

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

110年度抗字第244號

抗 告 人 旭富不動產仲介有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳富美

上列抗告人因與相對人葉振龍間假扣押事件，對於中華民國110年5月21日臺灣彰化地方法院裁定（110年度裁全字第210號）提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件抗告意旨略以：相對人委任抗告人仲介銷售其所有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地及其上門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號房屋（下稱系爭不動產），約定出售價新臺幣（下同）5880萬元，雙方簽訂委託銷售契約書。嗣相對人同意銷售底價為5300萬元，抗告人覓得買主後，相對人拒絕與買方簽訂買賣契約書，又通知抗告人終止契約，依約相對人應賠償抗告人違約金424萬元。惟相對人仍繼續委託其他仲介公司銷售系爭不動產，足見有隨時可能處分其財產，將達於無資力狀態，或增加日後執行困難之虞之行為，爰依民事訴訟法第522條、第526條第1項、第2項規定，請求准於318萬元範圍內就相對人之財產予以假扣押。乃原裁定竟以抗告人未釋明假扣押之原因，而駁回抗告人之假扣押聲請，顯有違誤，為此提起抗告，求予廢棄原裁定，另准為假扣押之裁定。

二、按債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押；又假扣押，非有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項定有明文。另請求及假扣押之原因應釋明之。

01 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
02 者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，為同法第
03 526 條第1項、第2項所明定。故債權人聲請假扣押應就其請
04 求及假扣押之原因加以釋明，兩者缺一不可。該項釋明如有
05 不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得
06 定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。若債權人就其請求及
07 假扣押之原因有一項未予釋明，法院即不得為命供擔保後假
08 扣押之裁定。又所謂不能強制執行，如債務人浪費財產，增
09 加負擔，或就其財產為不利益之處分，將成為無資力之情形
10 等是；所謂恐難執行，則指如債務人將移住遠方或逃匿之
11 情。

12 三、抗告人主張相對人未依約訂立買賣契約，復終止委託銷售契
13 約，應賠償其違約金424萬元等情，業據提出土地專任委託
14 銷售契約書、委託銷售出租契約內容變更同意書、確認書、
15 買賣議價委託書及存證信函等影本各1件，堪認就假扣押請
16 求已為釋明。

17 四、然抗告人主張相對人拒絕與其洽妥之買主簽訂買賣契約後，
18 仍繼續委託其他仲介公司仲介銷售系爭不動產，足見相對人
19 有處分其財產之行為等情，固提出房仲網廣告網頁資料及照
20 片4幀為憑。然依房仲網廣告網頁資料所示，相對人委託之
21 出售價格仍為5880萬元，難認相對人有就其財產為不利益之
22 處分，且縱系爭不動產由其他仲介公司仲介銷售並移轉所有
23 權，相對人所獲取之買賣對價亦難認不足清償抗告人所主張
24 之違約金債權，而有日後無財產可供強制執行之虞。抗告人
25 復未能釋明相對人有隱匿財產或為不利益處分之行為，而致
26 日後不能強制執行或甚難執行之虞，依前開說明，尚難認抗
27 告人對於假扣押之原因已為釋明。抗告人既未能釋明假扣押
28 之原因，法院尚不得為准供擔保而為假扣押之裁定。

29 五、綜上，原裁定以抗告人就假扣押之原因未予釋明，縱其陳明
30 願供擔保，仍不得認該擔保已補釋明之欠缺，其假扣押之聲
31 請應不予准許，駁回抗告人對假扣押之聲請，經核尚無不

01 合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予
02 駁回。

03 六、據上論結，本件抗告為無理由，依民事訴訟法第495條之1
04 第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

05 中 華 民 國 110 年 6 月 22 日
06 民事第九庭 審判長法官 高金枝
07 法官 楊國精
08 法官 林慧貞

09 正本係照原本作成。

10 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

11 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（
12 須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元，
13 同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

14 書記官 廖次芬

15 中 華 民 國 110 年 6 月 22 日