

臺灣新北地方法院民事裁定

111年度全字第228號

聲 請 人 尚志資產開發股份有限公司

法定代理人 王光祥

聲 請 人 臺北市政府

法定代理人 柯文哲

共同代理人 王子文律師

李毓倫律師

郭逸婷律師

相 對 人 震宇有限公司

法定代理人 郭林秀梅

上列當事人間聲請定暫時狀態假處分事件，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、本件聲請意旨略以：

(一)緣聲請人尚志資產開發股份有限公司（下稱尚志公司）原為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，嗣與聲請人臺北市政府共同辦理「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線第一期路線雙和醫院站(LG07)捷運聯合開發案」（下稱系爭合建開發案），聲請人間於民國107年8月14日共同簽署「臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書」（下稱系爭協議書），約定由聲請人尚志公司將其所有13筆土地（含系爭土地）之所有權移轉登記予聲請人臺北市政府以便進行開發。聲請人臺北市政府並於107年7月3日取得系爭土地之所有權。故聲請人二人分別為系爭土地前、後所有權人。聲請人間復於108年11月18日共

01 同簽署「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線第一期  
02 路線雙和醫院站（LG07）捷運開發區3用地土地開發投資契約  
03 書」（下稱系爭合建契約），依約由聲請人尚志公司負責辦  
04 理合建計畫，包含出資以及本用地內捷運設施、其他附屬設  
05 施與建物之興建事宜，亦即聲請人尚志公司負有將本用地內  
06 之地上物清除與申請並取得此開發區內捷運設施、其他附屬  
07 設施與建物之建造執照的義務。

08 (二)相對人為新北市○○區○○段000○○000地號土地及其上同段  
09 964建號即門牌號碼新北市○○路00巷0號房屋（下稱系爭建  
10 物）之所有權人。聲請人尚志公司於106年9月8日申請第一  
11 次土地鑑界，即已確認系爭建物有越界、侵入系爭土地之情  
12 事，復於109年4月9日、111年3月25日再申請第二、三次土  
13 地鑑界，亦仍確認系爭建物確有越界侵占系爭土地之情形，  
14 且依相對人委託天中天工程公司辦理建築線指示申請、聲請  
15 人尚志公司委託佳興測量工程公司辦理建築線指示申請，依  
16 天中天公司於108年12月17日所提出之建築線指示書圖、佳  
17 興測量公司於110年1月10日所提出之建築線指示申請書圖，  
18 亦均顯示系爭建物已越界侵占系爭土地。另相對人亦於111  
19 年9月2日申請就上開516地號土地再鑑界，並於111年9月14  
20 日確認先前複丈成果無誤，後經新北市政府地政局於一百一  
21 十一年十月五日進行地籍檢測，再次確認上開516地號土地  
22 複丈成果圖無誤外，亦再次證明系爭建物有越界侵占系爭土  
23 地之情事。併參照系爭建物之竣工圖，可知相對人所有系爭  
24 建物應為層數一層之建築，惟現況卻為樓高三層之建築，顯  
25 見系爭建物為取得使用執照後始增建，且有部分係位於公共  
26 排水溝上。聲請人尚志公司與相對人為解決上開紛爭，分別  
27 於111年8月11日、111年9月29日至新北市中和區調解委員會  
28 進行調解，惟仍調解不成立。是以經兩造多次協調，相對人  
29 仍拒絕拆除。

30 (三)系爭合建開發案與「捷運萬大-中和-樹林線（第一期工程）  
31 連城錦和站（LG07）捷3土開基地捷運設施共構工程」結構相

連，該共構工程目前委由源利工程股份有限公司及大同林業營造股份有限公司聯合承攬，而依上開聯合承攬之連城錦和工務所於111年9月23日之工程備忘錄之說明指出「一、…採逆打工法施作(即上下部結構將同步進行)，基樁工程進度預定於111年12月15日完成後，將陸續進行地下室開挖及捷運上部鋼構工程。二、依本公司排定之進度，南區Y通風井上部鋼構工程，預計於112年2月15日施工；施工前須取得職安中心第三階段丁類危險性工作場所審查合格後，始得接續施作；而本次審查範圍即為開發大樓上部結構工程，審查期預估2至3個月。」。準此，依上開共構工程施工單位評估，可知相對人占用範圍若未於111年12月中旬前完成拆除，將直影響捷運工程進度。故本件實有聲請定暫時狀態假處分之必要。

(四)再者，聲請人尚志公司業於111年5月13日提出建照申請書，目前進度係配合新北市都市設計審議，預定於112年1月中旬進行建照實質審查，而以拆除工作約須1個月時間估算，相對人至少須於111年12月中旬開始進行拆除工作，否則本案建築基地上相對人所占用範圍若未即時拆除而有鄰房占用之情形，將直接影響建築執照之審查結果及取得。故相對人占有系爭土地部分，若未於111年12月中旬前拆除，亦將直接影響系爭合建開發案建照取得進度並影響建照之建蔽率及容積率。

(四)聲請人臺北市政府為系爭土地之所有權人，與相對人所有上開516地號土地相鄰，而相對人所有系爭建物未得聲請人臺北市政府之同意，亦無任何合法權源，竟擴張使用範圍，以致於擴建之系爭建物後陽台越界無權占用聲請人臺北市政府所有之系爭土地，相對人所為已致聲請人臺北市政府就系爭土地所有權之行使受有損害，聲請人臺北市政府自得依民法第767條第1項規定，請求相對人拆除越界部分，並將占用部分土地返還予聲請人臺北市政府。另聲請人尚志公司為系爭土地之原所有權人，相對人所有系爭建物於過去所為之前揭

01 擴建越界行為，若現在不立即將越界部分拆除，將致本案建  
02 造執照之取得受阻礙，使系爭合建開發案無法繼續施工，並  
03 將造成聲請人尚志公司直接鉅額損失及工程遲延所衍生之鉅  
04 額損害，亦將導致系爭合建開發案與全線通車進度遲延之重  
05 大損失，聲請人尚志公司亦得依民法第184條第1項前段規  
06 定，請求相對人賠償其因此所受之損害。是以，兩造間均確  
07 有爭執之法律關係存在。

08 (五)又系爭建物係用來經營羽球場，且侵占系爭土地之處，主要  
09 係用來存放雜物，即使拆除亦不影響羽球場使用，況相對人  
10 已申請將系爭建物改建為廠辦大樓，並於108年4月2日取得  
11 建造執照，於109年1月8日申報開工，於109年12月2日經核  
12 准變更建照，且由外觀可知，系爭建物已用工程綠牆圍起，  
13 並掛上工程進行之牌子，顯見系爭建物為一待拆建物，縱提  
14 早拆除亦不影響相對人權益。再聲請人尚志公司依系爭合建  
15 契約約定負有將本用地內之地上物清除，以及申請並取得此  
16 開發區內捷運設施、其他附屬設施與建物之建造執照之義  
17 務，而相對人占有系爭土地部分，倘未於111年12月中旬前  
18 完成拆除，將直接影響捷運工程進度，亦將直接影響系爭合  
19 建開發案建照取得進度並影響建照之建蔽率及容積率，經測  
20 量系爭房屋占用面積為23.01平方公尺，依據新北市政府工  
21 務局建照科工作手冊—110年版（編號05-16）規定，該鄰房  
22 占用，恐致本案容積樓地板面積減少69.03平方公尺，推估  
23 建物權狀面積減少約107平方公尺。又本案容積率上限為  
24 525%，扣除原地主即聲請人尚志公司可全部分得之基準容積  
25 率210%後之差額容積率為315%，該獎勵容積（即315%）若因  
26 法規因素限制無法完全使用部分，由聲請人尚志公司與聲請  
27 人臺北市政府及訴外人新北市政府均攤。而因系爭越界部分  
28 導致占用減少的容積不符合上所謂因法規因素之限制，聲請  
29 人尚志公司無以請求聲請人臺北市政府及訴外人新北市政府  
30 均攤，再輔以聲請人尚志公司曾與聲請人臺北市政府及訴外  
31 人新北市政府協商分配，渠等均要求聲請人尚志公司應全額

負擔吸收，甚至需貼補聲請人臺北市政府及訴外人新北市政府不接受減損之部分。是以，若現在不立即拆除系爭建物越界部分，對聲請人尚志公司將來造成直接損失至少1,618萬元預估開發後不動產價值，遑論尚有工程遲延所衍生之鉅額損害。故為防止發生將來聲請人尚志公司鉅額損失之重大損害，應立即拆除相對人違章越界侵占系爭土地部分，而有定暫時狀態假處分之必要。

(六)末查，相對人所有之系爭建物為待拆建物，相對人所受損害，充其量僅有系爭越界部分拆除之費用。而按有關建築物之拆遷補償，新北市政府訂有「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」，參諸前述拆遷補償標準附表一之鋼筋混凝土造R.C(RC平頂)3層樓以下獨立戶之評點為800點。再依111年8月10日新北市政府公報秋字第6期公告調整之「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」建築物價格之評點計值，由新臺幣（下同）17.2元調整為18.5元，並自111年9月1日起實施。而查，系爭建物越界部分共有三層樓地板面積為69.03平方公尺，其拆遷補償費用應為69.03平方公尺（占用面積）×800點×18.5元（每評點補償金額）=1,021,644元，爰建議以此金額計算擔保金。

(七)綜上，爰依民事訴訟法第538條規定，聲請定暫時狀態假處分，倘鈞院認釋明仍有不足，亦願供擔保以補明之不足。為此，請准聲請人以現金102萬1,644元或等值之元大商業銀行無記名可轉讓定期存單供擔保後，命相對人應將坐落新北市○○區○○段000地號土地範圍內之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予聲請人臺北市政府等語。

二、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。又債權人聲請定暫時狀態之處分，依同法第538條之4準用第533條再準用第526條規定，應就其請求及假處分之原因加以釋

明，且兩者缺一不可，倘聲請人不能釋明必要情事存在，即無就爭執之法律關係定暫時狀態之必要。復按聲請定暫時狀態假處分，必以自己對於債務人現在或將來有提起本案訴訟之可能為前提要件。若僅有經濟上、情感上或事實上之利益，而非法律上值得保護之利益，非屬利害關係人，本不得提起本案訴訟，自不得聲請定暫時狀態假處分。否則，將使欠缺本案訴訟當事人適格之人，卻得以定暫時狀態假處分方式，達成本案訴訟請求之目的，有違定暫時狀態假處分之規範目的。

### 三、經查：

(一)聲請人臺北市政府主張於107年8月14日與聲請人尚志公司共同簽署系爭協議書，約定由聲請人尚志公司將其名下所有13筆土地（含系爭土地）之所有權移轉登記予聲請人臺北市政府，聲請人臺北市政府並於107年7月3日登記為系爭土地所有權人，而相對人所有系爭建物擴建之後陽台有越界、侵入系爭土地等語，業據其提出系爭協議書、系爭土地登記第二類謄本、系爭建物登記第二類謄本、系爭建物占用範圍示意圖暨照片數幀、建築線指示（定）申請書圖暨現況計畫圖、新北市中和地政事務所複丈成果圖暨照片數幀、地籍套繪圖、系爭建物竣工圖暨使用執照、地籍圖、測量成果圖、現況照片數幀等件為證，足見聲請人臺北市政府與相對人間就系爭建物擴建部分是否無權占用系爭土地等節有所爭執，堪認聲請人臺北市政府已就其與相對人間有爭執之法律關係，為相當之釋明。至聲請人尚志公司雖主張其為系爭土地前所有權人，相對人過去擴建之越界行為倘不立即拆除，將使本案建造執照取得受阻礙，令系爭合建開發案無法繼續施工等語，然聲請人尚志公司現在既已非系爭土地所有權人，難認相對人越界行為有侵害其權利可言，縱因此影響本案建造執照之取得及系爭合建開發案之進行，至多僅係其經濟上利益受損，要難謂其於本案請求得訴請相對人拆除系爭建物越界部分，自無爭執之法律關係存在。依上說明，聲請人尚志公

01 司應無權為本件聲請。

02 (二)至關於定暫時狀態假處分之原因，聲請人臺北市政府雖主  
03 張：系爭建物現為一待拆建物，且越界部分僅係用來堆放雜  
04 物，倘未於111年12月中旬前完成拆除，將影響系爭合建開  
05 發案及捷運工程進度等語，並提出系爭合建契約書、現況照  
06 片數幀、建照資料查詢、臺北市政府捷運工程局函文、容積  
07 及建蔽率減損說明暨計算明細等件為證。惟查，聲請人於聲  
08 請狀中自承尚志公司於106年9月8日申請第1次土地鑑界時，  
09 即知系爭建物有越界占用系爭土地之情，則不論係尚志公司  
10 抑或臺北市政府，均當知縱為系爭土地所有權人，得行使所  
11 有權之相關權能，亦非得逕拆除該越界部分建物，尚須依法  
12 起訴訴請相對人拆除始可達其拆除之目的。又聲請人間既於  
13 107年8月14日簽訂系爭協議書，復於108年11月18日簽署系  
14 爭合建契約，聲請人自應清楚知悉系爭開發案之各項流程及  
15 要件，對於建築執照所載系爭土地上存有鄰房侵入地界未完  
16 全拆除時，將影響容積率及建蔽率暨工程進度之結果，尚非  
17 不得查知，然聲請人於明知相對人所有系爭建物有越界占用  
18 系爭土地之情，且非可逕為拆除，仍延滯至今未提起本案訴  
19 訟請求，竟欲以定暫時狀態假處分之方式，達成本案訴訟請  
20 求之目的，倘本院准其聲請，則於拆除後，聲請人已達滿足  
21 性之處分，而拆除部分已無任何回復可能性，聲請人對於相  
22 對人將來顯已無提起本案訴訟之可能及必要性，形同喪失定  
23 暫時狀態假處分對本案訴訟原有之附隨性、暫定性及保全必  
24 要性等本質，自有違定暫時狀態假處分之規範目的。況聲請  
25 人縱因未於111年12月中旬前拆除相對人所有系爭建物越界  
26 部分而受有損害，然此實屬聲請人本已知悉且經評估風險所  
27 為之結果。從而，聲請人以此為由，據以聲請本件定暫時狀  
28 態之假處分，欲達其拆除系爭建物越界部分以遂行履行系爭  
29 合建契約目的，自非正當合法，尚難認聲請人有何重大損害  
30 或急迫之危險存在，而有定暫時狀態之必要，自無定暫時狀  
31 態假處分之原因。

01 四、綜上所述，本件聲請人所為定暫時狀態假處分之聲請，其中  
02 聲請人尚志公司部分，對於相對人本不得提起拆屋還地之本  
03 案訴訟，自不得聲請定暫時狀態假處分，另聲請人臺北市政  
04 府部分，以定暫時狀態假處分之方式，達成本案訴訟全部請  
05 求滿足之目的，致再無提起本案訴訟之可能及必要性，有違  
06 定暫時狀態假處分之規範目的。是聲請人所為本件聲請，不  
07 應准許，應予駁回。

08 五、爰依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 23 日  
10 民事第三庭 法 官 王士珮

11 以上正本證明與原本無異

12 如對本裁定抗告，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納  
13 抗告費新臺幣1,000 元。

14 中 華 民 國 111 年 11 月 23 日  
15 書記官 李依芳