

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度全字第30號

聲 請 人

即 債權人 高城邦不動產經紀有限公司

法定代理人 陳麗昭

相 對 人

即 債務人 陳玉麟

上列當事人間聲請假扣押事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣肆拾萬元為相對人供擔保後，得對於相對人之財產於新臺幣壹佰貳拾萬元之範圍內為假扣押。

相對人以新臺幣壹佰貳拾萬元為聲請人供擔保後，得免為或撤銷假扣押。

聲請訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人於民國110年2月6日將其所有新北市○○區○○段000地號土地及其上同區段649建號即新北市○○區○○路000號建物（下合稱系爭不動產），委託伊以新臺幣（下同）4,500萬元之價格銷售，委託期間為110年2月6日至110年8月6日。然因相對人開價過高，遲未有人願意承買，兩造遂於110年5月5日合意變更銷售金額為3,568萬元，並將原委託期間延長至110年12月31日。嗣因仍無人願意承買，兩造於111年1月20日合意變更銷售金額為3,800萬元，委託期間變更為110年12月31日至111年4月30日，再於111年7月17日合意延長委託期間至111年12月31日。伊於111年10月28日介紹第三人姜淑芳購買系爭不動產，相對人亦在場陪同，姜淑芳當場表示有購買意願，惟經伊多次斡旋，雙方價格仍有差距。詎伊於111年12月20日欲偕同其他客戶至系爭不動產時，竟遭相對人拒絕，相對人嗣又於111年12月23日

01 向伊表示可以調降委託銷售價格至2,400萬元，伊遂聯繫姜
02 淑芳，姜淑芳竟向伊表示已於111年11月14日私下與相對人
03 達成以3,000萬元購買系爭不動產之合意，並於111年12月21
04 日辦理所有權移轉登記。相對人委託伊銷售系爭不動產之期
05 間於111年12月31日始屆期，竟私下與伊介紹之客戶姜淑芳
06 達成系爭不動產之買賣交易，依委託銷售契約第8條約定，
07 應視為伊已完成居間仲介之義務，相對人自應給付以成交價
08 格4%計算之服務報酬120萬元。伊多次向相對人催討服務報
09 酬未果，且相對人已出售系爭不動產，卻仍將戶籍地登記於
10 該處，顯有脫產及刻意隱匿行蹤之行為，致日後不能強制執
11 行或甚難執行之虞，自有聲請假扣押之必要。為此，爰依民
12 事訴訟法第522條規定，請求法院准伊供擔保後就相對人之
13 財產於120萬元之範圍內假扣押等語。

14 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
15 執行者，得聲請假扣押；假扣押，非有日後不能強制執行或
16 甚難執行之虞者，不得為之；請求及假扣押之原因，應釋明
17 之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保，或法院認
18 為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民
19 事訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第526條第1項、第
20 2項分別定有明文。所謂「請求之原因」者，係指請求權所
21 由生之法律關係及其原因事實。所謂「假扣押之原因」者，
22 係指日後有不能強制執行或甚難執行之虞，諸如債務人浪費
23 財產、增加負擔、就其財產為不利益之處分致將達無資力之
24 狀態，或如債務人將移往遠地、逃匿無蹤、隱匿財產等是。
25 又稱釋明者，係指所提出之證據使法院就某事實之存否，得
26 到大致為正當之心證，即為已足，與證明係當事人提出之證
27 據，足使法院產生堅強心證，可確信其主張為真實者，尚有
28 不同。準此，債權人就請求及假扣押之原因，依法有釋明之
29 義務，債權人不得未為任何釋明，全以擔保代其釋明之責。
30 惟如債權人已為釋明，僅係釋明不足，法院仍得命債權人供
31 擔保後為假扣押。

01 三、經查，本件假扣押之聲請，業據聲請人提出不動產一般委託
02 銷售契約書、帶看收斡紀錄、台灣房屋契約變更附表、不動
03 產交易實價查詢服務網附卷為憑（見本院卷第17至29頁、第
04 53至54頁），堪認已就「請求之原因」為一定程度之釋明。
05 次就「假扣押之原因」部分，亦據聲請人提出系爭不動產登
06 記第一類謄本、新北市地籍異動索引、戶籍謄本為證（見本
07 院卷第45至52頁、第55頁）。足見聲請人主張：相對人既已
08 出售系爭不動產，卻仍將戶籍地登記於該處，顯有脫產及刻
09 意隱匿行蹤之行為等情，亦提出供本院即時調查之證據為其
10 論據，堪認聲請人已就相對人日後有不能強制執行或甚難執
11 行之虞之假扣押之原因，為一定程度之釋明。至聲請人上開
12 釋明縱有未足之處，既經其陳明願供擔保以代釋明之不足，
13 揆諸首揭說明及法條規定，本院認聲請人釋明之不足，由其
14 供擔保當得以補足之，其請求自應准許。

15 四、據上論結，本件聲請為有理由。爰裁定如主文。

16 中 華 民 國 112 年 2 月 20 日
17 民事第六庭 法 官 賴彥魁

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 告費新臺幣1,000元。

21 債權人收受假扣押裁定後已逾30日者，不得聲請執行。

22 中 華 民 國 112 年 2 月 20 日
23 書記官 蘇莞珍