

臺灣屏東地方法院民事裁定

114年度全字第34號

聲 請 人 王以齊

相 對 人 江豪建設股份有限公司

法定代理人 陳清吉

上列當事人間請求返還價金事件，聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣33萬元為相對人供擔保後，得對相對人之財產在新臺幣100萬元之範圍內為假扣押；相對人如以新臺幣100萬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、聲請人聲請意旨略以：兩造於民國113年5月26日簽訂不動產買賣契約書，由伊以新臺幣（下同）2,650萬元之價格，向相對人買受坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地全部、同段1079地號土地所有權應有部分10分之1及地上同段242、243建號建物（下稱系爭不動產），並於113年7月20日簽訂工程承攬合約書，由相對人為系爭不動產施作增建工程，該工程之報酬已包含於前開買賣價金內，伊亦已依約給付2,350萬元買賣價金。惟相對人未依兩造間工程承攬合約書，就增建部分申請建造執造及使用執照，且系爭不動產存有諸多瑕疵，雖經相對人部分修補，仍不符合通常效用，伊已依民法瑕疵擔保之相關規定，行使價金減少請求權，請求相對人免除尾款300萬元，並加計法定遲延利息返還伊100萬。惟相對人不僅拒絕返價金，更將其所有坐落屏東縣○○鄉○○段000000○○000000地號土地，為第三人中租迪和股份有限公司設定1,800萬元之最高限額抵押權，並將上開土地以信託為原

01 因移轉登記予訴外人四方建築經理股份有限公司，同時將相
02 對人於上開土地上興建之建物（建築執照號碼：(114)屏府
03 城管建(萬)字第00252～00253號）之起造人名義，變更為四
04 方建築經理股份有限公司，且相對人名下並無其他財產，其
05 上開所為顯有逃避債務及脫產之虞，為保全伊對相對人之債
06 權，伊願供擔保，請准予對相對人之財產於100萬範圍內予
07 以假扣押等情。

08 二、按債權人就金錢或得易為金錢請求之請求，欲保全強執行
09 者，得聲請假扣押。假扣押非有日後不能強制執行或甚難強
10 制執行之虞者，不得為之。請求及假扣押之原因，應釋明
11 之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為
12 適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。民事
13 訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項、第2
14 項分別定有明文。所謂假扣押之原因，係指對債務人有日後
15 不能強制執行或甚難執行之虞或應在外國為強制執行者而
16 言，諸如債務人浪費財產、增加負擔、或就其財產為不利益
17 之處分，將達於無資力之狀態、或移住遠地、逃匿無蹤或隱
18 匿財產等情形即是。又所謂釋明，係指提出即時可供調查之
19 證據方法足以法院信其主張之事實大致為真即可。是聲請假
20 扣押，就請求及假扣押之原因，債權人應先予釋明，至使法
21 院信其請求及假扣押之原因大致為適當始可。惟其釋明若有
22 不足時，法院為補強計，於債權人陳明就債務人可能遭受之
23 損害願供擔保並足以補釋明之不足，亦得命供擔保後為假扣
24 押（民事訴訟法第526條第2項立法理由參照）。

25 三、經查，聲請人主張其對相對人有金錢債權存在，且相對人將
26 其名下不動產設定抵押權並移轉他人，又變更其所建建物之
27 原始起造人名義，日後有不能強制執行或甚難強制執行之虞
28 等節，業據其提出土地登記謄本、工程公告牌為證，並經調
29 閱本院114年度訴字第607號請求返還價金事件卷宗查明無
30 訛，堪認其就請求及假扣押原因均已為釋明。本院雖認聲請
31 人就請求及假扣押原因之釋明均尚有不足，惟聲請人既陳明

01 願供擔保，本院認其釋明之不足，足以擔保補之，爰准聲請
02 人假扣押之聲請，並斟酌聲請人聲請就相對人之財產予以假
03 扣押之範圍，及相對人因假扣押所可能受損害之程度，依民
04 事訴訟法第527條規定，分別酌定聲請人與相對人應提出之
05 擔保及反擔保金額如主文所示。

06 四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 16 日
08 民事第二庭 法 官 彭聖芳

09 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，並繳納抗告
11 費新臺幣1,500元。

12 中 華 民 國 114 年 9 月 16 日
13 書記官 潘豐益