲請人並要聲請人盡速繳納房地合一稅即30餘萬
06 元，聲請人聽聞後大為震驚，因相對人尾款根本尚未繳納，
07 豈有先行過戶之理？然曾哲雄僅表示因其中涉有債權債務抵
08 銷，你們最好自己交屋結案云云，後曾哲雄表示相對人已先
09 行繳納房地合一稅30餘萬元。聲請人無奈之下，於113年4月
10 17日寄發存證信函，向相對人催告請求給付剩餘尾款960萬
11 元（計算式：2,000萬元－100萬元－500萬元－405萬元－30
12 幾萬元＝960萬元），並表示若相對人10日內未支付剩餘尾
13 款，則以該函為解除契約及沒收已付價金之意思表示，聲請
14 人並已向本院提起解除契約回復原狀之訴訟。詎聲請人於11
15 3年9月中旬偶然發現，系爭房地現遭臺灣臺南地方法院113
16 年度司執字第89265號強制執行事件執行拍賣中，相對人不
17 僅在貸得嘉義市第三信用合作社貸款約1,680萬元後，拒付9
18 60萬元之尾款，更在未簽立本票擔保尾款之狀況下，與曾哲
19 雄聯手逕自將系爭房地過戶，如今又放任系爭房地遭法拍，
20 該債權之虛偽可能性極高，一切皆是要讓聲請人無法解約回
21 復原狀，本件相對人顯有脫產以規避本件債務之行為，若未
22 於系爭房地拍賣前聲請假扣押，而任相對人自由處分其他財
23 產，則聲請人之債權必有日後難以執行之虞，聲請人為保全
24 日後之強制執行，願供擔保以代釋明，茲檢附不動產買賣契
25 約書（含系爭房地登記謄本、地籍圖謄本、不動產買賣價金
26 履約保證申請書）、嘉義埤子頭郵局33號存證信函暨掛號郵
27 件收件回執、民事起訴狀及法拍查詢資料等文件影本，爰依
28 民事訴訟法第522條、第523條等規定，聲請對相對人之財產
29 為假扣押等語。

30 三、經查，聲請人所主張之請求，業據其提出上揭文件影本為
31 證，亦經本院依職權調閱本院113年度重訴字第88號所有權

01 移轉登記等事件卷宗為參考依據，經本院審酌後，可認聲請
02 人就其請求已有相當之釋明，然於所述假扣押原因，則釋明
03 尚有不足，惟聲請人既陳明願供擔保以代釋明，本院認其釋
04 明之欠缺，擔保足以補之，聲請人之聲請，應予准許。

05 四、依民事訴訟法第526條第2項、第527條、第95條、第78條，
06 裁定如主文。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
08 民二庭法官 黃茂宏

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 告費新臺幣1,000元。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
13 書記官 王嘉祺