

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度全事聲字第11號

異議人 鴻儀建設開發股份有限公司

相對人 沐橙廣告有限公司

法定代理人 林姿誼

上列當事人間聲明異議(假扣押)事件，異議人對於本院司法事務官於中華民國114年3月28日所為之114年度司裁全字第172號民事裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

- 一、原裁定廢棄。
- 二、相對人之聲請駁回。
- 三、聲請及異議程序費用由相對人負擔。

理 由

一、本院民事執行處114年度司裁全字第172號裁定（下稱原裁定）於民國114年5月19日送達異議人（114年5月9日寄存，見司執全卷送達證書），異議人於同月5月16日具狀聲明異議，未逾不變期間，異議合法，先予敘明。

二、異議意旨略以：

(一)就相對人主張之請求理由：依兩造間廣告業務銷售契約書（下稱系爭契約），收款達售價之8%足時，可請領銷售底價3%佣金，相對人未提出其所主張已銷售4戶之買賣契約書、已達售價8%之收款證明，且相對人銷售4戶，僅有1戶收款達到售價8%，相對人尚無佣金請求權；相對人提出之請款明細亦僅是其自行製作之單據，內容多有錯誤。

(二)就假扣押之原因：異議人已清償新臺幣（下同）3200萬元債權，相對人卻指為未清償，原裁定未予查證；又相對人雖主張異議人名下其他不動產為第三人設定抵押權借款，然而異

01 議人為建設及土地開發之法人，名下有多筆不動產並用於買
02 賣、抵押等處分行為或作為財務之周轉更為常見，不得以此
03 認定異議人「極度欠缺資金」。又本案房屋預售均採銀行信
04 託交易，買方的購屋價金均存入銀行信託帳戶直到交屋完
05 成，異議人才能取得售屋款，為相對人所明知，故信託帳戶
06 內資金只增不減，且本案房屋銷售總價逾2億元，相對於相
07 對人目前僅有3戶簽約，佣金不到200萬元，根本不可能發生
08 有日後不能強制執行或甚難執行之虞的狀況。

09 (三)另相對人賣出4戶房屋中，僅1戶完成簽約並在銀行開立履約
10 保證專戶完成，其餘3戶因相對人怠惰，所簽契約有所錯
11 漏，造成未能順利向銀行開立履約保證專戶，故未能順利收
12 到開工等款項，且依系爭契約第12條第10款約定，相對人有
13 申報登錄成交案件實際資訊之義務，相對人迄今均未辦理，
14 迄至近日，異議人始與該3戶補簽完整無誤的購屋契約並申
15 請開立履約保證專戶，亦積極建設本件房屋及出售，無資金
16 欠缺或其他脫產造成相對人有日後不能強制執行或甚難強制
17 執行之虞。相對人未確實釋明聲請假扣押之原因，原裁定於
18 法不合，應予廢棄，並應駁回相對人假扣押之聲請等語。

19 三、「債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制
20 執行者，得聲請假扣押。」、「假扣押，非有日後不能強制
21 執行或甚難執行之虞者，不得為之。」、「請求及假扣押之
22 原因，應釋明之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔
23 保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為
24 假扣押。」民事訴訟法第522條第1項、第523條第1項、第52
25 6條第1項、第2項定有明文。債權人聲請假扣押應就其請求
26 及假扣押之原因加以釋明，兩者缺一不可。該項釋明如有不
27 足而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相
28 當之擔保，命供擔保後為假扣押。若債權人就其請求及假扣
29 押之原因有一項未予釋明，法院即不得為命供擔保後假扣押
30 之裁定。

31 四、經查：

01 (一)關於本件請求及原因事實：

02 1. 「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。」、
03 「附始期之法律行為，於期限屆至時，發生效力。」民法第
04 99條第1項、第102條第1項定有明文。

05 2. 經查，相對人主張異議人未於開工期限內開工，致無法向買
06 方收足款項，異議人亦據此拒不給付銷售服務費用等語。依
07 據兩造間系爭契約第8條約定「收款達售價之8%足時可請領
08 銷售底價3%佣金」，此約定應屬相對人對異議人之銷售服務
09 費用請求權生效之期限；依相對人提出之請款表明細及異議
10 人提出之預售屋價金信託資料查詢表，相對人主張已成交之
11 4戶，現僅1戶買方繳足售價8%價金，其餘均尚未繳足，而繳
12 足該戶之銷售服務費用亦由異議人匯款予相對人完畢，有相
13 對人提出之114年1月21日至23日與異議人會計簡淑真間通訊
14 軟體LINE對話截圖為證(參司裁全卷)，足認異議人就該戶之
15 銷售服務費用已清償完畢；又兩造均不爭執異議人已於114
16 年2月開工(參相對人114年8月6日陳述意見狀第2頁末段)，
17 惟開工迄今仍未見相對人補正其餘3戶之繳足8%款項之證
18 據，則就其餘3戶之銷售服務費用，相對人是否得請求，尚
19 非無疑，相對人未能提出其他證據以供釋明，應認為相對人
20 就本件請求未為釋明，其聲請不合於法律所定假扣押之要
21 件，自應予以駁回。

22 (二)原裁定認相對人已釋明假扣押要件並准許相對人於供擔保後
23 對異議人為假扣押，然經本院審理後，認相對人未能釋明其
24 請求，原裁定容有未洽，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢
25 棄，為有理由，爰廢棄原裁定並駁回相對人之聲請。

26 五、裁定如主文。

27 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
28 民事第五庭 法官 陳郁婷

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本裁定，應於本裁定送達後10日內向本庭（臺南市○○區
31 ○○路0段000號）提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
02 書記官 石秉弘