臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第451號

抗 告 人 臺中市政府

法定代理人 盧秀燕

代 理 人 柯瑞源律師

上列抗告人與相對人新國開發有限公司（更名前為新國營造工程
有限公司）間聲請定暫時狀態處分事件，抗告人對於中華民國113
年10月24日臺灣臺中地方法院113年度裁全字第04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、本件係抗告人針對原法院駁回其定暫時狀態處分聲請之裁定
為抗告，相對人於收受抗告狀繕本後已具狀陳述其意見（見
本院卷21至48頁），是本件裁定前已賦予兩造陳述意見之機
會，合先敘明。

二、抗告人聲請及抗告意旨略以：兩造就抗告人所有坐落在臺中
市○○區○○段○○○○地號土地（分稱00、05地號，合稱
系爭土地）簽立設定地上權契約書（下稱系爭契約），約定
抗告人將系爭土地設定存續期間自民國92年12月5日至112年
12月4日止之地上權（下稱系爭地上權）與相對人，相對人
於期滿後，不得請求延長期間及補償，且應拆除地上物、返
還系爭土地。嗣相對人在00地號土地上興建案名「新國自
在」之建物（下稱系爭建物）使用及出租收益，然於系爭地
上權期滿後，竟未依上開約定辦理，抗告人已依民法第767
條第1項前段、中段、第179條等規定，對相對人提起拆屋還
地、不當得利等之訴（原法院113年度重訴字606號，下稱本
案訴訟），相對人卻繼續使用系爭建物及對外招租收益，此
將致抗告人於本案訴訟勝訴確定時，因有眾多第三人使用或

01 承租系爭建物，而難以執行，及累積龐大之不當得利爭議。
02 是以，本件確有為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或
03 有其他相類之情形，爰依民事訴訟法第538條規定，聲請裁
04 准命於本案訴訟終結前，禁止相對人將系爭建物自行或交予
05 第三人使用、收益，並願供擔保以補釋明之不足。原裁定駁
06 回抗告人之聲請，顯有違誤。爰提起本件抗告，請求廢棄原
07 裁定，並准予上開定暫時狀態之處分等語。

08 三、相對人陳述意見意旨略以：系爭地上權固已屆期，然相對人
09 已依民法第840條規定，請求抗告人延長地上權期間，如不
10 延長亦應依同條規定按建築物時價新臺幣（下同）4億928萬
11 710元補償。又相對人亦得主張類推適用民法第425條之1法
12 定租賃關係，乃有權占有系爭土地，且持續給付系爭土地租
13 金，抗告人並無受有重大損害或急迫危險之情。況抗告人已
14 於本案訴訟請求相對人給付因無權占有系爭土地所生相當於
15 租金之不當得利及違約金，於本案訴訟確定後，抗告人得強
16 制執行拆除系爭建物，法律關係非謂複雜。另系爭建物屋齡
17 僅為16年，如禁止相對人於訴訟期間使用收益，除造成相對
18 人鉅額經濟損失，且導致系爭建物荒廢無人管理，造成兩敗
19 俱傷，則依定暫時狀態處分利益權衡理論，抗告人主張顯不
20 符民事訴訟法第538條規定之必要性，應駁回其抗告等語。

21 四、按當事人於爭執之法律關係聲請為定暫時狀態之處分，依民
22 事訴訟法第538條第1項之規定，須為防止發生重大之損害或
23 避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為
24 之。次按聲請人聲請定暫時狀態處分，除須釋明有爭執之法
25 律關係外，尚須就定暫時狀態處分之原因（即為防止發生重
26 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
27 情事）予以釋明。而損害是否重大、危險是否急迫或是否有
28 其他相類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其
29 釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，即
30 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
31 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

01 所可能蒙受之不利益，及其他利害關係人之利益、公共利益
02 等加以比較衡量（最高法院111年度台抗字第1126號裁定可
03 參）。又債權人如就其請求及定暫時狀態處分之原因未予釋
04 明，法院不得僅因其陳明願供擔保，而為定暫時狀態處分
05 （最高法院105年度台抗字第487號裁定參照）。

06 五、經查：

07 (一)關於本件定暫時狀態處分之爭執法律關係部分：

08 抗告人主張其以系爭土地設定系爭地上權與相對人，嗣因地
09 上權期滿，相對人拒絕依約拆除系爭建物、返還系爭土地及
10 塗銷地上權登記，並繼續使用系爭建物及招租收益，妨害其
11 使用系爭土地之權利等語，業據提出系爭土地設定地上權招
12 標須知、系爭契約、系爭土地建物查詢資料、地籍圖查詢資
13 料、本案訴訟起訴狀、系爭建物樓層告示牌及招租廣告等件
14 （見原審卷第13至61頁）為證，足認兩造間對於系爭建物有
15 無占有系爭土地之合法權源、相對人應否拆除系爭建物、返
16 還系爭土地等法律關係確有爭執，且此等爭執得由本案訴訟
17 予以確定，堪認相對人對於兩造有爭執之法律關係已為釋
18 明。

19 (二)關於本件定暫時狀態處分之原因（必要性）部分：

20 1.抗告人主張相對人於系爭地上權屆滿後，仍繼續使用系爭建
21 物及將部分空間予以出租收益，因系爭建物有眾多第三人使
22 用或承租，使法律關係複雜，本案訴訟勝訴確定後，將難以
23 執行，並有龐大之不當得利爭議等語，固提出系爭建物樓層
24 告示牌、原招租廣告2則為憑（見原審卷第71至73頁）。然
25 系爭建物本由相對人使用及招租收益，承租人本有多數，抗
26 告人所提二則招租廣告，不足以釋明使其將受有重大損害或
27 急迫危險。再者，抗告人如本案訴訟獲勝訴確定，即得持本
28 案確定判決請求相對人執行前開拆屋還地及給付不當得利，
29 不因相對人現有無繼續使用系爭建物或招租收益而有差異，
30 及相對人於系爭地上權期滿後，仍繼續給付系爭土地租金
31 （惟經抗告人退回）等情（見原審卷第175至178頁存證信

01 函、支票影本），足見相對人有給付占用系爭土地之不當得
02 利或填補損害之能力，難認抗告人將受有無法彌補之重大損
03 害或急迫危險。是抗告人主張為防止發生重大損害，或為避
04 免急迫之危險而有請求相對人不得自行使用系爭建物或交予
05 第三人使用、收益之之必要性，已有疑義。

06 2.反觀相對人陳稱系爭建物屋齡僅16年餘、時價4億928萬710
07 元，做為商場、辦公室、停車場使用等情，並提出不動產估
08 價報告書為證（見原審卷第135至142頁），復有抗告人提出
09 之系爭建物樓層告示牌可佐，則相對人主張若准許本件定暫
10 時狀態處分會導致其受有龐大之損失等情，尚非無據。復審
11 之系爭建物位在七期，附近商業活動興盛，系爭建物為相對
12 人所有，抗告人並無處分及使用收益權限，且系爭土地上除
13 系爭建物外，尚有其他地上物（見原審卷第119頁），本件
14 抗告人聲請禁止相對人自行或交予第三人使用、收益系爭建
15 物，抗告人亦無法就系爭土地全部使用，且使系爭建物荒
16 廢，甚或影響市容，並造成相對人受有商場、辦公室等無法
17 營業巨大損失。

18 3.從而，參酌兩造所為陳述及所陳證據資料，並經綜合審酌聲
19 請之准駁對於兩造是否將造成無法彌補之損害或急迫之危
20 險、兩造所受損害及利益之權衡等一切情狀，尚無法使本院
21 對其保全之必要性即為防止發生重大之損害或避免急迫之危
22 險，或有其他相類之情形得到大致為正當之薄弱心證，亦即
23 欠缺保全之必要性。是抗告人之主張，尚無可採。

24 六、綜上所述，抗告人所提證據資料既無法釋明本件有何防止發
25 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
26 保全之必要，其聲請定暫時狀態之處分，即有未合，且屬
27 「釋明欠缺」，非為「釋明不足」，縱其陳明願提供擔保，
28 亦不得為定暫時狀態之處分。從而，抗告人聲請禁止相對人
29 就系爭建物自行或交予第三人使用、收益之暫時狀態處分，
30 於法未合，不應准許。原裁定駁回抗告人本件定暫時狀態處
31 分之聲請，並無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢

01 棄，為無理由，應予駁回。

02 七、據上論結，本件抗告無理由，裁定如主文。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

04 民事第二庭 審判長法官 謝說容

05 法官 施懷閔

06 法官 廖純卿

07 正本係照原本作成。

08 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

09 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

10 (須按照他造人數附具繕本)並繳納裁判費新臺幣一千五百元，

11 同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

12 書記官 蕭怡綸

13 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日