

臺灣臺東地方法院民事裁定

112年度全字第4號

聲 請 人

即 債權人 楊佩佩不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 楊曼薇

相 對 人

即 債務人 陳致仰

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，聲請人聲請假扣押，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

理 由

一、按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526條第1項、第2項定有明文。故債權人聲請假扣押，就其請求及假扣押之原因均應加以釋明，僅於釋明有所不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。若債權人就其請求及假扣押之原因，有任何一項未予釋明，法院即不能為命供擔保後准許假扣押之裁定（最高法院109年度台抗字第577號裁定意旨參照）。所稱釋明，乃謂當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此而言。

二、聲請人聲請意旨略以：其為不動產仲介業，相對人於民國112年2月9日就所有臺東市○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及同段12941建號即門牌號碼臺東市○○街00號房屋（下稱系爭房屋，系爭土地與房屋合稱系爭房地）與聲請人簽立系爭房地專任委託銷售契約書，委託聲請人以新臺幣（下同）1,380萬元銷售，銷售期間至112年2月16日止。嗣

於112年2月13日嘉家不動產經紀有限公司（下稱嘉家公司）亦收受買方江仁豪就系爭房地10萬元斡旋金，以1,300萬元購買系爭房地；後因系爭房屋須施作防水工程，相對人同意折價5萬元以1,295萬元成交，且已收受江仁豪所交付之斡旋金10萬元作為系爭房地之定金。經嘉家公司於112年3月9日以存證信函向相對人催告履約完成系爭房地之所有權移轉登記，詎聲請人依約請求遭相對人以各種理由推諉拒絕，業經聲請人對相對人提起民事訴訟請求給付居間報酬。相對人對聲請人負有77萬7,000元之服務報酬債務，對江仁豪就系爭房地所受定金10萬元負有加倍返還即20萬元之債務，其後聲請人發現相對人已於112年3月31日將系爭房地出售予訴外人劉**，若未予以扣押，相對人取得系爭房地出售價金顯將隱匿他處或為不利益處分，且相對人早已移住新北市淡水區，聲請人若不為先聲請假扣押保全權益，日後亦有不能或甚難強制執行之虞，爰依民事訴訟法第522條、第523條規定，願供擔保以代釋明，為此聲請准為假扣押等語。

三、經查：

- (一)聲請人就其聲請假扣押所欲保全之請求，已提出系爭房地專任委託銷售契約書、不動產買賣意願書、兩造間對話記錄、存證信函、建物電傳資訊、起訴狀等件影本，堪認聲請人就假扣押之請求，已提出相當之釋明。
- (二)至聲請人主張相對人已於112年3月31日將系爭房地出售予訴外人劉**，若未予以扣押，相對人取得系爭房地出售價金顯將隱匿他處或為不利益處分，且相對人早已移住新北市淡水區，聲請人若不為先聲請假扣押保全權益，日後亦有不能或甚難強制執行之虞云云。查，本件假扣押聲請狀就聲請人主張相對人欲脫產、隱匿財產，或相對人取得系爭房地出售價金顯將隱匿他處或為不利益處分等節，均未提出其他能即時調查之證據，以釋明相對人有其所指行為或情事，而有日後不能強制執行或甚難執行之虞之假扣押原因，無從認定聲請人已就假扣押之原因已為釋明，縱其陳明願供擔保以代釋

01 明，亦難認足以補釋明之欠缺，不符合假扣押之要件，又嘉
02 家公司寄予相對人之存證信函，其地址為新北市○○區○○
03 路00巷00號亦為相對人所親收，相對人並無移住遠方逃逸無
04 蹤之情事，依首開說明，即無從命供擔保准聲請人對相對人
05 之財產為假扣押。

06 (三)綜上所述，聲請人本件假扣押之聲請，與前述假扣押要件不
07 符，應予駁回。

08 四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

09 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
10 民事第一庭 法 官 陳建欽

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本裁定應於送達後10日內向本庭提出抗告狀，並繳納抗告
13 費新臺幣1,000元。

14 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
15 書記官 張春梅