

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第257號

抗 告 人 睦昇建設股份有限公司

法定代理人 許憲宗

上列抗告人因與相對人臺億建築經理股份有限公司間定暫時狀態之處分事件，對於中華民國109年2月10日臺灣臺北地方法院109年度全字第51號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人於原法院略以：坐落臺北市北投區立農段五小段387之2、415、415之1、416、416之1、417地號土地（下合稱系爭土地）之原所有權人為第三人德吉建設股份有限公司（下稱德吉建設公司），伊於民國104年間已經該公司出具土地使用權同意書同意伊使用系爭土地作為建築基地，並據以向臺北市政府都市發展局（下稱都發局）申請取得104建字第0167號建造執照（下稱系爭建造執照）。系爭土地嗣出賣予第三人圓方創新股份有限公司（下稱圓方創新公司），再經法院拍賣由第三人豪昱營造股份有限公司（下稱豪昱營造公司）應買取得，並信託登記在相對人名下。因相對人否認伊就系爭土地有使用權，故雙方就系爭土地使用權存有爭執之法律關係。而伊就系爭土地之建案迄今已投入開發、投資興建費用等營造成本新臺幣（下同）549萬7648元，後續開發、投資興建至竣工，可獲預期淨收入利益約1億2517萬元，為防止相對人就系爭土地自行或提供第三人另行申請建造執照或其他影響伊之施工、或排除伊占有系爭土地，使伊蒙受高達1億3066萬7648元之重大損害，故有定暫時狀態處分之必要。又如認伊釋明有所不足，伊願以現金或

01 兆豐商業銀行無記名可轉讓定存單為擔保，以補釋明之不足。
02 爰請求准於伊與都發局間確認系爭建造執照有效存在之
03 行政訴訟、及伊與相對人間確認伊就相對人所有系爭土地使用
04 權存在之民事訴訟確定前，禁止相對人將所有系爭土地自行
05 或提供第三人作為建築基地向都發局申請建築執照或其他
06 影響伊依系爭建造執照建築施工之行為或排除聲請人之占有。
07 原裁定駁回抗告人之聲請，抗告人不服，提起抗告。抗
08 告意旨略以：依系爭建造執照所示總地板面積3196.8公尺約
09 967.032坪，依臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工
10 程造價要件項工程造價標準單價表計算，每坪造價約13萬26
11 00元，故營造成本為1億2822萬8400元，且伊與系爭建案基
12 地其中臺北市○○區○○段0○段000地號土地所有權人即第
13 三人王美鳳簽立有合作興建房屋契約書，每月需補貼王美鳳
14 6萬6000元，工期期間約36個月，故伊需支出129萬6000元予
15 王美鳳，伊總營造成本應為1億2952萬4400元，且依該建案
16 預期收入約1億7508萬元，故伊所受損害應高達1億8058萬76
17 48元之重大損害，遠大於相對人所受損害等語。

18 二、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
19 事訴訟法第538 條第1 項之規定，須為防止發生重大之損害
20 或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為
21 之。該必要之情事，乃定暫時狀態處分之原因。所謂定暫時
22 狀態之必要，即保全必要性，係指為防止發生重大損害，或
23 為避免急迫之危險，或有其他相類似之情形發生必須加以制
24 止而言。聲請人就此必要性情事應釋明至何種程度，始得以
25 擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原
26 則確認之，亦即法院須就聲請人因許可定暫時狀態之處分所
27 能獲得之利益與因不許可定暫時狀態之處分所可能發生之損
28 害、相對人因定暫時狀態之處分之許可所可能蒙受之不利
29 益，及是否影響公共利益為比較衡量。倘聲請人不能釋明必
30 要性情事存在，即無就爭執之法律關係定暫時狀態之必要。

31 三、經查：

01 (一)抗告人請求准於其與都發局間就系爭建造執照是否存在之訴
02 訟確定前，定暫時狀態之處分，因所發生之爭執主體為行政
03 機關，且爭執之法律關係乃關於建造執照存否之行政爭議，
04 顯非私法上法律關係之爭執，核與民事訴訟法第538條規定
05 不符，不應准許。

06 (二)抗告人主張系爭土地之原所有權人德吉建設公司出具土地使
07 用權同意書同意提供系爭土地予其作為建築基地，其因此持
08 向都發局申請而取得系爭建造執照，並已進行系爭建案整地
09 等工作，系爭土地嗣出賣予圓方創新公司，再遭法院拍賣，
10 而由豪昱營造公司應買取得系爭土地，且將系爭土地所有權
11 信託登記在相對人名下等情，業據其提出系爭建造執照、不
12 動產買賣契約書、建築工程開工申報書、竣工展期申請書、
13 都發局105年9月13日北市都建字第10534937601號函、北
14 市都建字第10534937600號令、臺灣士林地方法院民事執行
15 處108年7月2日士院彩108司執實字第5192號通知、系爭
16 土地登記第二類謄本為證（見原法院卷第19頁至第101
17 頁）。足認抗告人就請求之原因即其與相對人間存有關於系
18 爭土地使用權存否之私法上爭執，已有相當之釋明。

19 (三)至抗告人主張依系爭建造執照所示總地板面積3196.8公尺約
20 967.032坪，每坪依臺北市都市更新事業（重建區段）建築
21 物工程造價要件項工程造價標準單價表計算，每坪造價約13
22 萬2600元，故其營造成本為1億2822萬8400元，且其與系爭
23 建案基地其中臺北市○○區○○段0○段000地號土地所有權
24 人即第三人王美鳳簽立有合作興建房屋契約書，其每月需補
25 貼王美鳳6萬6000元，工期期間約36個月，故其需支出129萬
26 6000元予王美鳳，其總營造成本應為1億2952萬4400元，且
27 其依系爭建案預期收入約1億7508萬元，故其所受損害遠大
28 於相對人所受損害云云，固提出統計表、投報分析表、預期
29 利益計算表、其與王美鳳間合作興建房屋契約書、內政部不
30 動產交易實價查詢資料為證。惟查，抗告人所提之支出統計
31 表、投報分析表、預期利益計算均係其單方自行所製作，雖

其亦提出附近房屋之內政部實價交易資料，及其與王美鳳間合作興建房屋契約書為證（見本院卷第31至41頁、第53至61頁），依其與王美鳳間合作興建房屋契約書所載，僅能證明其於營造期間需每月給付王美鳳租金3萬6000元乙節（見本院卷第31至41頁），然並無其他相關證據可資證明其所述除王美鳳租金以外之營造成本支出是否屬實，故是否確有其主張之已支出或將支出之營造成本金額，非無疑義。況系爭建造執照竣工期限為109年2月9日（見原法院卷第9、67頁），且於系爭土地拍賣通知上亦已載明系爭建造執照之起造人為抗告人，竣工期限為109年2月9日（見原法院卷第67頁），而豪昱營造公司因信賴拍賣通知之記載而為應買後，將系爭土地信託登記予相對人，其等權益自應受到保護。系爭建造執照之竣工期限既應於109年2月9日屆期，抗告人復未提出都發局業已同意延長系爭建造執照期限，故如准抗告人本件聲請，將導致相對人於訴訟期間無法自由使用收益或處分系爭土地，且不能申請建造執照為營造建物、或為妨礙抗告人使用土地營建權利之行為，而須繼續容忍抗告人使用系爭土地，其可能遭受之損害，應為其於訴訟期間無法使用收益系爭土地相當於租金之損害外，尚有不能處分系爭土地所受之損害，雖參酌各級法院辦案期限實施要點第2條規定，一般民事訴訟經歷第一、二、三審確定所需時間為4年4個月，則相對人可能受有相當於租金不當得利之損害1235萬5863元（計算式如原裁定所示），已顯高於抗告人於原法院所稱其已投入營造費用549萬7648元之2倍有餘。又抗告人雖主張若其將建物興建完成並出售后其可取得營業淨收益約為1億7509萬元，為其所失利益，惟若系爭土地不禁止相對人自行或由他人取得建造執照，相對人亦得自行或委由他人取得建造執照後興建房屋，故相對人亦可能受有不能興建房屋出售利益之損失。兩相權衡，尚難認抗告人因本件定暫時狀態所得之利益或防免之損害，大於相對人因定暫時狀態處分而無法行使所有權能之損害。自難認抗告人就定暫時狀態假處分之

01 原因已有釋明，縱其陳明願供擔保，亦不足以補其釋明之不
02 足。抗告人既不能釋明有定暫時狀態處分之必要性，揆諸前
03 揭說明，其聲請定暫時狀態之處分，自不應准許。

04 四、綜上所述，抗告人之聲請於法尚有未合，原裁定駁回抗告人
05 之聲請，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，
06 為無理由，應駁回其抗告。

07 五、爰裁定如主文。

08 中 華 民 國 109 年 4 月 6 日
09 民事第二十五庭

10 審判長法官 謝碧莉

11 法官 王本源

12 法官 陳月雯

13 正本係照原本作成。

14 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
15 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
16 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

17 中 華 民 國 109 年 4 月 7 日

18 書記官 侯雅文