

臺灣屏東地方法院民事裁定

114年度全字第19號

聲 請 人 鴻富不動產經紀有限公司

法定代理人 宋明德

相 對 人 枋城建設有限公司

法定代理人 吳明發

上列聲請人因與相對人間給付報酬事件聲請假扣押，本院裁定如下：  
下：

主 文

聲請人以新臺幣貳拾捌萬參仟陸佰陸拾伍元或同額之銀行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，得對相對人之財產在新臺幣捌拾伍萬零玖佰玖拾伍元範圍內為假扣押。

相對人如以新臺幣捌拾伍萬零玖佰玖拾伍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、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項、第2項分別定有明文。是債權人聲請假扣押，應就其請求及假扣押之原因加以釋明，若債權人就其請求及假扣押之原因已有釋明，雖有不足，惟其陳明願供擔保者，法院即應為命供擔保後假扣押之裁定。又所謂假扣押之原因，依同法第523條第1項規定，係指有日後不能強制執行或甚難強制執行之虞而言，其情形自不以債務人浪費財產、增加負擔或就其財產為不利益之處分，將達於無資力之狀態，或債務人移住遠地、

01 逃匿無蹤或隱匿財產為限，倘債務人現存既有財產與債權人  
02 之債權相差懸殊，將無法或不足清償該債權，且債務人亦無  
03 意清償，則債務人日後變動財產之可能性無法排除，為確保  
04 債權之滿足，可認其日後有不能強制執行或甚難執行之虞，  
05 債權人就此如已為相當之釋明，即難謂其就假扣押之原因全  
06 未釋明，或供擔保無法補釋明之不足。又所稱釋明，乃謂當  
07 事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生  
08 薄弱之心證，信其大概如此而言。

09 二、聲請意旨略以：相對人於民國111年6月間委託聲請人銷售其  
10 位於屏東縣○○鎮○○段000○○00000○○00000地號土地上興  
11 建之房地及車位(即蓬萊一品公寓建案，下稱系爭建案)，並  
12 於同年6月27日簽立「蓬萊一品」(預售屋)專任代理銷售契  
13 約書(下稱系爭契約)，系爭契約第7條約定代銷服務費「依  
14 照底價2.5%服務費及超越底價時，超出價差50%」計算，承  
15 攬銷售期間至113年4月30日止。聲請人於銷售期間終止前已  
16 銷售出10戶房地及6個汽車車位，然因相對人陸續出現積欠  
17 工程款及損害賠償糾紛，又無故退回聲請人請求部分報酬新  
18 臺幣(下同)513,250元之發票，無端刁難聲請人請求給付報  
19 酬並拒絕給付，經聲請人對相對人提起本院113年度訴字第8  
20 37號給付報酬事件(下稱給付報酬事件)，相對人竟於訴訟繫  
21 屬期間將其名下「屏東縣○○鎮○○路00○○號4樓」不動產  
22 移轉登記予相對人法定代理人吳明發同居女友盧圓圓，盧圓  
23 圓並於113年12月31日另行設立「圓發建設有限公司」(下稱  
24 圓發公司)，並由吳明發擔任圓發公司之監察人，吳明發復  
25 將相對人所有「屏東縣○○鎮○○路00○○號5樓」不動產移  
26 轉登記予其子吳翰，並登記為圓發公司之公司所在地。又圓  
27 發公司於113年12月31日甫成立即持有蓬萊段489地號土地及  
28 原屬於相對人所有之蓬萊段487地號土地應有部分1/2，嗣將  
29 489地號土地分割為489、489-2、489-3、489-4、489-5、48  
30 9-6地號等6筆土地，並於114年4月7日將489、489-2、489-  
31 3、489-4、489-5、489-6地號全部及487地號應有部分1/2移

01 轉信託予「四方建築經理股份有限公司」(下稱四方建經公  
02 司),相對人之法定代理人吳明發故意以信託方式逃避強制  
03 執行,相對人恐已將所有財產移轉、隱匿於其他另行設立之  
04 公司,致日後聲請人有不能強制執行或甚難執行之虞,請求  
05 准予就相對人之財產於850,995元範圍內予以假扣押,並陳  
06 明願供擔保以代釋明不足等語。

07 三、經查,聲請人前開主張假扣押之請求及其原因事實,業據提  
08 出給付報酬事件言詞辯論筆錄影本,並經本院調閱給付報酬  
09 事件卷宗查明無訛,堪認聲請人就本件假扣押之請求已有釋  
10 明。就假扣押之原因部分,聲請人於113年10月8日提起本院  
11 113年度訴字第837號給付報酬案件,相對人於訴訟繫屬期間  
12 將其名下屏東縣○○鎮○○路00○○號4樓建物及坐落之蓬萊  
13 段406地號基地應有部分移轉予訴外人盧圓圓,並由相對人  
14 之代表人吳明發與盧圓圓另行設立圓發公司,圓發公司再於  
15 114年4月7日將其名下多筆土地,信託移轉登記予訴外人四  
16 方建經公司等情,業據聲請人提出公司登記查詢資料、移轉  
17 前後之土地及建物登記謄本等件為證,堪認聲請人就倘不為  
18 假扣押,有日後甚難執行之虞之假扣押原因,已有所釋明,  
19 其釋明雖有未足,惟聲請人既已陳明願供擔保,以補釋明之  
20 不足,揆諸前揭規定及說明,本院自得定相當之擔保准許  
21 之,並得依職權為相對人供擔保得免為或撤銷假扣押之諭  
22 知。

23 四、爰依民事訴訟法第526條第2項、第527條、第95條、第78  
24 條、第85條第2項,裁定如主文。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日  
26 民事第三庭 法官 陳茂亭

27 正本係照原本作成。

28 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  
29 費新臺幣1,500元。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日  
31 書記官 黃依玲