

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第333號

抗 告 人 林祐晟

劉文超

相 對 人 勝將開發建設股份有限公司

法定代理人 林昱良

相 對 人 李依綺

上列當事人間定暫時狀態處分事件，抗告人對於中華民國113年8月26日臺灣苗栗地方法院113年度裁全字第5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、相對人聲請意旨略以：緣由訴外人即抗告人林祐晟父親林紹賢實際經營之忠來建設開發有限公司（下稱忠來公司，登記負責人為抗告人胞兄林忠慶）在坐落苗栗縣○○鄉○○段○○段000○○00000○○000○○00000○○00000地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）推出「忠來中華街54巷透天」建案（下稱系爭建案），於2樓樓地板完成後，因遭債權人聲請法院查封拍賣，惟恐拍定價格低落，致無法度過財務危機，遂與伊達成協議，由伊買受系爭土地及當時興建至2樓樓地板之地上物所有權；惟系爭土地為袋地，須經由相鄰且現為未開闢計畫道路用地之林祐晟所有坐落同段893、895、899-2地號土地（下逕稱地號，合稱893等3筆土地），及訴外人財政部國有財產署（下稱國產署）管理之坐落同段894地號國有土地（下逕稱地號）連接中華街54巷（下稱54巷）

之既成道路對外通行，並以該計畫道路指定建築線。林紹賢因而承諾在該計畫道路闢建完成前，無償提供忠來公司所有，借用林祐晟名義登記之893等3筆土地予系爭建案對外通行。勝將公司嗣將系爭建案興建完成，取得使用執照，並就系爭土地及其上同段516、517、518、519建號建物（下逕稱建號，合稱系爭建物）與第三人訂立買賣契約，並將其中899地號土地、516建號建物所有權移轉登記予相對人李依綺所有。詎李祐晟嗣將包括893、895地號（下稱893等2筆土地）在內之土地讓與抗告人劉文超（尚未辦理所有權移轉登記）後，竟為阻撓相對人經由893等2筆土地通往54巷，於民國113年5、6月間雇工在893等2筆土地及894地號國有土地上搭設如原裁定附圖編號A所示鐵皮圍籬（下稱A圍籬），及於862地號國有土地上搭蓋如原裁定附圖編號B所示鐵皮圍籬（下稱B圍籬，與A圍籬合稱系爭圍籬），已嚴重影響勝將公司就系爭建案收尾工程及所有權移轉登記流程，面臨違約之風險，並致李依綺原定516地號土地裝潢工程被迫延期施作，已造成伊等重大損害及急迫危險等情，爰依民事訴訟法第538條規定，聲請定暫時狀態之處分。經原法院裁定准供擔保新臺幣（下同）26萬2,443元後，抗告人應容忍相對人及其使用人通行893等2筆土地，及拆除系爭圍籬，並不得為任何妨礙通行之行為。抗告人不服，提起抗告。

二、抗告意旨略以：抗告人林祐晟係承諾忠來公司得於其所有893等3筆土地上開闢施工道路及臨時排水系統，相對人既自承系爭建案已完工並取得使用執照，顯見林祐晟並無違背切結書之意旨。又忠來公司出具予苗栗縣政府工商發展局之切結書，僅承諾會自行開闢施工道路及臨時排水系統，並於申請使用執照前完成排水系統及出入通路路面鋪設，未包括將來通行893等3筆土地，林祐晟亦未簽署該切結書，相對人主張得通行893等2筆土地，顯然無據。相對人復未證明有何需定暫時狀態處分始能防止之重大損害、急迫之危險存在，其聲請自無理由。又抗告人劉文超尚未取得893等2筆土地所有

01 權，相對人對其聲請定暫時狀態處分，亦屬無據。另系爭土
02 地經由893等2筆土地連接54巷，是否為唯一對外通行方式，
03 尚屬有疑，原裁定逕謂伊容忍相對人通行893等2筆土地所受
04 不利益較小，顯然速斷，爰提起抗告，求為廢棄原裁定，聲
05 明廢棄原裁定等語。

06 三、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
07 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
08 時狀態之處分。前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法
09 律關係者為限，民事訴訟法第538條第1、2項定有明文。所
10 謂定暫時狀態之必要，即保全必要性，係指為防止發生重大
11 損害，或為避免急迫之危險，或有其它相類似之情形發生必
12 須加以制止而言。然損害是否重大、危險是否急迫或是否有
13 其他相類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其
14 釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦
15 即法院須就聲請人因許可假處分所能獲得之利益、其因不許
16 可假處分所可能發生之損害、相對人因假處分之許可所可能
17 蒙受之不利益，及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、
18 和平等公益加以比較衡量。所稱防止發生重大之損害，通常
19 係指如使聲請人繼續忍受至本案判決時止，其所受之痛苦或
20 不利益顯屬過苛。其重大與否，須視聲請人因定暫時狀態處
21 分所應獲得之利益或防免之損害是否逾相對人因該處分所蒙
22 受之不利益或損害而定。聲請人因處分所應獲之利益或防免
23 之損害大於相對人因該處分所受之不利益或損害，始得謂為
24 重大而具有保全之必要性（最高法院101年度台抗字第497號
25 裁定意旨參照）。

26 四、本院查：

27 (一)兩造就勝將公司所有898、898-1、899-3、899-4、899-5地
28 號土地、林依綺所有899地號土地及其上建物得否通行目前
29 登記為林祐晟所有，已讓與劉文超之893等2筆土地之法律關
30 係有所爭執，業據相對人提出林祐晟父親林紹賢名片、建物
31 登記第一類、第二類謄本、土地登記第一類謄本、地籍圖謄

01 本、建築線指示（定）申請書圖、忠來公司出具之切結書、
02 地籍異動索引、地籍圖套繪正攝影像圖、航照圖為證（見原
03 審卷第16至34頁、第80至156頁），堪認相對人就其與抗告
04 人間爭執之法律關係已為釋明。

05 (二)相對人主張系爭土地為袋地，系爭建案係以林祐晟所有893
06 等3筆土地及國產署管理894地號土地上尚未開闢之計畫道路
07 用地指定建築線，完成系爭建案之興建，惟抗告人在林祐晟
08 所有893等2筆土地及國產署管理之894、862地號土地上分別
09 搭建系爭圍籬方式，阻撓相對人對外通行至54巷之既成道路
10 等情，業據提出現場照片為證（見原審卷第44、52頁），且
11 經原法院至現場勘驗測量屬實，有履勘筆錄、現場照片可證
12 （見原審卷第164至172頁），並有苗栗縣苗栗地政事務所11
13 3年7月30日苗地二字第1130005510號函所附土地複丈成果圖
14 在卷可憑（見原審卷第182、184頁），堪認抗告人搭設系爭
15 圍籬，確已妨礙系爭土地、其上建物與公路之聯絡，致相對
16 人受有無法通行之重大損害無訛。次查，893等2筆土地為未
17 開闢之計畫道路用地，其上除A圍籬外，均為已鋪設水泥、
18 柏油之空地，並無任何積極利用行為；至894、862地號土地
19 均為國產署管理之國有土地，經原法院命林祐晟陳報有何占
20 有國有土地權源，亦未具其陳明（見原審卷第158頁），則
21 其是否有權在其上搭設系爭圍籬，殊屬可疑。又林祐晟自承
22 曾承諾提供893等3筆土地供忠來公司開闢系爭建案所需之施
23 工道路及臨時排水系統，參以前揭建築線指示（定）申請書
24 圖，原起造人忠來公司係以包括893等2筆土地在內之計畫道
25 路用地指定系爭建案之建築線，顯見林祐晟對於系爭建案興
26 建完成後，其買受人仍須經由893等地號土地始能連接54巷
27 對外通行乙節應可預期。又劉文超於112年10月15日受讓893
28 等2筆土地在內之6筆土地，有抗告人提出之不動產移轉確定
29 書在卷可稽（見原審卷第174頁），林依綺所有之516號建
30 物，則於同年11月8日辦理建物第一次登記，堪認劉文超受
31 讓893等2筆土地時，系爭建案應已達接近完成狀態，其對於

01 系爭土地及系爭建物須經由893等2筆土地對外通行，亦無不
02 知之理，其在考量此因素下，其仍願受讓893等2筆土地，則
03 如許相對人通行893等2筆土地，應無讓其蒙受未能預知之不
04 利益。反觀勝將公司除將516號建物出賣並移轉所有權予林
05 依綺外，另於113年4月間，就同段517、518、519號建物及
06 坐落之898、899-3、898-1、899-4、899-5地號土地，分別
07 與訴外人葉慧玲、鄭有福、莊書瑋訂立不動產買賣契約書等
08 情，有上開建物、土地登記第一類謄本可證，復據相對人提
09 出不動產買賣契約書為證（見本院卷第47至77頁）。惟相對
10 人設置系爭A圍籬，留設僅可供行人、機車通行，汽車無法
11 通過之狹窄通道，且在在系爭土地、系爭建物前空地與54巷
12 交界處附近設置B圍籬，均阻絕系爭土地及系爭建物經由54
13 巷對外通行，使勝將公司、李依綺所有之系爭土地、系爭建
14 物顯無法為通常之使用，勝將公司更可能因此需對李依綺等
15 買受人負瑕疵擔保之損害賠償責任，相對人可能蒙受之不利
16 益顯然大於抗告人可能之損害。是衡酌兩造之利損狀態，足
17 使本院對本件定暫時狀態處分之保全必要性，形成大致正當
18 之薄弱心證，堪信相對人就其保全之必要性亦已為釋明。對
19 人聲請命抗告人應容忍相對人暨其使用人通行893等2筆土
20 地，及將系爭圍籬移除，不得為任何妨礙通行之行為，自應
21 准許。至抗告人爭執相對人是否有權通行893等2筆土地云
22 云，乃相對人本案訴訟有無理由之問題，非本件定暫時狀態
23 處分程序所得審究，附此敘明。

24 (三)次按法院定擔保金額而為准許定暫時狀態處分之裁定，其擔
25 保係供債務人因該處分所受損害之賠償，其金額應以債務人
26 因定暫時狀態處分可能受到之損害，或因供擔保所受損害額
27 為衡量標準。查本件准許定暫時狀態處分之內容係命抗告人
28 在本案訴訟判決確定或因和解、撤回而終結前，應容忍相對
29 人通行893等2筆土地，且不得有任何妨礙通行之行為，並應
30 將系爭圍籬除去，是以估算抗告人可能受之損害，應以定暫
31 時狀態處分期間就893等2筆土地使用收益受限制之損失為

據。查893、895地號土地面積分別為127.42平方公尺、22.12平方公尺，共計149.54平方公尺，其113年1月公告現值為每平方公尺7,800元，依此計算，其土地價值為116萬6,412元（計算式： $7800 \times 149.54 = 0000000$ ）；又本件本案訴訟之訴訟標的價額未逾150萬元，有原法院113年度補字第1446號民事裁定附卷可稽，為不得上訴第三審之事件，參酌司法院訂頒各級法院辦案期限實施要點之規定，第一、二審通常程序審判案件之期限分別為2年、2年6月，共計4年6月，據此預估抗告人可能因本案訴訟審理而無法利用上開通行範圍土地之期間約為4年6月，並以法定利率百分之5計算相當於利息之損失約為26萬2,443元【計算式： $0000000 \times 0.05 \times (4 + 6/12) = 262442.7$ ，元以下四捨五入】，故相對人所提供之擔保金額，以262,443元適當。

五、綜上所述，相對人已就兩造間有爭執之法律關係及定暫時狀態之必要，已為相當之釋明，雖就必要性部分釋明仍有不足，原裁定乃酌定相當擔保金額准許相對人之聲請，核無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

民事第四庭 審判長法官 楊熾光

法官 李佳芳

法官 郭妙俐

正本係照原本作成。

不得再抗告。

書記官 涂村宇

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日