臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度簡抗字第25號

抗　告　人　財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因與相對人吳劉慧珠等間定暫時狀態處分事件，對於民國115年8月12日本院柳營簡易庭115年度營全字第16號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣1,500元由抗告人負擔。

理　由

一、按依民事訴訟法第538條之4準用同法第533條，再準用同法第528條第2項規定，定暫時狀態之處分，抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見機會。惟依同法第538條第4項規定，法院為定暫時狀態處分之裁定前，應使兩造當事人有陳述之機會；但法院認為不適當者，不在此限。此乃因定暫時狀態之處分，往往係預為實現本案請求之內容，對當事人之權益影響甚鉅，為期法院能正確判斷有無處分之必要，爰明定法院為裁定前，應使兩造當事人有陳述意見之機會。惟法院如認先使當事人陳述意見，有難達定暫時狀態之目的而不適當者，即得逕為裁定（該條項立法理由參照）。本件抗告人向原法院聲請定暫時狀態之處分，原法院裁定駁回其聲請（下稱原裁定），抗告人提起抗告，為顧及抗告人聲請定暫時狀態處分之隱密性，爰不令相對人陳述意見，合先說明。

二、抗告人聲請與抗告意旨略以：

（一）坐落臺南市○○區○○段000○00000○00000地號等3筆土地（下分別以地號稱之，並合稱系爭土地）之應有部分13

分之1均為中華民國所有，並由抗告人管理，相對人則為系爭土地之部分共有人。相對人於民國115年7月21日以存證信函通知抗告人，擬依土地法第34條之1規定處分系爭土地，其中587、587-2地號等2筆土地欲以每平方公尺新臺幣（下同）1萬1,449元、總價186萬5,000元之價格出售，惟參考鄰近同段628地號等4筆土地於113年8月之出售價格，抗告人之南區分署估價小組於115年7月評估系爭土地之每平方公尺單價為1萬6,580元，可見相對人就系爭土地所欲出售之價格明顯過低、偏離市價，將使不願以過低價格出售，卻又無財力主張優先承購之系爭土地其他共有人因相對人對於系爭土地之權利行使，而遭受巨大損害，與民法第148條規定之意旨有違，又因相對人欲依土地法第34條之1規定出售系爭土地，雖抗告人已就系爭土地提起共有物分割訴訟，然恐相對人於系爭土地未分割前，即逕行處分抗告人人所管理系爭土地之應有部分，造成系爭土地之現狀變更，為保障系爭土地全體共有人之權益，爰依民事訴訟法第538條之規定聲請定暫時狀態之處分，請求禁止相對人依土地法第34條之1規定就系爭土地為處分行為，抗告人並願供擔保，以代釋明。

（二）原裁定認定兩造間並無爭執之法律關係存在，顯然已混淆「單純買賣契約內部意思合致」與「多數共有人依特別法強制剝奪少數共有人物權之法定處分權合法性界限」，相對人濫用土地法第34條之1規定之處分權限賤賣系爭土地共有物，本即屬私法權利行使界限與效力爭議，足見兩造間對於系爭土地之處分權行使與共有關係之消滅方式確有重大爭執之法律關係存在。又土地法第34條之1規定優先承購權係為保障共有人之權益所賦予之權利，原裁定倒果為因，強加不行使優先承購權即無損害之邏輯，完全剝奪憲法及民法保障人民財產權之核心，且抗告人為政府機關，管理中華民國所有之公有財產，動支公帑價購土地須受預算法、國有財產法、國私共有土地處理原則等嚴格行

政程序之規範，非可任意由機關所屬人員於收受存證信函通知之短短15日內自由決定承購，一旦系爭土地所有權移轉登記予第三人，抗告人經管之國有土地即喪失所有權，將致國庫財產無法回復之重大不可逆損害。再者，如本院准許本件假處分，僅係暫時維持系爭土地之共有現狀，相對人日後仍可於裁判分割程序中透過法院變價拍賣取得更高額且透明之售地價金，且抗告人為國家機關，亦陳明願供擔保，反之，如本院駁回本件假處分，相對人將系爭土地賤賣移轉予第三人，不僅侵害全體共有人公平受償之權益，更將致國有財產流失，侵害國家與社會公共利益甚鉅，兩者相權衡，保全之必要性灼然甚明等語。並聲明：1.原裁定廢棄。2.請准抗告人供擔保後，相對人就兩造共有之系爭土地不得為移轉、變更或其他一切處分行為予第三人。

三、本院之判斷：

（一）按民事訴訟法第538條所謂爭執之法律關係，有定暫時狀態之必要者，係指因防止重大之損害或避免急迫之危險或因其他情事，有就爭執之法律關係定暫時狀態之必要者而言。此必要之情事，即為定暫時狀態處分之原因，應由聲請該處分之人，提出相當證據釋明，苟不能釋明此種情事之存在，即無就爭執之法律關係，定暫時狀態之必要。而衡量損害是否重大、危險是否有急迫之保全必要性，應釋明至何種程度，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認，即就聲請人因該處分所得利益、不許假處分所受損害，是否逾相對人因處分所受不利益或損害，以及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等公益，加以比較衡量（最高法院111年度台抗字第330號裁定意旨參照）。次按土地共有人請求分割共有物及多數共有人依土地法第34條之1規定處分共有物，其目的均在消滅共有關係，且均屬共有人固有之權利，少數共有人縱提起分割共有物之訴，多數共有人並不因此即喪失其依上開土地法規定處分

共有物之權利。共有人就上開權利之行使，如發生衝突，共有人之一方，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，固非不得依民事訴訟法第538條規定，聲請為定暫時狀態之處分；但法院應就聲請人因假處分所得利益、不許假處分可能受有之損害暨相對人因假處分所受損害等情衡量之，尚不得僅因共有人提起分割共有物之訴，即謂為避免土地現狀變更，其得依民事訴訟法第532條規定聲請假處分，禁止其他共有人依上開土地法規定處分共有物（最高法院100年度台抗字第399號裁定意旨參照）。

（二）關於爭執之法律關係之釋明：

抗告人主張系爭土地為中華民國與相對人及其他共有人所共有，抗告人為系爭土地應有部分13分之1之管理機關，相對人已以存證信函通知抗告人將依土地法第34條之1規定以每平方公尺1萬1,449元出售587、587-2地號土地予訴外人包采璉、陳巧苡，而抗告人已提起分割共有物訴訟請求分割系爭土地，由本院以115年度營簡補字第268號繫屬（下稱本案訴訟）等情，業據其提出土地建物查詢資料、臺北圓環郵局存證號碼432號存證信函影本、相對人與包采璉、陳巧苡簽立之土地買賣契約書及民事起訴狀（裁判分割共有物）影本等件為證（見原審卷第23至66、69至75頁），並經本院調閱本案訴訟卷宗核閱無誤，堪認兩造間就共有之系爭土地應如何處分存有爭執，抗告人已就定暫時狀態處分爭執之法律關係為相當之釋明。

（三）關於定暫時狀態處分之原因：

1.按土地法第34條之1第1項規定之立法目的係為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理。又按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承買，同條第4項亦定有明文。相對人依土地法第34條之1規定，出售系爭土地所有權全部予第三人，為其合法處分之權利，與土地法第34條之1規定保障多數共有人利

益及促進土地有效利用之立法意旨相符合，且相對人已依法通知抗告人得依土地法第34條之1第4項規定，行使優先承買權，自難因相對人依前開規定出售系爭土地所有權之全部，即可謂抗告人將受有重大損害、急迫之危險之虞。

2.抗告人提起之本案訴訟主張之分割方案為將系爭土地變價分割（見原審卷第69至74頁），與相對人依土地法第34條之1規定出售系爭土地，再依各自潛在應有部分分配價金，均係消滅共有關係及依潛在應有部分分配價金。抗告人固主張相對人出售587、587-2地號土地之價金偏離市價，並提出鄰近土地出售案例資料1紙為證（見原審卷第67頁），惟前開資料亦記載：「㈠本案因案例稀少，蒐集困難，爰依國有財產估價作業程序第13點第1項第3款規定，採單一案例。㈡查鄰近同段628地號等4筆私有持分土地，於113年8月以總價400萬元成交，推算土地價格為每平方公尺1萬6,100元...。㈢綜上，本案土地產價擬參照案例價格調整取整，提每平方公尺1萬6,580元」，足知抗告人亦僅能選取一個交易標的作為評估基準，則是否能以該單一交易標的之價格作為衡量系爭土地之價值，實屬有疑，參以依抗告人提出之圖資顯示（見同上頁），該4筆私有持分土地之形狀與系爭土地之形狀差異甚大，其中630地號土地為形狀規則之長方形，587地號土地則相當狹長，其於市場上之價值當有差距，自難認依抗告人提出之上開鄰近土地出售案例資料，即可認抗告人將因相對人出售系爭土地受有損害，況且抗告人僅稱相對人出售587、587-2地號土地之價格偏離市價，而全然未釋明禁止相對人出售587-1地號土地之必要性為何，抗告人此部分之聲請，亦顯屬無據。

四、綜上所述，抗告人因本件定暫時狀態處分所可確保之利益或可能避免之損害或危險發生等類之不利益，顯未逾相對人因本件定暫時狀態處分所可能遭受之損害，難認本件定暫時狀態處分具有保全之必要，縱抗告人陳明願供擔保，亦不應准

許。原法院裁定駁回抗告人之聲請，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。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第二庭　審判長法　官　施介元

法　官　楊亞臻

法　官　丁婉容

以上正本係照原本作成。

不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　康紀媛