

臺灣士林地方法院民事裁定

115年度全字第67號

聲 請 人 佑民實業有限公司

法定代理人 葉又銘

相 對 人 陳石藤

陳衍穎

上列當事人間請求返還定金等事件，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、聲請意旨略以：相對人委託聲請人代理銷售相對人共有坐落臺北市○○區○○路○段000號1、3、4樓房地，兩造並於民國114年10月22日簽訂專任委託銷售契約書、委託事項變更契約書，以新臺幣（下同）2,985萬元委託銷售上開房地。聲請人積極為相對人居間尋覓買方，於114年12月19日與訴外人黃泓翔就上開房地簽訂買賣意願書、買方給付服務費承諾書，黃泓翔願以3,200萬元價格承買，並支付定金20萬元支票交付聲請人收執。嗣聲請人以存證信函通知相對人書面簽立系爭建物買賣契約，均未獲回應，經探詢後方知相對人已於115年2月2日將上開1、3樓房地轉賣予他人，而有可歸責於相對人之違約情事。是聲請人應得依兩造間之專任委託銷售契約書第8條第3項、第5條、第13條約定，請求相對人給付服務報酬（仲介費）64萬元及所失利益41萬6,000元。相對人違反約定將上開房地出售第三人後，已將上開房地1、3樓移轉予第三人，並將所得價金悉數拿走，顯見相對人有財務吃緊的情形，恐將致聲請人有日後不能或甚難強制執行之虞，而有假扣押之原因。倘法院認為聲請人就假扣押之原因或請求釋明有所不足，亦願供擔保，以代釋明之不

01 足，聲請就相對人之財產於105萬6,000元之範圍內為假扣押
02 等語。

03 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
04 執行者，固得聲請假扣押，惟為此項聲請，依民事訴訟法第
05 526條第1項、第2項規定，請求及假扣押之原因，應釋明
06 之，釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當
07 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。而所謂假
08 扣押之原因，依同法第523條之規定，係指日後有不能強制
09 執行或甚難執行之虞，或應在外國為強制執行之情形，如債
10 務人浪費財產，增加負擔，或就其財產為不利益之處分，將
11 成為無資力之狀態，或將移住遠地、逃匿無蹤、隱匿財產等
12 是。債權人就假扣押之原因，依法有釋明之義務，如釋明不
13 足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定
14 相當之擔保，命供擔保後為假扣押。故依上開法律規定，法
15 院僅得於債權人釋明不足時，准其供擔保以補足之。債權人
16 不得未為任何釋明，而全以擔保代其釋明之責。且如釋明之
17 不足無法由債權人供擔保以補足之，法院仍應駁回債權人之
18 聲請，非一經債權人陳明願供擔保，即當然准為該項假扣押
19 （最高法院92年度台抗字第425號裁定參照）。次按釋明事
20 實上之主張者，得用可使法院信其主張為真實之一切證據，
21 但不能即時調查者，不在此限，同法第284條亦定有明文。
22 所謂因釋明而應提出法院能即時調查之證據，係指當事人於
23 釋明其事實上之主張時，應同時提出可供法院得隨時進行調
24 查之證據而言，故當事人如未同時提出供釋明用之證據，法
25 院自無裁定限期命其補正之必要（最高法院75年度台抗字第
26 453號裁定參照）。

27 三、經查：

28 (一)就假扣押之請求部分：本件聲請人主張相對人有違反兩造間
29 專任委託銷售契約情事，應依約定給付服務報酬及賠償所失
30 利益乙情，業據其專任委託銷售契約書、委託事項變更契約
31 書、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、支票影本

01 等件為證，堪認聲請人就假扣押之請求已為相當之釋明。

02 (二)就假扣押之原因部分：聲請人雖主張相對人違反約定將上開
03 房地出售第三人後，已將上開房地1、3樓移轉予第三人，並
04 將所得價金悉數拿走，顯見相對人有財務吃緊的情形云云。
05 惟相對人有無違約出售上開房地，核屬本案訴訟有無理由之
06 實體問題，非本件假扣押程序得以審酌。而就相對人現有責
07 任財產狀況如何，是否有無法或不足清償債務，致將來有不
08 能強制執行或甚難執行之情事，則俱未經聲請人提出相關證
09 據以為釋明，自無從逕認相對人現存之既有財產已瀕臨成為
10 無資力或與債權人之債權相差懸殊、或財務顯有異常而難以
11 清償債務之情形。

12 (三)此外，聲請人復未提出其他能即時調查之證據，以釋明相對
13 人究有何浪費財產、增加負擔或將財產為不利益處分，致達
14 於無資力狀態等不能強制執行之情事，或有將移住遠方或逃
15 匿等甚難執行之虞之情事，應認聲請人就假扣押原因要件事
16 實未為釋明，自無從以供擔保補釋明之欠缺。

17 四、綜上，聲請人僅就假扣押之請求為釋明，就假扣押之原因即
18 有日後不能強制執行或甚難執行之虞部分，則難認已盡釋明
19 之責。聲請人就假扣押之原因之釋明既屬欠缺，揆諸前揭說
20 明，自無從以供擔保補釋明之不足，是聲請人為本件假扣押
21 之聲請，於法不合，不應准許。

22 五、爰裁定如主文。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
24 民事第三庭 法 官 黃瀞儀

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
27 繳納抗告費新臺幣1,500 元。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
29 書記官 宋姿萱