臺灣高等法院臺中分院民事裁定

110年度抗字第98號

抗　告　人　吳錦洲
代　理　人　黃銘煌律師
　　劉富雄律師
相　對　人　陳劉敏
代　理　人　黃英哲律師
相　對　人　謙里開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭峻誠
代　理　人　謝庭恩律師

上列當事人間聲請定暫時狀態假處分事件，抗告人對於民國109年12月14日臺灣臺中地方法院109年度全字第108號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：

㈠抗告人原為臺中市○○區○○段0地號土地及其上同段597建號建物（下稱系爭建物，即「太平遊樂大樓」1樓，並與上開土地合稱系爭不動產）之共有人，權利範圍詳如原裁定附表所示，且自民國103年間起即在系爭建物如原裁定附圖所示編號A部分（門牌號碼為臺中市○○區○○路○段00○0號，下稱系爭A店面）經營冰店迄今。而系爭不動產之原共有人即相對人陳劉敏於109年8月6日依土地法第34條之1第1項規定，將系爭不動產出售予相對人謙里開發股份有限公司（下稱謙里公司），並於109年10月19日辦畢所有權移轉登記。抗告人主張陳劉敏與謙里公司間就系爭不動產之買賣契約及所有權讓與之物權行為違法無效，並已提起確認買賣關係不存在等之訴，經原法院以109年度訴字第3248號判決

後，現由本院以110年度上易字第167號審理中（下稱系爭確認買賣關係不存在等事件）。

㈡謙里公司受讓系爭不動產之所有權後，即以鐵皮圍牆圈圍系爭建物之外部，妨害抗告人行使對系爭不動產之權利。另據聞謙里公司擬於近期拆除系爭建物而向臺中市政府都市發展局申請拆除執照，勢必將妨害抗告人使用系爭A店面之權益，為避免系爭A店面遭謙里公司拆除而無法使用；或將系爭不動產所有權移轉予第三人等處分行為，致抗告人受有難以回復之重大損害等急迫危險，即有定暫時狀態處分之必要。原裁定駁回抗告人定暫時狀態假處分之聲請，顯然有誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定，抗告人願提供現金或銀行可轉讓定期存單為相對人供擔保，請准裁定於系爭確認買賣關係不存在等事件判決確定前，相對人應維持系爭A店面之現狀，不得拆除、破壞、使成危樓致無法使用，或為所有權移轉、出租、設定負擔及其他一切處分行為，並不得有妨礙抗告人占有、使用、收益之行為。

二、按當事人於爭執之法律關係，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。前開釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假處分。若債權人就其請求及假處分之原因絲毫未予釋明，法院即不得命供擔保後為定暫時狀態之處分（最高法院94年度台抗字第792號民事裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠抗告人主張其原為系爭不動產之共有人，系爭不動產於109年8月6日遭陳劉敏依土地法第34條之1第1項規定出售予謙里公司，並於109年10月19日完成所有權移轉登記；而其就此

已提起確認上開買賣關係不存在之訴訟，系爭確認買賣關係不存在等事件現繫屬本院等情，已據抗告人提出臺中遊樂大樓一樓攤位分配圖、原法院107年度訴字第3935號民事判決、郵局存證信函、提存通知書、民事起訴狀、民事追加訴之聲明狀、開庭通知書、土地及建物登記第一類謄本等為證（見原法院卷第21至43、49至59、73至97頁）。依此，堪認抗告人就系爭不動產之買賣及所有權移轉等法律關係有所爭執乙節，已為釋明。

㈡抗告人所提前開證據，雖足釋明本件定暫時狀態假處分請求之事由，然就定暫時狀態假處分之原因，即本件有何定暫時狀態之急迫危險性，或為防止發生重大之損害或其他相類之情形，而有定暫時狀態處分之必要性與關聯性等情，抗告人則未提出任何可供即時調查之證據以為釋明，僅泛言：據聞謙里公司擬於近期拆除系爭建物而向臺中市政府都市發展局申請拆除執照；謙里公司若將系爭不動產處分予第三人，將使抗告人發生難以回復之重大損害云云。惟查，抗告人所陳上情，已為相對人所否認，並表示謙里公司已向原法院訴請抗告人遷讓房屋，經原法院以110年度訴字第361號遷讓房屋事件審理中，於該遷讓房屋事件判決確定前，謙里公司並無申請拆除執照之必要等語（見本院卷第65至67、97至101頁之民事陳述意見狀內容暨其證物、本院卷第237至238頁之準備程序筆錄）；且抗告人亦自承其所稱據聞謙里公司擬向臺中市政府都市發展局申請拆除執照以拆除全部建物乙事，只是聽謙里公司說的（見本院卷第237頁），足見抗告人之上開主張，純屬其主觀臆測之詞，自無可採。又抗告人雖主張謙里公司以鐵皮圍牆將系爭建物外部圈圍，系爭建物有受拆除之急迫危險，並提出照片1紙為證（見本院卷第17頁）。然上開照片乃電視新聞報導之影片截圖，並非系爭A店面之現況照片；且系爭建物之結構損壞、外牆剝落，已達危樓之程度，甚有流浪漢擅自進入，則謙里公司以鐵皮圈圍系爭建物1樓除系爭A店面以外之區域，乃基於安全考量及履行民

法第191條第1項規定建築物所有人之注意義務責任，且無妨害抗告人於系爭A店面營業之情事，業據相對人提出系爭A店面之照片為證（見本院卷第67至70、103至107頁之民事陳述意見狀暨其證物、本院卷第238頁之準備程序筆錄）。基上可知，抗告人所提前開證據，均無法釋明謙里公司有將拆除系爭建物或處分系爭不動產之情形，即抗告人並未就本件定暫時狀態假處分之原因提出釋明，自難認符合定暫時狀態假處分之要件。

三、綜上所述，抗告人未能釋明本件定暫時狀態假處分之原因，則抗告人聲請定暫時狀態假處分，尚不符合定暫時狀態假處分之要件。又抗告人既然不能就定暫時狀態假處分之原因盡其釋明義務，即無所謂釋明不足而得依其陳明願供擔保，由法院命其供擔保後為定暫時狀態假處分之餘地。從而原法院駁回抗告人定暫時狀態假處分之聲請，於法並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、結論：本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

民事第五庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　吳崇道

法　官　游文科

正本係照原本作成。

不得再為抗告。

書記官　金珍華

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日