

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度全字第23號

聲 請 人 崇偉租屋資產管理有限公司

法定代理人 陳重生

相 對 人 何昇隆

上列當事人間請求給付仲介服務費等事件（本院115年度補字第431號），聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：聲請人與相對人於民國115年3月3日簽訂專任委託銷售契約（下稱系爭契約），就臺南市○○區○○街00號3樓之12不動產委託聲請人專任銷售。依契約第三條約定，委託期間至115年6月2日止，相對人不得任意解除契約或自行處分標的。惟相對人於115年4月8日單方表示解除契約，已明確違反契約約定，構成債務不履行。依契約第十一條約定：「甲方任意解除契約，視為乙方已完成仲介，甲方仍應支付成交價6%服務費。」故聲請人對相對人之債權已明確存在。本件債權金額為新台幣（下同）66萬元（依成交價6%計算）。相對人既已違約解除契約，顯有規避債務之可能，且有隱匿或移轉財產之虞，若不即時為保全處分，將有日後難以強制執行之重大風險。聲請人債權基礎明確，契約已有違約金約定，請求酌減擔保金比例，以免過度影響聲請人權益。聲請人願提供「保證保險」替代現金擔保，以符保全程序並兼顧經濟負擔。聲請人願供擔保，請准

01 對相對人所有之財產，於66萬元範圍內為假扣押等語。

02 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
03 執行者，得聲請假扣押；假扣押，非有日後不能強制執行或
04 甚難執行之虞者，不得為之；請求及假扣押之原因應釋明
05 之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為
06 適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，民事
07 訴訟法第522條第1項、第523條第1項及第526條第1項、第2
08 項分別定有明文。次按所謂「請求之原因事實」，即本案請
09 求所由發生之原因事實；所謂「假扣押之原因」係指債務人
10 有日後不能強制執行或甚難執行之虞，諸如應在外國為強制
11 執行之情形、或債務人浪費財產，增加負擔、或就其財產為
12 不利益之處分，將成為無資力之狀態，或將移往遠地、逃匿
13 無蹤、隱匿財產等情是。又釋明事實上之主張者，得用可使
14 法院信其主張為真實之一切證據，民事訴訟法第284條前段
15 定有明文。所謂「釋明」者，係使法院就某事實之存否，得
16 到「大致為正當」之心證為已足，與「證明」係當事人提出
17 之證據方法，足使法院產生堅強心證，可以確信其主張為真
18 實者，尚有不同。基於「釋明」究不能等同於「證明」之法
19 意，為保障債權人及債務人之程序權，並使民事假扣押保全
20 制度得以發揮其應有之功能，債權人就其事實上之主張，提
21 出可供法院得隨時進行調查之證據，足生大致與所述相符之
22 心證，即屬已盡法律上之釋明義務。從而，依上開規定可
23 知，債權人聲請假扣押裁定，若就其請求及假扣押之原因絲
24 毫未予釋明，法院自不得命供擔保後為假扣押；反之，若債
25 權人已分別就其請求及假扣押之原因加以釋明，惟於上開釋
26 明如有不足之時，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當
27 者，法院自得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押裁定。

28 三、經查，聲請人主張之上開事實，雖據其提出不動產專任委託
29 銷售契約書、買賣服務費確認單及LINE對話紀錄等件為證，
30 惟僅堪認聲請人就其本案請求之原因已有相當之釋明，而就
31 假扣押之原因，聲請人雖主張相對人違約解除契約，顯有規

01 避債務之可能，且有隱匿或移轉財產之虞，若不即時為保全
02 處分，將有日後難以強制執行之重大風險云云，惟上開證據
03 僅可知相對人有終止不動產買賣價金履約保證協議書，最多
04 也僅為債務不履行，惟尚難據以認定相對人有浪費財產、增
05 加負擔，或就其財產為不利益之處分，將成為無資力之狀
06 態，或將移住遠地、逃匿無蹤、隱匿財產等假扣押之情事，
07 是聲請人仍未就相對人恐有脫產逃匿之情釋明。聲請人復未
08 提出可供即時調查之證據，以釋明相對人別無其他財產可供
09 執行，及相對人有何進行脫產以逃避債務之意圖，聲請人純
10 以其主觀之疑慮或臆測，並不該當假扣押原因之釋明，不足
11 以使本院信其主張為真實，自不能認聲請人對假扣押之原因
12 已盡釋明之責。綜上，聲請人就相對人之財產請求假扣押之
13 原因既未予以釋明，且此部分不得以擔保取代釋明之欠缺，
14 揆諸前揭說明，縱其陳明願供擔保，仍不得認已補釋明之欠
15 缺。揆諸前揭說明，其聲請即不應准許。

16 四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
18 民事第一庭 法 官 張麗娟

19 以上正本證明與原本無異。

20 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
21 告費新台幣1,500元整。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
23 書記官 蘇冠杰