

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第326號

抗 告 人 中和紡織股份有限公司

法定代理人 葉啟昭

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 黃曄筑律師

相 對 人 劉益村

訴訟代理人 張淵森律師

上列抗告人因與相對人間定暫時狀態假處分事件，對於中華民國113年8月12日臺灣臺中地方法院113年度全字第98號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

一、原裁定廢棄。

二、抗告人以新臺幣24萬5148元或同額之銀行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，於臺灣臺中地方法院113年度重訴字第516號事件判決確定或和解、撤回前，相對人應容忍抗告人清除坐落於臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖標示編號1至12之點連線面積79.8平方公尺範圍之地上物。

三、聲請及抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、按抗告，除本編別有規定外，準用第3編第1章之規定，民事訴訟法第495條之1第1項定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、第256條亦定有明文。抗告人在原審係陳明願供擔保，聲請法院裁定相對人應清除坐落於臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上相對人所有磚造平房（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000號，下稱系爭房屋）拆除後建築廢棄物（下稱系爭地上物），將占用之土地返還予抗告人（原審卷第7頁）；嗣於本院審理

01 時，經本院囑託臺中市大里地政事務所（下稱大里地政）測
02 量系爭地上物占用範圍如附圖標示編號1至12之點連線土地7
03 9.8平方公尺（下稱A部分土地），抗告人乃補充更正陳明願
04 供擔保，請求相對人應容忍抗告人清除系爭土地上如附圖標
05 示編號1至12之點連線面積79.8平方公尺土地上之系爭地上
06 物。核屬補充事實上或法律上之陳述，依前揭規定，應予准
07 許。

08 二、聲請及抗告意旨：

09 抗告人所有系爭土地上原有相對人所有系爭房屋，系爭房屋
10 並無占用系爭土地之合法權源。嗣系爭房屋經拆除完竣後所
11 遺留之系爭地上物集中在A部分土地上，侵害其土地之所有
12 權，其已提起本案訴訟即原法院113年度重訴字第516號。抗
13 告人與柏文健康事業股份有限公司（下稱柏文公司）於112
14 年1月6日簽訂租賃契約之預約（下稱甲預約），由抗告人在
15 系爭土地上興建建物，預定於民國113年6月30日前取得使用
16 執照後，由抗告人與柏文公司簽訂本約，供柏文公司作為營
17 業場所，抗告人已興建建物（下稱乙建物），甲預約約定租
18 金每月新臺幣（下同）43萬5000元，每兩年調幅百分之3，
19 租期共計16年，租期屆滿後得另議續約，抗告人履行甲預約
20 可得預期之利益至少為9283萬5960元。惟因系爭地上物占用
21 系爭土地以致抗告人不能利用A部分土地而未能完成周遭環
22 境之整修及綠化，致抗告人迄未取得乙建物使用執照，故無
23 法與柏文公司簽訂租賃契約之本約。倘不能清除系爭地上
24 物，則抗告人可能受有無法取得乙建物使用執照而無法成立
25 甲預約之本約，因而受有不能取得預期之9283萬5960元租金
26 收益之損害；如命相對人容忍抗告人清除系爭地上物，相對
27 人可能受有無法在系爭土地上堆放系爭地上物之損害，可見
28 抗告人所受損害大於相對人所受損害。又系爭房屋與鄰戶即
29 訴外人汪麗芬之房屋拆除後之建築廢棄物已混合為系爭地上
30 物無法區分，而汪麗芬已同意抗告人清除，抗告人為防止發
31 生重大之損害或避免急迫之危險，在本案訴訟審結前，有聲

01 請定暫時狀態之處分之必要，依民事訴訟法第538條規定，
02 陳明願供擔保，請求相對人應容忍抗告人清除系爭土地上如
03 附圖標示編號1至12之點連線面積79.8平方公尺範圍之系爭
04 地上物。

05 三、相對人陳述意旨：

06 相對人所有之系爭房屋係坐落於向財政部國有財產署中區分
07 署（下稱國產署中區分署）承租之重劃前同段000-0地號土
08 地上，而000地號土地不包含000-0地號土地，故系爭房屋並
09 非無權占用系爭土地。系爭房屋係遭抗告人之法定代理人葉
10 啟昭等人非法強行拆除，相對人已對葉啟昭等人提起刑事毀
11 損自訴及附帶民事損害賠償訴訟。又甲預約僅是預約性質，
12 根本尚未簽訂本約，且依甲預約，柏文公司與抗告人簽訂租
13 約後，得在租期第3年後提前終止租約，故抗告人可能受到
14 之損害至多僅3年的租金，非如抗告人所稱受有16年租金之
15 損害。系爭地上物尚包含拆除系爭房屋之鄰戶即汪麗芬所有
16 建物之廢棄物，倘將系爭地上物予以移除，將完全滿足抗告
17 人在本案訴訟之請求，並影響相對人在附帶民事損害賠償訴
18 訟之舉證。抗告人提起之本案訴訟已積極進行審理，抗告人
19 聲請本件定暫時狀態假處分事件，並無急迫及必要性等語。

20 四、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
21 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
22 之處分，民事訴訟法第538條第1項定有明文。而衡量損害是
23 否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至
24 何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過
25 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
26 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
27 損害、相對人因定暫時狀態處分所可能蒙受之不利益，及其
28 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
29 112年度台抗字第878號裁定意旨參照）。

30 五、經查：

31 (一)關於定暫時狀態處分之請求：

01 抗告人主張系爭地上物無合法權源堆置於其所有之系爭土
02 地，侵害土地所有權，其已提起本案訴訟，請求相對人容忍
03 其移除系爭地上物等情，業據其提出系爭土地登記謄本（原
04 審卷第15頁）、系爭地上物現場照片（原審卷第29-31
05 頁）、本案民事起訴狀及民事訴之變更狀（原審卷第17頁、
06 本院卷第341-344頁）等件為證，且經本院囑託大里地政測
07 繪複丈系爭地上物占用系爭土地如附圖標示編號1至12之點
08 連線土地79.8平方公尺部分，有大里地政113年12月16日函
09 覆之附圖可佐（本院卷第121-123頁）。而相對人則否認系
10 爭房屋無權占用系爭土地，並主張系爭土地範圍並不包括系
11 爭房屋基地即重劃前000-0地號土地（面積4平方公尺），且
12 因其向國產署中區分署承租000-0地號土地，係屬有權占
13 用，但系爭房屋遭葉啟昭等人非法強行拆除，其已對葉啟昭
14 等人提起刑事毀損自訴及附帶民事損害賠償訴訟等情，亦提
15 出000-0地號土地登記謄本（本院卷第187頁）、附帶民事損
16 害賠償訴訟起訴狀（本院卷第307-314頁）。查000-0地號土
17 地面積僅4平方公尺，依相對人提出之國產署中區分署114年
18 1月15日函文（本院卷第189頁），該函文說明欄第2、3項載
19 明：「劉青因所有建物占用烏日段565-5地號內部分土
20 地……向本分署申請承租，經本分署於83年6月11日辦理分
21 割登記為同段000-0地號……因符合國有財產法第42條第1項
22 第2款規定，由本分署合辦出租予劉君。嗣劉君於108年8月3
23 日歿，由劉益村申請繼承換約……000-0地號國有土地位於
24 原臺中縣烏日鄉中和自辦市地重劃區範圍內，於83年間由同
25 段565-5地號分割而來，該等地號及重劃區範圍內國有土
26 地，因地目均為『水』、『道』，依法抵充公共設施用地，
27 本分署未獲配重劃區土地。復因地政機關漏辦理截止記載登
28 記，造成有簿無圖，爰劉君與本分署之國有基地租賃契約即
29 失所附麗，本分署以112年11月2日以台財產中租字第112950
30 30530號函通知劉君因上述原因，自84年2月17日全數抵充日
31 終止租約」等語，可見相對人雖曾承租重劃前000-0地號土

01 地，惟該租約是否已合法終止，尚有如前開函文所述之爭議
02 部分；又依前開兩造在本案訴訟之主張及抗辯，兩造就系爭
03 房屋及拆除後之系爭地上物是否有合法占用系爭土地權源之
04 爭執甚劇，且得以本案訴訟解決之，足認抗告人已釋明其與
05 相對人間爭執之法律關係。至於系爭房屋及系爭地上物是否
06 有占用系爭土地合法權源，葉啟昭等人是否非法強行拆除系
07 爭房屋等爭議部分，為本案實體上理由是否正當，所主張之
08 權利能否成立等問題，並非本件定暫時狀態處分之裁判所能
09 審究，併予敘明。

10 (二)關於定暫時狀態處分之原因：

- 11 1.抗告人主張其已興建乙建物，因系爭地上物占用系爭土地以
12 致抗告人未能完成法定空地之整修及綠化，而未能取得乙建
13 物使用執照等節，已提出乙建物及系爭地上物現場照片（原
14 審卷第27-31頁）、蔡斐安建築師事務所113年10月19日函文
15 （下稱丙函文）及檢附之自行檢核使用執照審查紀錄單（下
16 稱丁紀錄單，本院卷第75-78頁）。依前揭丙函文說明欄載
17 明：113年10月16日至基地現場勘查，並依112中都建字第00
18 813號建築執照圖面現勘，勘驗結果詳丁紀錄單，請現場依
19 審核意見修改補正；並統整自行檢核事項審核意見，其中有
20 關基地現場與建照圖說，尚有下列缺漏，請修改補正：綠化
21 面積部分與A1-01一層綠化平面圖面積不符；法定空地A2-01
22 一層平面圖不符等語，而丁紀錄單亦就「2.竣工相片是否齊
23 全及標註」、「6.竣工圖是否齊全且與建照執照圖說內容相
24 符」之審查項目，關於綠化地面層部分均勻選「不符合」
25 （本院卷第77頁）。可見抗告人主張其已興建乙建物，因系
26 爭地上物占用系爭土地以致抗告人未能完成法定空地之整修
27 及綠化，致未能取得乙建物使用執照一節，尚非虛妄。
- 28 2.又抗告人主張其有與柏文公司簽訂甲預約一節，為相對人所
29 不否認，並有甲預約為證（原審卷第19-24頁），而甲預約
30 之前言，係約定抗告人為柏文公司興建而將於113年6月30日
31 前取得使用執照之乙建物（即健身中心）作為營業場所，雙

01 方特立甲預約，以作為雙方將來於乙建物完工啟用後簽訂租
02 賃契約本約之基礎等語；第2條則約定，雙方應於乙建物取
03 得使用執照之10日完成簽訂本契約並辦理公證及點交；第10
04 條第1項約定乙建物消防檢查合格並須於113年6月30日前取
05 得D-1健身中心使用執照等語。又乙建物之建照圖說亦載明
06 乙建物為健身中心新建工程，亦有乙建物之建照圖說為證
07 （本院卷第79頁）。足證乙建物係抗告人為履行甲預約而為
08 柏文公司興建供作營業用途之健身中心。堪認抗告人依甲預
09 約負有於113年6月30日取得乙建物使用執照，並於取得使用
10 執照後之10日完成簽訂本契約並辦理公證及點交之義務。

11 3.惟抗告人主張因系爭地上物占用系爭土地以致未能完成法定
12 空地之整修及綠化，至本件裁定時已逾113年6月30日甚久，
13 仍未取得乙建物使用執照等語；而相對人並不爭執其不同意
14 自行或由抗告人清除系爭地上物等情，則抗告人主張其因相
15 對人不同意其清除系爭地上物，致抗告人因不能取得乙建物
16 使用執照，而遲未能簽訂甲預約之本約等節，堪予採認。

17 4.抗告人主張其未能取得乙建物使用執照，而遲未能簽訂甲預
18 約之本約，恐致其受有不能取得將就乙建物與柏文公司簽訂
19 甲預約之本約所預期可收取每月租金43萬5000元，且每兩年
20 調幅百分之3，租期共計16年之利益至少9283萬5960元一
21 節，雖為相對人所否認，並抗辯因甲預約已約定柏文公司得
22 於租約第3年後提前終止租約，故抗告人至多僅將受3年之租
23 金損失，而非16年之租金損失云云。惟甲預約前言、第10條
24 第1項既已約定抗告人應於113年6月30日前取得乙建物使用
25 執照，倘抗告人不能清除系爭地上物，即有不能利用A部分
26 土地進行綠化及整修而不能取得乙建物之使用執照，則抗告
27 人即不能與柏文公司簽訂甲預約之本約，而有可能失去取得
28 前揭預期租金之不利益，雖相對人辯稱柏文公司得於租約第
29 3年後提前終止租約，抗告人至多僅將受3年之租金損失云
30 云，惟柏文公司是否在租約第3年後提前終止，尚屬未定，
31 抗告人未取得乙建物之使用執照而不能與柏文公司簽訂甲預

約之本約，已如前述，堪認抗告人所受損害包括甲預約之本約最大預期利益即16年租約期間之租金部分，相對人主張抗告人至多僅受3年之租金損失云云，並不可採。

5.相對人雖辯稱系爭地上物混合系爭房屋鄰戶之拆除廢棄物，且倘予以清除，將完全滿足抗告人在本案訴訟之請求，並影響相對人在刑事附帶民事損害賠償訴訟之舉證，本件並無急迫性及必要性云云。惟查：

(1)民事訴訟法第538條規定之適用，並未限於繼續性之法律關係，亦非不得為一次給付或滿足性質之處分，但凡能以本案訴訟確定爭執之法律關係，當事人為防止重大損害或避免急迫危險或相類情形而有必要時，即得聲請為該處分，最高法院101年度台抗字第346號裁定意旨參照。則抗告人為防止重大損害而有必要時，即得聲請定暫時狀態假處分，並非不得為滿足性質之處分。相對人主張不得准許滿足抗告人本案請求之處分云云，尚屬無據。

(2)相對人表示系爭地上物混合系爭房屋之鄰戶之拆除廢棄物部分，為抗告人所不否認，惟抗告人主張其已與系爭房屋之鄰戶即汪麗芬在111年9月14日達成和解，依該和解書第3條後段有約定汪麗芬同意抗告人清除拆除房屋之廢棄物等語，有和解書為證（本院卷第143頁）。又本院勘驗現場之際，系爭地上物混亂堆置，且拆除系爭房屋及汪麗芬所有建物之廢棄物已混合，無法辨識該二屋各自所屬之建築廢棄物，堪認系爭房屋拆除後之各該建築廢棄物，應已散落堆置在系爭土地上如附圖標示編號1至12之點連線面積79.8平方公尺範圍內。

(3)相對人固然陳稱其有對毀損系爭房屋者提起刑事附帶民事訴訟，並提出該附帶民事訴訟起訴狀為證（本院卷第307-314頁），惟其起訴對象係葉啟昭、林奇宏、黃煒傑、林子瑋、曾博偉、楊益元、林子翔等人，並非對抗告人提起損害賠償訴訟，況且，系爭房屋已全數遭拆除而為廢棄物，遺留在拆除現場之物品即系爭地上物為敲碎的磚頭、扭曲變形的鐵

01 皮、浴廁用的瓷器馬桶、洗臉台、木片、垃圾袋等物品，系
02 爭地上物混亂堆置，其上並有藤蔓等現狀，經本院勘驗現場
03 屬實，並有勘驗筆錄及現場照片可佐（本院卷第112-113
04 頁、原審卷第29-31頁），相對人並陳稱系爭地上物中的紅
05 色、白色馬桶及洗臉台、垃圾袋等均非相對人所屬物品等語
06 （本院卷第113頁）。可見系爭地上物已不具經濟交易之價
07 值，且所堆置區域已遭第三人任意棄置廢棄物，而有害環境
08 維護及市容整潔等情事，亦經臺中市環境保護局（下稱臺中
09 環保局）發函予抗告人稱：「提醒貴公司應善盡所有土地
10 （地點：臺中市○○區○○段000地號土地）良善管理人之
11 責，俾維護當地環境品質」等語，並在函文說明欄第2項引
12 用廢棄物清理法第11條第1款、第50條第1款關於處罰土地所
13 有人未清除一般廢棄物之罰鍰等規定，及第3項載明：「本
14 局……至旨揭地點稽查，現場堆置大量建築廢棄物造成環境
15 髒亂情況，請貴公司盡速清除改善，以維護鄰近環境品質」
16 等語，有該局113年2月17日函文可佐（本院卷第145頁）。
17 相對人在113年11月29日本院勘驗系爭地上物之際，雖表示
18 系爭地上物尚有具經濟價值之家電及財物，並會再向本院陳
19 報云云（本院卷第113頁），惟相對人迄今仍未具體表明系
20 爭地上物中有何具有經濟價值之物品，而僅泛稱沒有任何理
21 由要被其他人清除相對人的財產云云（本院卷第300頁），
22 足認相對人迄今並未釋明系爭地上物中除建築物拆除後之廢
23 棄物外，尚有何其他具有經濟價值之物品。而系爭地上物之
24 種類或物品，有現場照片可資佐證，相對人亦得再以其他方
25 式作為其提出損害賠償訴訟之舉證，故相對人主張如准許抗
26 告人清除系爭地上物將致其有舉證上之困難云云，尚不可
27 採。

28 6. 抗告人主張其因相對人阻撓其清除系爭地上物，致其不能取
29 得乙建物使用執照，而遲未能簽訂甲預約之本約，可能蒙受
30 不能取得乙建物租金9283萬5960元部分之重大損害，堪以採
31 憑。而系爭地上物為系爭房屋拆除後之建築廢棄物，相對人

在刑事附帶民事訴訟損害賠償之舉證，亦有其他舉證方式可為之，相對人雖陳報系爭土地所在區域之不動產交易實價登錄資料，惟其所提出者均為房地交易價值（本院卷第339-340頁），包含房屋（如透天厝、公寓、華廈）之價值在內，而相對人所有之系爭房屋因拆除而為廢棄物，並無經濟價值，即無庸再衡量系爭房屋價值，故不能逕以相對人提出之實價登錄資料為認定為據；衡量相對人可能受損害部分，相對人在本件並未主張其對系爭土地或其中之A部分土地所有權，而係以其曾承租重劃前000-0地號土地面積4平方公尺，且系爭土地不包含重劃前000-0地號土地在內，作為其占用A部分土地之事由，故相對人可能受損害部分，並非是A部分土地之經濟價值，而是因清除系爭地上物致失去其占用A部分土地之相當於租金之利益；又該部分租金利益，參酌土地法第105條準用同法第97條第1項規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息10%為限；及平均地權條例第16條前段規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，系爭土地在114年度之公告地價為每平方公尺6,400元（本院卷第319頁），核算申報地價為每平方公尺5,120元（ $6,400 \text{元} \times 80\% = 5,120 \text{元}$ ），相對人占用系爭土地中A部分土地至多相當於每年獲有租金利益4萬858元〔計算式： $5,120 \text{元} \times 79.8 \times 10\% = 4 \text{萬}858 \text{元}$ ，元以下四捨五入〕。可見抗告人就清除系爭地上物所能獲得之利益，較相對人因容忍清除系爭地上物而可能蒙受之不利益為鉅。故倘未准許相對人應容忍抗告人清除系爭地上物，將致抗告人受有重大損害之虞，足認抗告人聲請准許定暫時狀態假處分部分，具有必要性。

7.從而，經權衡倘不准許清除系爭地上物，則抗告人所受損害，為失去簽訂甲預約之本約而取得最大之租金利益9283萬5960元，並可能遭受臺中環保局科處按日連續處罰1,200元以上6,000元以下罰鍰之不利益等損害；倘准許清除系爭地

上物，系爭地上物不能繼續占用A部分土地，相對人可能損失相當於租金之利益為每年4萬858元，可見抗告人就清除系爭地上物所能獲得之利益，較相對人因容忍清除系爭地上物而可能蒙受之不利益為鉅。故倘未准許相對人應容忍抗告人清除系爭地上物，將致抗告人受有重大損害之虞，足認抗告人聲請准許定暫時狀態假處分部分，具有必要性。

(三)按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償(民事訴訟法第533條準用第526條第2項、第531條)，其數額應依標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據(最高法院63年台抗字第142號判決先例參照)。查抗告人就其因不能清除系爭地上物而可能發生之重大損害，已有釋明；雖其釋明仍有不足，但其既陳明願供擔保以補釋明之不足，依民事訴訟法第538條第1項規定，聲請於本案訴訟判決確定、撤回起訴或和解而終結前，相對人應容忍其清除系爭地上物，應屬有據。而相對人因容忍抗告人清除系爭地上物而可能受有不能占用系爭土地其中A部分土地部分(面積79.8平方公尺)之相當於租金利益損害，而該部分土地之每年租金利益為4萬858元，已如前述，審酌各級法院辦案期限實施要點第2點規定，第一、二、三審通常程序審判案件之期限分別為2年、2年6月、1年6月，而本案訴訟現由原法院審理中，推估本案訴訟之審判期間為6年，相對人不能以無經濟價值之建築廢棄物占用A部分土地，可能損失相當於租賃A部分土地之6年租金利益，即相對人於6年訴訟期間可能受損失租金利益為24萬5148元。爰酌定抗告人應供擔保之金額為24萬5148元。

六、綜上，抗告人主張其因相對人拒卻其清除系爭地上物，致其有發生重大損害之虞，而有定暫時狀態假處分之請求與原因及必要性，已為釋明，並陳明願供擔保以補釋明之不足，抗告人為本件定暫時狀態假處分之聲請，為有理由，應予准

01 許。原裁定駁回其聲請，尚有未洽；抗告意旨指摘原裁定不
02 當，求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，並自為裁定
03 如主文第二項所示。

04 七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
06 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
07 法官 鄭舜元
08 法官 林孟和

09 相對人得抗告。

10 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

11 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀
12 （須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1,500
13 元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

14 書記官 何佳錡

15 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日