臺灣臺南地方法院民事裁定

108年度事聲字第2號

異　議　人　穎霖建設股份有限公司

法定代理人　胡峻嘉

相　對　人　林瑞珍

上列當事人間因假扣押事件，異議人對於民國107 年11月30日本院司法事務官以107 年度司裁全字第567 號裁定所為之處分提出異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

理　由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1 項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240 條之4 第1 項前段、第2 項、第3 項分別定有明文。本件異議人係於民國107 年12月21日收受本院司法事務官於107 年11月30日以107 年度司裁全字第567 號裁定所為之終局處分（下稱原裁定），業據本院調取相對人據以對異議人聲請假扣押強制執行之本院107 年度司執全字第370 號卷，有送達證書1 件在卷可按；異議人不服原裁定於107 年12月25日具狀提出異議，有異議人書狀上本院收文章可考，其提起本件異議，合於上開法律之規定，合先敘明。

二、異議意旨略以：相對人固主張其向異議人購買之門牌號碼臺南市○○區○○○街○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）有漏水之瑕疵，經異議人修繕未解決，導致相對人除須支出修繕費用新臺幣（下同）300,500 元外，系爭房屋11,000,000元之價值亦減損15% ，認相對人對異議人有1,950,000 元【計算式：300,500 ＋11,000,000× 15% ＝1950,000】之損害賠償債權，且異議人成立以來僅相對人購買之系爭房屋此一建案

，之後完全無其他建案，相對人於107 年10月3 日之正常上班時間2 次到異議人營業地址臺南市○○○路○○○ 巷○ 號1樓現場錄影，卻大門深鎖完全沒有營業，對相對人改善之請求亦消極處理云云，經原裁定認有假扣押之請求及原因，准相對人供擔保後對異議人假扣押，惟相對人對異議人根本無債權存在，系爭房屋之漏水問題業經異議人改善解決，且異議人均正常營業，亦有即時回應相對人之請求，又異議人經本件假扣押裁定執行後，受假扣押帳戶餘額尚有7,994,711元，並無瀕臨破產或無資力之情形，資產亦無與相對人債權相差懸殊，無法或不足滿足該債權之情形，本件並無假扣押之請求及原因，原裁定竟許可相對人假扣押之聲請，顯有違誤等語。

三、本院之判斷：

（一）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；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；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522 條第1 項、第523 條第1 項、第526 條第1 項、第2 項分別定有明文。

（二）經查：

1.相對人主張其向異議人購買之系爭房屋有漏水之瑕疵迄未解決之事實，業據相對人提出其與異議人簽訂之房屋買賣契約書、土地買賣契約書、相對人委託合昌泰土木包工業有限公司估算包括施作防水工程之估價單各1 件為證（見原審卷），且由相對人所提出異議人寄發與相對人之存證信函載明「本公司（即異議人）已分別安排廠商修繕系爭漏水」等語觀之（見原裁定卷），復足認系爭房屋確曾有漏水之情形，可認相對人就系爭房屋有漏水之瑕疵迄未解決受有損害之事實已有相當之釋明，足認相對人已釋明其本件假扣押之聲請具備假扣押請求之事實存在。

2.異議人雖以：相對人對異議人根本無債權存在，系爭房屋之漏水問題業經異議人改善解決云云，認相對人本件聲請並無假扣押之請求事由存在，然由異議人之上開抗辯可知其亦承認系爭房屋曾漏水之事實，已足認系爭房屋確有因漏水而價值減損之可能，不能僅以異議人已修復系爭房屋之漏水，即謂相對人對異議人之債權不存在，且本件為假扣押程序，相對人就其請求存在僅需「釋明」，其是否能「證明」其請求存在，則有待本案訴訟程序為實體上認定，是異議人上開所辯，核屬實體事項，尚待本案判決，非假扣押程序所需審酌，併此指明。

3.相對人就其假扣押原因存在部分，係以異議人成立以來僅相對人購買之系爭房屋此建案，之後完全無任何其他建案，相對人於107 年10月3 日之正常上班時間2 次到異議人營業地址臺南市○○○路○○○ 巷○ 號1 樓現場錄影，卻大門深鎖完全沒有營業，對相對人改善之請求亦消極處理，，認其日後對異議人日後有不能或甚難強制執行之虞，並提出建築工程履歷資料查詢系統列印資料及上開異議人寄發之存證信函及為證（見原裁定卷），經本院調取異議人之公司基本資料及最新建築工程履歷資料查詢系統列印資料相互參照可知，異議人係102年9月24日核准設立，迄108年為止確實仍僅有系爭房屋此一建案，佐以經本院調取異議人之財產所得資料，異議人名下除存款外，目前僅餘與相對人所購買系爭房屋相同建案之臺南市○○區○○○街○○巷○號房屋1棟，若再經賣出，名下即無任何不動產，而其名下雖尚有存款，但存款有容易移轉之特性，若非經扣押，實難為債權之擔保，而現今社會確有實際起造人為規避責任，逐案設立有限責任法人為名義上之起造人，以規避建案瑕疵擔保責任之情形存在，為公知之事實，依此相互勾稽，應認相對人已相當釋明異議人日後有不能或甚難強制執行之虞之情形存在，雖所釋明假扣押之原因雖仍有釋明不足之處，惟相對人既已陳明願供擔保以補釋明

之不足，揆諸首揭規定，自應准許相對人供擔保後為假扣押。異議人徒以：異議人經本件假扣押裁定執行後，受假扣押帳戶餘額尚有7,994,711元，並無瀕臨破產或無資力之情形，資產亦無與相對人債權相差懸殊，無法或不足滿足該債權之情形云云，抗辯其無假扣押之原因，未慮及存款容易移轉，非經扣押，難為債權擔保之特性，自難為足採。

（三）綜上所述，原裁定准許相對人假扣押之聲請，核無不合。異議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，本件聲明異議為無理由，爰依民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　游育倫

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　林彥丞