臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第82號

抗　告　人　台灣中油股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　方振仁

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　黃春陽

上列抗告人因與相對人間聲請假處分事件，對於民國104年3月5日臺灣橋頭地方法院114年度全字第26號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

抗告人以新臺幣捌拾萬元為相對人供擔保後，相對人就坐落高雄市○○區○○段00地號土地上之同段180建號即門牌號碼同區宏毅三路6巷38號建物，於本案訴訟終結前，不得為建造、變更現狀及其他相類行為。

聲請及抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、按民事訴訟法第533條準用同法第528條第2項規定，關於假處分裁定之抗告，抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會。其旨在保障債權人及債務人之程序權，並使抗告法院能正確判斷原裁定之當否。惟假處分係保全程序，假處分裁定具隱密性，為防止債務人於假處分執行前變更請求標的之現狀，以保全債權人之強制執行，其執行應依強制執行法第132條第1項規定，於裁定送達債務人之同時或送達前為之。考量此項立法趣旨，債權人對駁回其假處分聲請之裁定提起抗告，倘假處分隱密性仍應予維持，即無須使債務人有陳述意見之機會。本件為債權人即抗告人對原裁定駁回其假處分之聲請提起抗告，依前揭說明，無須使債務人即相對人有陳述意見之機會，合先敘明。

二、聲請及抗告意旨略以：相對人之被繼承人黃景霖承租抗告人所有坐落高雄市○○區○○段00地號土地建屋（同段180建號即門牌號碼同區宏毅三路6巷38號房屋，下稱系爭房屋），該屋及原租約關係嗣由相對人所繼承。系爭房屋興建超過56年，顯已不堪使用，應認兩造租約關係因房屋使用年限屆滿而終止；相對人未經抗告人同意而違約對房屋進行改建，抗告人另依土地法第103條第5款規定終止租約，並據民法第455條及第767條第1項規定訴請相對人拆屋還地。相對人經抗告人要求停工後仍繼承施作，且由其施作規模可知投入金錢甚鉅，一旦建築完成，勢將增加將來實行拆屋還地之阻力及成本，執行難度更高，影響抗告人對於該地之出租計劃，甚或導致土地交易價值貶損，相對人倘將改建之屋出租或讓與他人，亦使法律關係更趨複雜，日後將有不能強制執行或甚難執行之虞，故有於本案訴訟確定前，禁止相對人繼續改建之必要。是抗告人依民事訴訟法第532條聲請假處分，並陳明願供擔保以補釋明不足，自屬有據。原法院不察，遽予裁定駁回抗告人聲請，容有未洽，爰提起抗告求予廢棄，並准抗告人供擔保後，禁止相對人為改建等相類或其他處分行為。

三、按債權人依民事訴訟法第532條規定聲請假處分，其欲保全者乃待強制執行之本案訴訟請求權，其標的以金錢請求以外之請求為限，目的在防止請求標的之現狀變更，以備將來本案訴訟之執行。依民事訴訟法第533條前段準用第526條第1、2項規定，債權人聲請假處分，應釋明其請求（被保全債權）及假處分之原因（保全必要性）。所謂釋明，乃當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，即為已足。而所謂假處分之原因，即請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，凡債務人就請求標的為讓與、增加負擔或其他不利益之處分，或隱匿請求標的等均屬之；請求標的之現狀變更，係指請求標的之物，其從前存在之狀態

將有變更，並包含已有變更者在內，包括就其物為法律上之處分或事實上之處分。查，抗告人就其主張訟爭房屋已逾使用年限，相對人復有違約興建之舉，故而依法終止租約並訴請拆屋還地等情，已據提出地籍圖及土地登記謄本、勞工住宅貸款租地合約暨附約、勞工住宅繼承承諾書、建物登記謄本暨所有權狀、系爭房屋現況照片、固定資產耐用年數表、高雄市地價調查用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表、起訴狀節本、要求停工之存證信函暨回執為證（原審卷第33-61頁；本院卷第23-31頁），足認抗告人就本件假處分之請求已有釋明。觀諸109年11月Google街景圖及房屋現況照片（原審卷第47-55頁；本院卷第23-27頁），顯示相對人於114年2月21日前已拆除大部分建物構造而回復空地狀態，僅保留兩側隔戶（共同）牆及屋前頂棚鐵架、水泥舖面等結構，作為後續搭建之基礎；相對人於114年2月25日收受停工通知後置之不理，猶在原有建築基地上舖設管線（見114年3月7日照片），足見相對人經抗告人制止後仍續為改建（建築法第9條第3款參照）。此情並佐以相對人拆除原屋範圍甚廣而須投入相當之金錢始能建至一定規模，足認相對人一旦改建完成，勢將竭盡所能阻止抗告人取回土地，以保全維護其耗費鉅資建成之房產。是以抗告人所舉事證，已就相對人將因投入成本漸增而益加抗阻，或於完工後將屋另行租售第三人而使法律關係趨於複雜，致使日後有不能強制執行或甚難執行之虞等節為釋明；雖釋明尚有不足，然抗告人已陳明願供擔保以補其不足，仍應准其供擔保後，禁止相對人於本案確定前，就系爭房屋為建造、變更現狀及其他相類行為。

四、法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的受假處分後，債務人不能利用或處分該標的所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的之價值為依據。本件假處分旨在延後相對人處分訟爭房屋及使用是該承租土地之權能，所定擔保應以相對人未能即時處分其屋及利用此該不動產所

受之損害額為據。查訟爭房屋坐落土地即承租範圍面積為68.59平方公尺，公告土地現值為35,800元／平方公尺（原審卷第33、35頁），可認抗告人本案訴訟求予返還之土地價額為2,455,542元（計算式：68.59×35,800＝2,455,542），屬得上訴第三審之事件。據而審酌訟爭房屋現幾已拆除殆盡，相對人於假處分期間將受無法使用該地改建房屋居住及日後建築成本可能上漲之價差損失，並參酌此類案件通常之爭訟要點及攻防所必要之審理期間等一切情狀，推估相對人於本案訴訟期間因不能利用該土地所受損失為80萬元，因認抗告人為相對人供擔保之金數額以此為適當。

五、綜上所述，抗告人已就假處分之請求及原因為釋明，惟假處分原因釋明雖有不足，但抗告人既陳明願供擔保以補釋明之不足，故其聲請准予假處分，核無不合，應予酌定相當擔保金額准許之。原裁定駁回其假處分之聲請，尚有未洽。抗告論旨指摘原裁定不當，求予廢棄，並准予假處分，為有理由。爰由本院予以廢棄，並改准予假處分如主文所示。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　31　　日

民事第三庭

審判長法　官　許明進

法　官　周佳佩

法　官　蔣志宗

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　駱青樺

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並

經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。