

臺灣苗栗地方法院民事裁定

115年度全字第14號

聲 請 人 陳信宇

相 對 人 益昇土地開發股份有限公司

法定代理人 林明松

上列當事人間請求返還買賣價金事件，債權人聲請假扣押，本院
裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣110萬元或同額之金融機構無記名可轉讓定期存
單為相對人供擔保後，得對於相對人之財產於新臺幣331萬元之
範圍內為假扣押。

相對人如以新臺幣331萬元為聲請人供擔保後，得免為或撤銷假
扣押。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人於民國113年4月30日與相對人簽訂土
地及預售房屋買賣契約書，購買坐落苗栗縣○○鎮○○段00
0地號等4筆土地及其上建物。契約總價款新臺幣（下同）20
65萬元，約定房屋面積合計235.25m²、包含專有部分，面積
235.25m²、主建物面積235.25m²、附屬建物面積0m²，主建
物面積占本房屋得登記總面積之比例100%，如誤差率超過
3%，聲請人得解除契約。後聲請人依第二類謄本建物得知係
爭不動產登記之總面積為227.88m²，與上開契約面積235.25
m²，短少7.37m²，超過3%（7.37/235.25=3.1328%），可證
相對人已違反契約，聲請人以存證信函解除契約並請求其返
還331萬元。雙方經消保官調解後，意見不一致，故聲請人
依法訴請相對人返還331萬元，為預防相對人脫產，如認聲
請人釋明仍有未足，願供擔保以補釋明之不足，請准裁定就
相對人之財產於331萬元範圍內為假扣押等語。

01 二、按假扣押，非有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，不得
02 為之；請求及假扣押之原因應釋明之；前項釋明如有不足，
03 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
04 擔保，命供擔保後為假扣押；夫或妻基於剩餘財產差額分配
05 請求權聲請假扣押者，前項法院所命供擔保之金額不得高於
06 請求金額之10分之1。民事訴訟法第523條第1項及第526條第
07 1、2、4項分別定有明文。故債權人聲請假扣押應就其請求
08 及假扣押之原因加以釋明，兩者缺一不可。若債權人就其請
09 求及假扣押之原因有一項未予釋明，縱願供擔保，法院仍不
10 得為命供擔保後假扣押之裁定。又此所謂請求之原因，係指
11 債權人金錢請求或得易為金錢請求之發生緣由；而假扣押之
12 原因則指有日後不能強制執行或甚難執行之虞，所謂不能強
13 制執行，包括債務人現存之既有財產已瀕臨成為無資力，或
14 與債權人之債權數額相差懸殊、將無法或不足清償滿足該債
15 權，及債務人有浪費財產、增加負擔，或就財產為不利益處
16 分、將成為無資力等情形；而所謂恐難執行，則如債務人將
17 移往遠方或逃匿之情事等。職是，債權人若未先予釋明請求
18 及假扣押之原因，縱令其已陳明願就債務人所應受損害提供
19 法院所定之擔保者，亦不得命為假扣押，必因釋明而有不
20 足，且經債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，始得命供
21 擔保後為假扣押。至所稱釋明，係指當事人提出能即時調查
22 之證據，使法院就其主張之事實，信其大概如此而言。

23 三、查聲請人所主張之請求，業據其提出房地預定買賣契約書、
24 建物登記謄本、存證信函及回執、台中商業銀行預售屋收款
25 信託專戶付款明細與各次匯款或轉帳證明、苗栗縣政府開會
26 通知書及調解不成立等影本為證，堪認已為相當之釋明，復
27 經本院依職權調閱115年度訴字264號等卷宗，核與聲請人主
28 張大致相符。然聲請人釋明雖有不足，惟其既陳明願供擔
29 保，本院認其釋明之不足，擔保足以補之，經核其假扣押之
30 聲請並無不合，應予准許。爰依民事訴訟法第526條第4項之
31 規定，並審酌目前社會經濟狀況等一切情狀，酌定如主文第

01 1項所示相當之擔保金額。又相對人如為聲請人供如主文第2
02 項所示擔保金額，亦得免為或撤銷假扣押。

03 四、依民事訴訟法第526條、第527條、第95條、第78條，裁定如
04 主文。

05 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日
06 民事第二庭 法 官 張珈禎

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本裁定抗告，須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
09 應繳納抗告裁判費新台幣1,500 元整。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日
11 書記官 蕭佑昇