

臺灣南投地方法院民事裁定

112年度聲字第61號

聲 請 人 鄭子鴻

0000000000000000

趙嘉翎

曾羿綾

0000000000000000

許綺芳

湯文杰

趙彗耘

0000000000000000

趙婉貞

賴俊傑

共同指定送達處所：新北市○○區

○○○路0段00號00樓之0

代 理 人 朱文財律師

相 對 人 御朝股份有限公司

0000000000000000

兼

法定代理人 張心盈

上列當事人間聲請定暫時狀態之處分事件，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、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分。前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為限，民事訴訟法第538條第1項、第2項定有明文。又定暫時狀態處分之聲請，應表明其請求之原因及其原因事實、定暫時狀態之原因，並均應釋明之，此觀同法第538條之4準

01 用第533條，再準用第525條第1項第2款、3款，第526條第1
02 項規定即明。又所謂定暫時狀態之必要，係指為防止發生重
03 大損害，或為避免急迫之危險，或有其它相類似之情形發生
04 必須加以制止而言。然損害是否重大、危險是否急迫或是否
05 有其他相類之情形，應釋明至何種程度，應就具體個案，透
06 過權衡理論及比例原則確認之。其重大與否，須視聲請人因
07 定暫時狀態處分所應獲得之利益或防免之損害是否逾相對人
08 因該處分所蒙受之不利益或損害而定。聲請人因處分所應獲
09 之利益或防免之損害大於相對人因該處分所受之不利益或損
10 害，始得謂為重大而具有保全之必要性（最高法院111年度
11 台抗字第499號裁定意旨參照）。

12 二、聲請意旨略以：

13 (一)坐落南投縣魚池鄉司馬按段118-193、118-195、118-197、
14 118-349、124-2、124-3、124-4、124-9、124-12地號土地
15 （下稱系爭土地），及坐落其上同段22、23、24、26、29、
16 31、32、33建號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭
17 房地，其地號及建號經重測後如附表所示），原為第三人王
18 先後、王李美雪、王春智等人（下稱王先後等3人）所有，
19 嗣王先後等3人與相對人張心盈將系爭房地連同其當時所有
20 坐落同段124-15地號土地及同段25建號建物（重測後為九族
21 段504地號、45建號，下稱相對人張心盈所有之房地，與系
22 爭房地合稱系爭不動產）併同出賣與第三人朱立安，並於民
23 國110年8月12日簽定不動產買賣契約書，然並未點交系爭不
24 動產，後因朱立安無資力、遲未履行買賣契約，業經王先後
25 等3人於110年10月29日以存證信函解除該買賣契約。嗣王先
26 後等3人於111年6月20日再就系爭房地與第三人趙惟漢另行
27 簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），並將系爭房地分別登
28 記與各聲請人所有。其後聲請人本於所有權人地位，請求相
29 對人返還系爭房地，竟遭相對人張心盈稱其受朱立安委託以
30 系爭不動產經營渡假村，並設立相對人御朝股份有限公司
31 （下稱御朝公司）營運之，相對人自111年11月1日起即無權

01 占有系爭房地，聲請人已對相對人提起返還不動產事件，經
02 本院以112年重訴字第67號（下稱本案訴訟）受理在案。

03 (二)系爭買賣契約簽訂後，聲請人除已移轉抵押債務新臺幣（下
04 同）2.685億元，並清償臺中商業銀行1,059萬3,655元、新
05 鑫股份有限公司1,320萬1,046元、合作金庫銀行438萬9,282
06 元，總計已代償銀行本金及利息債務達2,556萬1,623元，並
07 按月平均代償124萬1,569元，截至112年6月底止，累計已支
08 付買賣價金達4,061萬9,873元，每月仍須持續繳納貸款利
09 息，繼續受有精神與金錢之損害。反觀相對人未支出分毫，
10 且未給付聲請人任何代價，即自111年11月起無權占有系爭
11 房地經營渡假村，推估每月可得淨收入約150萬元。兩相權
12 衡之下，顯然聲請人因定暫時狀態處分所應獲得之利益或防
13 免之損害，遠高於相對人因受暫時狀態處分所蒙受之不利
14 或損失，是本件聲請人聲請定暫時狀態處分，符合防止重大
15 損害之聲請事由。又聲請人於訴訟期間所受之營業損失及相
16 當於租金之不當得利，即便對相對人張心盈取得勝訴判決，
17 然因其財務狀況不佳，恐亦無財產可執行受償。此外，為防
18 止相對人於本案訴訟進行中，若覺勝訴無望而將系爭房地出
19 賣或移轉與第三人，將使聲請人未來請求返還系爭房地更為
20 複雜困難，是基於保全之必要，避免聲請人所受損害持續擴
21 大，自有定暫時狀態處分之必要。再者，聲請人多次請求相
22 對人點交系爭房地，皆遭相對人阻擋在外，並引發新聞媒體
23 報導，是如准許本件定暫時處分之聲請，亦有安定法秩序之
24 功能。爰依民事訴訟法第538條第1、2項規定，聲請准為定
25 暫時狀態之處分。

26 (三)並聲明：相對人應自占有之系爭房地遷出，並不得為占用及
27 經營之行為。

28 三、相對人陳述意見略以：

29 (一)聲請人與王先後等3人間就系爭房地並無買賣之真意，僅為
30 提高系爭房地之成交單價，以利日後另行出賣與他人時，能
31 從中賺取高額之價差，而以假買賣、真炒地之方式，所為通

01 謀虛偽之意思表示，朱立安已對聲請人及王先後等3人起訴
02 請求確認渠等間買賣契約無效並塗銷所有權移轉登記，經本
03 院以112年度重訴字第1號塗銷所有權移轉登記等事件審理
04 中。

05 (二)王先後等3人已於110年8月17日將系爭房地點交與朱立安，
06 朱立安則同意由相對人張心盈占有管理系爭房地，且系爭房
07 地所涉及之渡假村，除系爭房地外，尚有坐落相對人張心盈
08 所有之房地，該渡假村為不可分割之整體，如在本案判決確
09 定前即命相對人張心盈遷出系爭房地，不僅對相對人張心盈
10 之權益影響甚鉅，且勢必導致渡假村之營運突然終止，則渡
11 假村內眾多員工必將流離失所，旅客之權益蕩然無存，如此
12 造成公共利益之損害，實難以計數，亦難以回復。何況聲請
13 人登記為系爭房地所有權人時，相對人已於其上經營渡假
14 村，聲請人對系爭房地利用現況甚為明瞭，顯係願意自行承
15 擔無法使用系爭房地之風險。且聲請人自登記為系爭房地所
16 有權人歷時已超過1年始提出本件定暫時狀態處分之聲請，
17 亦可見聲請人本件聲請並無任何急迫性之存在。為此，請求
18 駁回聲請人定暫時狀態處分之聲請。

19 (三)並聲明：如主文所示。

20 四、經查：

21 (一)關於本件爭執法律關係部分：

22 聲請人主張系爭房地原為王先後等3人所有，嗣王先後等3人
23 與相對人張心盈將系爭不動產一併出賣與朱立安，並於110
24 年8月12日簽定不動產買賣契約書、王先後等3人於110年10
25 月29日以存證信函通知朱立安解除前開買賣契約、王先後等
26 3人於111年6月20日再就系爭房地與趙惟漢另行簽立系爭買
27 賣契約，並將系爭房地分別登記與各聲請人所有、聲請人已
28 對相對人及朱立安提起本案訴訟，請求返還系爭房地等情，
29 業據其提出110年8月12日不動產買賣契約書、系爭房地登記
30 謄本、存證信函、系爭買賣契約及民事起訴狀（本院卷一第
31 31至151、167至171、189至199、389至401頁）等件為證，

01 堪認聲請人就其與相對人間有爭執之法律關係，已有相當之
02 釋明。

03 (二)關於本件保全必要性部分：

04 聲請人雖主張於本案訴訟進行期間，渠等受有清償銀行欠款
05 本金及持續繳付貸款之損害，相對人則因經營渡假村，每月
06 可得淨收入150萬元，且相對人張心盈財務狀況不佳，縱聲
07 請人於本案訴訟獲得勝訴判決，但聲請人於訴訟期間所受無
08 法營業之損失及相當於租金之不當得利，日後恐亦無法對相
09 對人求償、相對人張心盈如勝訴無望，恐將系爭房地出賣或
10 移轉與第三人等等，並提出還款明細表、匯款申請書、臺中
11 商業銀行同意書、支票（本院卷一第267-283、卷二第17至
12 79頁）等件以為釋明。經查：

13 1.依聲請人提出之系爭買賣契約，似主張趙惟漢始為系爭房地
14 實際出資買受人，僅借名登記於聲請人名下，則聲請人僅為
15 系爭房地之所有權人，並未支出清償銀行之本金及利息，自
16 未受有損害，而無聲請本件假處分以免發生重大損害之可
17 言。又縱認聲請人有實際出資購買系爭房地，則不論其是否
18 取得系爭房地之占有，皆須依約支付買賣價金及清償貸款，
19 則此部分支出是否為其所受損害，亦非無疑。另縱認聲請人
20 因相對人之行為而受有無法利用系爭房地之損害，然該損害
21 性質上本非不得以金錢補償之，自得以不當得利或損害賠償
22 訴訟請求返還，是難認本件有發生重大損害或急迫危險之
23 虞，而有定暫時狀態之必要。

24 2.再者，聲請人登記為系爭房地所有權人時，相對人已於其上
25 經營渡假村，聲請人對系爭房地之現況早已知悉，且聲請人
26 自取得系爭房地所有權後超過1年始提出本件定暫時狀態處
27 分之聲請，亦足見聲請人本件聲請並無任何急迫性之存在。
28 至於聲請人主張相對人張心盈如覺本案訴訟勝訴無望，恐將
29 系爭房地出賣或移轉與第三人等語，僅屬聲請人之臆測，並
30 無證據可佐，自難憑採。是本件聲請人定暫時狀態處分之必

要，釋明尚有欠缺，核與定暫時狀態假處分之要件未合，自不應准許。

五、綜上所述，聲請人聲請定暫時狀態之處分，為無理由，應予駁回。

六、依民事訴訟法第95條第1項、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
民事第一庭 法 官 曾瓊瑤

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後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 113 年 3 月 29 日
書記官 陳彥汶

附表：

編號	重測前地段及地（建）號	重測後地段及地（建）號
1	司馬按段118-193地號	九族段690地號
2	同段124-2地號	同段505地號
3	同段124-4地號	同段687地號
4	同段124-12地號	同段503地號
5	同段118-195地號	同段684地號
6	同段118-197地號	同段685地號
7	同段118-349地號	同段683地號
8	同段124-3地號	同段501地號
9	同段124-9地號	同段686地號
10	同段22建號	同段90建號
11	同段23建號	同段48建號
12	同段24建號	同段43建號
13	同段26建號	同段89建號
14	同段29建號	同段40建號

(續上頁)

01

15	同段31建號	同段71建號
16	同段32建號	同段74建號
17	同段33建號	同段79建號