

臺灣臺中地方法院民事裁定

112年度全字第99號

聲 請 人 賴金玉

相 對 人 藝術家建設股份有限公司

法定代理人 林世詮

上列當事人間請求定暫時狀態假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請人聲請意旨略以：聲請人與相對人及林隆興、林世詮、林家暉、林家弘（下稱林隆興等4人）於民國109年9月18日簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），由聲請人向相對人購買坐落臺中市○○區○○段00000○000000地號土地之「藝術家NO.28實藝術」建案編號B10房屋（下稱系爭房屋），及向林隆興等4人購買坐落土地，房地總價新臺幣（下同）3950萬元，聲請人已給付3900萬元，嗣因移轉登記土地面積短少、遲延通知交屋及交屋前金融機構貸款利息負擔爭議，聲請人乃起訴請求相對人給付上開爭議項目之金額340萬8823元，由本院以112年度訴字第468號（下稱系爭本案）審理中。聲請人為給付系爭房屋及土地價金向元大商業銀行復興分行貸款3000萬元，自111年11月14日起每月需繳納5萬餘元之利息，自112年11月14日起每月需繳納11萬6385元之房貸本息，然相對人迄今未交付系爭房屋社區大門出入口鑰匙及車道遙控器，亦未交付系爭房屋大門鑰匙及地下室車庫遙控器，期間歷經多次颱風、地震及大雨，聲請人均無法進入系爭房屋查看，無法發現系爭房屋受損或漏水情形，日後恐受鉅額損失，且聲請人所給付價金達98.8%，縱相對人交付上開鑰匙及遙控器，對相對人影響甚微，為防止重大損害或避免急迫危險，爰依民事訴訟法第538條第1項之規定，聲請定

暫時狀態之處分，請求相對人將系爭房屋社區大門出入口鑰匙、車道遙控器，及系爭房屋大門鑰匙、地下室車庫遙控器（下合稱系爭2副鑰匙及遙控器）交付予聲請人等語。

二、相對人答辯意旨：定暫時狀態假處分限於本案訴訟能確定之法律關係，聲請人於系爭本案係請求相對人給付土地面積短少補償，及遲延通知交屋之賠償，聲請人於本件所請求交付系爭2副鑰匙及遙控器」，非系爭本案訴訟所爭執之法律關係，聲請人亦未釋明系爭房屋目前有何需防止發生重大損害，或避免急迫危險之情形，聲請人意圖藉由定暫時狀態之假處分，取得系爭2副鑰匙及遙控器，以達到交屋、入住之目的，顯非可取，本件聲請不符民事訴訟法第538條之4準用第538條第1項、第2項之規定，應予駁回等語。

三、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。定暫時狀態處分所必要之方法，由法院以裁定酌定之。民事訴訟法第538條第1項、第2項、第538條之4準用同法第535條第1項定有明文。準此，倘爭執之法律關係並非本案訴訟所得確定，即無從聲請定暫時狀態之處分。且法院酌定暫時狀態處分的方法，亦應以屬於本案請求之範圍，或為本案請求實現所必要且適當之方法為限（最高法院110年度台抗字第1232號裁定參照）。又聲請人聲請定暫時狀態處分，除須釋明有爭執之法律關係外，尚須就定暫時狀態處分之原因（即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之情事）予以釋明。而損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，即法院須就聲請人因許可定暫時狀態處分所能獲得之利益、其因不許可處分所可能發生之損害、相對人因定暫時狀態處分所可能蒙受之不利益，及其他利害關係人之利益、公共利益等加以比較衡量（最高法院11

01 1年度台抗字第1126號裁定參照)。

02 四、經查，聲請人主張其向相對人購買系爭房屋，因移轉登記土
03 地面積短少、遲延通知交屋及交屋前金融機構貸款利息負擔
04 爭議，聲請人已訴請相對人給付340萬8823元等情，業經本
05 院調閱系爭本案訴訟案卷查明屬實（本案訴訟卷9頁，影印
06 外放）。然聲請人聲請定暫時狀態之處分，即交付系爭2副
07 鑰匙及遙控器，以利聲請人得以進入系爭房屋查看，上開所
08 爭執之法律關係非系爭本案訴訟所得確定；且聲請人提起本件
09 定暫時狀態處分，主張相對人將系爭2副鑰匙及遙控器交付
10 予聲請人，核與其於系爭本案訴訟之請求得否實現無涉，尚
11 非實現本案請求所必要且適當之方法，亦非本案訴訟爭執之
12 法律關係，顯不符民事訴訟法第538條第1項之規定。又相對
13 人將系爭房屋點交聲請人前，依民法第373條之規定系爭房
14 屋之危險仍由相對人負擔，故若相對人先將系爭2副鑰匙及
15 遙控器交予聲請人，將造成聲請人可任意使用系爭房屋，而
16 系爭房屋之危險仍由相對人負擔之不利益，相對人因許可定
17 暫時狀態處分可能蒙受之不利益，顯然大於聲請人可獲得之
18 利益，堪認聲請人就定暫時狀態處分其原因（即為防止系爭
19 房屋發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形
20 而有必要之情事）仍未釋明。綜上，本件爭執之法律關係非
21 系爭本案訴訟所得確定，且聲請人聲請定暫時狀態處分之方
22 法，不屬於系爭本案請求之範圍，亦非系爭本案請求實現所
23 必要且適當之方法，另其就定暫時狀態之原因亦未釋明，故
24 聲請人聲請本件定暫時狀態之處分即屬無理由，不應准許。

25 五、據上論結，本件聲請為無理由，依民事訴訟法第95條、第78
26 條裁定如主文。

27 中 華 民 國 112 年 10 月 24 日
28 民事第四庭 法 官 吳國聖

29 正本係照原本作成

30 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
31 費新臺幣1,000元。

01 中 華 民 國 112 年 10 月 24 日
02 書記官 游語涵