臺灣士林地方法院民事裁定

115年度全字第129號

聲　請　人　明湖不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳宏偉

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　陳信譽

000000000000000000

上列當事人間請求給付違約金事件（本院115年度訴字第617號），聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理　由

一、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。所謂請求，係指債權人已在或欲在本案訴訟請求之標的、數量及請求之原因事實；所謂假扣押之原因，則指債務人有日後不能強制執行或甚難執行之虞，或應在外國為強制執行之情形。諸如債務人浪費財產、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、逃匿無蹤或隱匿財產均屬之。而債權人就該假扣押之原因，依法有釋明之義務，亦即需提出可使法院信其主張為真實之證據，必待釋明有所不足，債權人陳明願供擔保後，始得准為假扣押。若債權人就假扣押之原因未予釋明，即不符假扣押之要件。

二、本件聲請意旨略以：相對人於民國114年12月17日與聲請人簽訂專任委託銷售契約書，委託聲請人出售相對人所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號7樓之1房屋及其坐落基地之應有部分（下合稱系爭不動產），委託銷售總價新臺幣（下同）2,180萬元，委託期間自114年12月20日起至115年6月30日止，由聲請人專任銷售（下稱系爭契約）。聲請人積極推廣系爭不動產並媒合數名潛在買方，於115年1月25日已尋得1名買家願以總價1,910萬元購買系爭不動產，然相對人違反系爭不動產由聲請人專任銷售之約定，違約尋找其他房屋仲介進行廣告銷售，並於115年1月29日以總價1,925萬元之價格將系爭不動產出售。聲請人爰依系爭契約之約定，起訴請求相對人賠償違約金130萬8,000元，經本院以115年度訴字第617號請求給付違約金事件受理。相對人寧願背負130萬8,000元之違約金債務，仍為賺取15萬元之價差而急於出售系爭不動產，顯見其需錢孔急，有脫產之嫌，聲請人日後將有不能強制執行之虞，如認聲請人之釋明不足，聲請人並願供擔保。為免日後不能受強制執行或甚難執行之虞，請准就相對人所有之財產，於120萬元之範圍內予以假扣押等語。

三、經查，聲請人就本件假扣押所據之本案請求，業向本院提起115年度訴字第617號請求給付違約金事件，現繫屬本院，堪認其就假扣押之請求已為釋明。然就假扣押之原因，聲請人僅主張相對人於系爭契約存續期間出售系爭不動產，縱可能因而負擔本件違約金責任，仍為取得較高之出售價格而急於出售，顯見其資力狀態不佳，並有脫產之嫌等語。惟相對人出售系爭不動產之事實，縱經釋明，尚不足僅憑此即推認其係因資力窘迫而出售，或有規避日後強制執行之意圖。又債務人是否負有債務或未為清償，與其日後有無不能強制執行或甚難執行之虞，原屬二事，尚不得僅以其可能負擔債務，即推認有脫產或規避執行之虞。再者，相對人以總價1,925萬元出售系爭不動產，固屬有償處分，然聲請人未提出可即

時調查之證據，釋明該出售價格顯低於市價，或相對人已將出售所得隱匿、移轉或耗用，致其責任財產減少。至聲請人雖主張相對人寧可能負擔違約金責任，仍出售系爭不動產，足見其需錢孔急等語，惟依聲請人所述，相對人出售系爭不動產之價格為1,925萬元，尚高於聲請人媒合買方所願出之1,910萬元；且出售不動產之原因多端，是否確係資力窘迫所致，聲請人並未提出可即時調查之證據以為釋明，所述尚屬推測。聲請人復未提出相對人現存既有財產、收入、負債、信用或其他財務狀況之資料，釋明相對人之既有財產已不足清償聲請人主張之債權，或與該債權額相差懸殊，而有日後不能強制執行或甚難執行之虞。是聲請人僅以上開出售行為，即謂相對人有脫產、規避執行之嫌疑，尚屬臆測，難認已就假扣押之原因盡釋明責任。聲請人復未提出其他能即時調查之證據，釋明相對人有浪費財產、增加負擔、為不利益處分、隱匿財產、移住遠地、逃匿無蹤，或其他足認日後不能強制執行或甚難執行之具體情事。應認聲請人就假扣押原因要件事實未為釋明，縱陳明願供擔保，其假扣押之聲請仍無從准許，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　23　　日

民事第一庭　法　官　張得莉

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　陳禹璇