

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第916號

抗 告 人 賴怡雯

相 對 人 宸盛建設有限公司

法定代理人 周鳳娥

上列當事人間假扣押事件，抗告人對於中華民國113年7月8日臺灣新竹地方法院113年度全字第34號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人在原法院聲請及本院抗告意旨略以：抗告人於民國110年10月8日向相對人購買預售屋，後房屋取得使用執照，於112年9月11日更換為正式買賣契約，由抗告人購買門牌號碼新竹市○○街000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋），買賣價金為新臺幣（下同）670萬元，約定於113年1月31日交屋，惟房屋點交時，抗告人發現屋頂、餐廳、臥室未按照合約內容施作，房屋室內多處漏水，且車位與廣告宣傳不符等瑕疵（下稱系爭瑕疵），後抗告人寄送存證信函要求相對人修補瑕疵及負債務不履行責任，然遭置之不理，因系爭瑕疵修補金額龐大，相對人不願意修補瑕疵，有明顯脫產嫌疑；且相對人已將所興建嵐海社區公寓大廈（下稱系爭社區）之房屋銷售完畢，理應有相當資金，卻無法如期繳交社區內現為相對人所有房屋之管理費，其金額僅為每半年1萬1,928元，顯見相對人之財務已有困難，為保全將來強制執行，抗告人願提供十分之一擔保以代釋明之不足。爰請求廢棄原裁定，並

01 准抗告人供擔保後，對於相對人之財產在211萬2,540元之範圍內為假扣押等語。

02
03 二、按債權人聲請假扣押，就請求及假扣押之原因，應釋明之。
04 民事訴訟法第526條第1項定有明文。所謂請求之原因，係指
05 本案請求所由生之法律關係及其原因事實；所謂假扣押之原因，
06 即債務人有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，例如
07 債務人浪費財產、增加負擔、或就財產為不利之處分，將達
08 於無資力之狀態、或移往遠地、逃匿無蹤或隱匿財產等情形。
09 倘債權人聲請假扣押，僅釋明請求之原因，而對於「假
10 扣押之原因」，並未提出可使法院信為真實並能即時調查之一切證據，
11 縱其陳明願供擔保，法院仍不得命供擔保准債權人為假扣押。
12 至債務人經債權人催告拒絕給付，僅屬債務不履行之狀態，
13 如非就債務人之職業、資產、信用等狀況綜合判斷，可認定債務人
14 現存之既有財產已瀕臨成為無資力，或與債權人之債權相差懸殊，
15 或其財務顯有異常而難以清償債務之情形，亦不能遽謂其有日後
16 不能強制執行或甚難執行之虞，而認債權人對於假扣押之原因已為
17 釋明（最高法院109年度台抗字第1046號裁定意旨參照）。

18
19 三、經查：

20 (一)就假扣押之請求部分：

21 抗告人主張其向相對人購買系爭房屋，惟於點交時發現房屋
22 存有系爭瑕疵，得向相對人主張物之瑕疵擔保及債務不履行
23 責任等情，業據抗告人提出不動產買賣契約書、新竹市政府
24 (112)府都使字第00083號使用執照、瑕疵說明圖表、現場照片、
25 房屋銷售廣告、新竹英明街郵局113年2月20日存證號碼
26 000074號存證信函等件為證（見原裁定卷第17頁至49頁、51
27 頁、53頁、57頁至67頁、71頁至83頁、85頁至94頁），堪認
28 抗告人對假扣押之請求已為相當之釋明。

29 (二)就假扣押之原因部分：

30 1.抗告人主張相對人遲繳社區管理費，顯見其財務已有困難等
31 語，並提出管理費收費公告、相對人113年7月2日(113)宸盛

字第1130702001號函、系爭社區管理費收費明細表等件為憑（見本院卷第23頁、25頁、27頁、29頁）。查依上開公告及函文所載，系爭社區之113年下半年管理費係於113年6月1日公告訂於同年月10日至30日進行收費，相對人則係於113年7月2日函告系爭社區管理委員會稱：因公司25日請款作業延後之緣故，致系爭社區管理委員會請求之管理費款項，將順延至113年7月10日匯款至帳戶等語，固見相對人有延遲繳納系爭社區管理費之舉。然社區住戶遲繳管理費之原因多端，除住戶之財務狀況不佳外，亦常見例如不認同管理委員會或區分所有人會議決議，或與管理委員會成員間發生衝突，而拒不繳納管理費者，自不能以遲繳管理費之事實，遽論該區分所有權人之財務狀況已屬困窘。且相對人亦稱其遲繳管理費實係因其向抗告人擔任主任委員之系爭社區管理委員會要求提出組織報備文件與匯款帳戶資料，該管理委員會卻因兩造間之糾紛而遲遲未給，導致相對人內部請款流程遲誤等語（見本院卷第37頁），足徵相對人係因財務狀況以外之其他因素而遲繳管理費，尚難認其財務顯有異常。況依本院職權查詢相對人之公司基本資料，相對人之資本總額達1,000萬元，且無停止營業、解散或廢止登記之情形（見本院卷第41頁），就相對人登記現存既有資產形式上觀之，與抗告人主張保全之211萬2,540元假扣押債權金額，仍有相當差距，尚難認相對人有瀕臨成為無資力而無法清償抗告人債權之情形。至抗告人稱其委託律師發函向相對人請求補正系爭瑕疵未獲置理等語，此至多僅屬債務不履行之狀態，依上說明，非當然構成假扣押之原因，亦不能遽謂其有日後不能強制執行或甚難執行之虞。

2.從而，抗告人就上開假扣押原因之主張，並未具體陳明相對人有何浪費財產、增加負擔、或就其財產為不利益之處分，將達於無資力之狀態、或移住遠地、逃匿無蹤或隱匿財產或綜合判斷相對人之職業、資產、信用等狀況而得以認定相對人已瀕臨成為無資力或與債權人之債權相差懸殊而難以清償

債務等情事，使法院信其主張為真實，自難認抗告人對於假扣押之原因已為釋明。

四、綜上所述，抗告人聲請對相對人之財產於211萬2,540元之範圍內予以假扣押，就請求原因雖有提出前揭事證以為釋明，惟就假扣押之原因，尚無法釋明，復未提出其他可信其主張為真實之證據，抗告人既未釋明假扣押原因，即屬不得以擔保取代釋明之欠缺，其聲請不應准許。原裁定駁回抗告人之假扣押聲請，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

民事第十七庭

審判長法 官 黃雯惠

法 官 林佑珊

法 官 宋泓璟

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

書記官 簡素惠