

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第183號

抗 告 人 大陸營建廢棄物共同清除處理股份有限公司

法定代理人 徐碧雲

上列抗告人因與相對人大境環保再生股份有限公司間請求定暫時狀態處分事件，對於中華民國112年1月18日臺灣桃園地方法院112年度全字第8號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人聲請及抗告意旨略以：

抗告人與第三人合豐磚廠股份有限公司（下稱合豐公司），前於民國94年6月1日就桃園市○○區○○段000○○○○○○○○地號等4筆土地（下稱系爭土地）簽訂租賃契約（下稱系爭首份租約），約定每月租金為新臺幣（下同）15萬元、租約2年，並由抗告人出資興建廠房，然須以合豐公司為起造人。抗告人遂於94年8月26日委託訴外人興建三棟廠房，且以合豐公司為起造人，該等廠房於同年11月10日完工（廠房之門牌號碼為桃園市○○區○○路000號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），但系爭建物興建完畢後並未辦理保存登記，其事實上處分權仍為抗告人所有。嗣租賃關係陸續延續至今，最新期限至111年12月31日止；惟抗告人嗣收到合豐公司寄發之存證信函，表示已將系爭土地售予相對人（下稱系爭買賣契約），租賃契約後續租金由相對人收取，合豐公司並已於110年12月31日以買賣為登記原因將系爭土地移轉登記予相對人。抗告人即向相對人聲請假處分，經原法院以111年度全字第49號裁定准許抗告人供擔保後，禁止相對人對系爭土地為所有權移轉登記或設定物權之處分行為（下稱前案假處分），並經抗告人執行在案。抗告

人並於111年3月17日，對合豐公司及相對人起訴請求確認抗
告人對系爭土地之優先承買權存在，及請求塗銷合豐公司與
相對人間就系爭土地之所有權登記，並移轉登記為抗告人所
有，現由原法院111年度重訴字第244號（下稱本案訴訟）審
理中。然於訴訟期間，合豐公司於111年5月31日向抗告人寄
發存證信函表示系爭租賃契約屆期後將不再續租，相對人並
於111年6月16日將系爭建物辦理建物所有權第一次登記，甚
向桃園市政府發函表示抗告人已無系爭土地占有權源，要求
桃園市政府撤銷廢止抗告人之廢棄物清除處理許可，以斷絕
抗告人廢棄物清除處理之一切業務。抗告人之重大經營命脈
繫於抗告人之廢棄物清除處理許可，及系爭不動產之占用使
用權源，若無從進入系爭不動產，抗告人之營運將發生重大
損害或急迫危險。再本案訴訟所涉爭執屬繼續性法律關係，
且該爭執之法律關係得以本案訴訟確定，是為避免系爭建物
遭人侵踏奪取，抗告人自得本於所有權人之權能提起本件定
暫時狀態處分之聲請，若認抗告人上開釋明尚有不足，亦願
供擔保以補釋明等語。爰提起本件抗告，請求廢棄原裁定，
並准許抗告人為相對人供擔保後，得於本案訴訟確定前進入
系爭不動產為占有使用。

二、相對人則稱：

抗告人前已以相同事由聲請定暫時狀態處分，經原法院以11
1年度全字第213號裁定駁回其聲請，抗告人不服提起抗告
後，經本院111年度抗字第1185號裁定駁回其抗告確定（下
稱前案駁回裁定）。抗告人再為本件聲請，實屬重複，應無
權利保護之必要。復抗告人本案訴訟起訴時，原僅爭執系爭
土地部分，因前案駁回裁定提及系爭建物非本案訴訟審理範
圍，抗告人始於111年12月16日追加請求塗銷系爭建物之第
一次登記，其追加是否合法，已有疑義，且本案訴訟業經原
法院判決抗告人原告之訴駁回。又抗告人主張之優先承買權
縱屬存在，仍有待後續之買賣契約履行，抗告人方得取得占
有權源，非謂抗告人之權利已具對世效力。再抗告人目前營

01 運登記證之地址固為系爭土地，但依營建廢棄物共同清除處
02 理機構管理辦法第10條第1項第1款規定，抗告人僅需辦理變
03 更登記即可，並非須於系爭土地方可進行營運。況抗告人與
04 合豐公司原即約定租賃期限至111年12月31日止，抗告人已
05 可預見何時需返還系爭不動產，並無何重大損害或急迫危
06 險，縱認有重大損害或急迫危險，亦係抗告人自行招致。另
07 相對人因購買系爭不動產而借有高額貸款，如准許抗告人聲
08 請，相對人即無法使用收益系爭不動產，因而無從償還貸款
09 而受有營業損失、貸款利息與違約金等鉅額損害等語。

10 三、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
11 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
12 避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為
13 之。該必要之情事，乃定暫時狀態處分之原因，依同法第53
14 8條之4準用第533條本文準用第526條第1項規定應由聲請人
15 釋明之。所謂定暫時狀態處分之必要，即保全必要性，係指
16 為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其它相類
17 似之情形發生必須加以制止而言。此保全必要性之情事，以
18 抗告法院裁定時為準，並應由定暫時狀態處分之聲請人提出
19 證據以為釋明，倘不能釋明，即無定暫時狀態處分之必要。
20 而損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，
21 應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個
22 案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦即法院須就聲請人
23 因許可假處分所能獲得之利益、其因不許可假處分所可能發
24 生之損害、相對人因假處分之許可所可能蒙受之不利益，及
25 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
26 較衡量。所稱防止發生重大之損害，通常係指如使聲請人繼
27 續忍受至本案判決時止，其所受之痛苦或不利益顯屬過苛。
28 其重大與否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應獲得之利益
29 或防免之損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害
30 而定。聲請人因處分所應獲之利益或防免之損害大於相對人
31 因該處分所受之不利益或損害，始得謂為重大而具有保全之

01 必要性（最高法院101年度台抗字第497號裁定意旨參照）。

02 四、經查：

03 （一）就本件定暫時狀態處分爭執之法律關係部分：

04 抗告人主張其有與合豐公司簽立系爭租賃契約而陸續承租
05 系爭土地，則合豐公司出售系爭土地予相對人時，其應具
06 優先購買權。且其有使用系爭不動產以經營廢棄物清理業
07 務，又其已聲請禁止相對人對系爭土地為所有權移轉登記
08 或設定物權之處分行為，並經前案假處分准許在案，亦有
09 提起本案訴訟訴請確認其就系爭土地具優先承買權，及請
10 求合豐公司與其簽訂與系爭買賣契約之同一條件簽立買賣
11 契約，及移轉系爭土地所有權登記與抗告人等情，有所
12 提本案訴訟開庭通知、系爭首份租約、土地及廠房租賃契
13 約書（下稱系爭租約）、使用執照、匯款申請書、租賃契
14 約書、存證信函、前案假處分裁定等為證（見原法院卷第
15 21至34頁、第37至47頁、第57至60頁、第69頁）。而相對
16 人則稱抗告人就系爭土地並無優先承買權，且系爭土地租
17 期屆滿後（即至111年12月31日止），抗告人有義務交還
18 系爭土地與出租人，無從主張有權占有及請求辦理移轉登
19 記等語。堪認抗告人就兩造間具爭執之法律關係存在，即
20 抗告人是否對系爭土地出售具優先承買權，及其是否對系
21 爭不動產具合法占有權源及得否請求合豐公司移轉系爭土
22 地所有權予抗告人之等爭執事項，已為相當之釋明。

23 （二）就本件定暫時狀態處分之原因部分：

24 1、查抗告人所提本件聲請定暫時狀態處分，係請求准許抗告
25 人為相對人供擔保後，得於本案訴訟確定前進入系爭不動
26 產為占有使用。然依抗告人所自承，系爭建物係由合豐公
27 司擔任起造人，且於相對人將系爭建物辦理建物第一次保
28 存登記前，系爭建物並未曾辦理登記等語（見原法院卷第
29 11頁），是未見抗告人對系爭建物有何具權利之表徵存
30 在。且觀諸抗告人與合豐公司於110年3月4日所簽立之系
31 爭租約，其中第2條業已約明租賃期間至111年12月31日

01 止，租賃期滿前三個月視雙方意願另行簽訂新合約；第7
02 條約定：租約期滿，租賃關係即行終止等語（見原法院卷
03 第32至33頁），而合豐公司亦於111年5月27日寄發存證信
04 函通知抗告人，租期屆滿後不再續租等情，有抗告人所提
05 存證信函在卷可參（見原法院卷第69頁）。是抗告人於11
06 2年1月1日起，本無法再依租賃關係而具繼續占有使用系
07 爭不動產之權限。

08 2、復承前所述，系爭租約第2條已約定租賃期限至111年12月
09 31日止，且合豐公司亦於111年5月27日寄發存證信函通知
10 抗告人，租期屆滿後不再續租等情。足見抗告人簽訂系爭
11 租約之時，已可明確知悉租賃之最終期限（即至111年12
12 月31日止），而合豐公司亦有依系爭租約第7條約定，提
13 前於租約期滿前6個月通知抗告人不再續租，則抗告人自
14 可預見，並有充足時間得為後續之因應，及準備搬遷返還
15 系爭土地等情。是系爭租約屆滿後，無論抗告人有無優先
16 承買權存在，均難認相對人有繼續出租系爭土地予抗告人
17 至營運許可執照期滿之義務，抗告人亦無從逕依系爭租約
18 向相對人主張自112年1月1日起仍得繼續使用系爭土地之
19 權，則抗告人以合豐公司表示不再續租，始謂若無法繼續
20 使用系爭土地，抗告人無法繼續營運，將會對其本身及公
21 司員工發生重大損害，影響社會重大云云，實欲藉本件定
22 暫時狀態處分之聲請以達到迫使合豐公司或相對人繼續同
23 意續租之目的，此舉實非定暫時狀態處分所欲防免之重大
24 損害或急迫危險之範疇。

25 3、又抗告人於本案訴訟固起訴及追加聲明請求：(一)確認抗告
26 人就系爭土地之優先承買權存在。(二)相對人就系爭土地於
27 111年1月22日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷，
28 並回復登記為合豐公司所有。(三)合豐公司應按其與相對人
29 於110年1月22日辦理移轉登記之土地買賣契約之同一條
30 件，與抗告人訂立書面買賣契約，並將系爭土地所有權全
31 部移轉登記與抗告人。(四)相對人就坐落於系爭土地上之系

01 爭建物，於111年6月16日在桃園市楊梅地政事務所為登記
02 （登記原因：第一次登記）應予塗銷（見本院卷第65至67
03 頁），然業經原法院判決抗告人原告之訴駁回在案，有本
04 案訴訟判決在卷可參（見本院卷第83至99頁）。足見抗告
05 人就本案訴訟所為主張，均經原法院認屬無據。

06 4、再者，抗告人前已有以相同請求內容聲請定暫時狀態處
07 分，業經前案駁回裁定駁回其請求確定在案，抗告人本件
08 再為相同之聲明請求，尚難認有予以保全之必要。況且，
09 依前所述，抗告人前另已聲請假處分，經原法院以前案假
10 處分准許伊供擔保後，禁止大境公司對系爭土地為所有權
11 移轉登記或設定物權之處分行為，並據以聲請假處分執行
12 在案，則此已足確保在本案訴訟終結確定前，系爭土地不
13 會有因現狀變更，而有日後不能強制執行或甚難執行之
14 虞。

15 5、另原裁定於裁定前固未給與兩造陳述意見之機會；惟抗告
16 人提起本件抗告後，本院已有通知兩造陳述意見，有本院
17 通知函稿及相對人後續所提之民事陳述意見狀、(二)狀等在
18 卷可佐（見本院卷第31至44頁），則就本件聲請定暫時狀
19 態處分應賦予兩造之法定程序保障亦經補正，自無礙本院
20 就本件之認定。

21 6、從而。依抗告人所提證據，難認其自112年1月1日起得繼
22 續占有使用系爭土地之相當可能性，而不足以釋明為防免
23 重大損害及急迫危險，有命相對人就系爭不動產，自系爭
24 租約屆期翌日即112年1月1日起至本案訴訟終結確定前，
25 容忍抗告人繼續使用收益，惟應按月繳付租金19萬元予相
26 對人之定暫時狀態處分之必要。是抗告人既未釋明定暫時
27 狀態處分的原因，縱抗告人陳明願供擔保，依首開說明，
28 亦不應准許本件定暫時狀態處分之聲請。

29 五、綜上所述，相對人所提證據資料既無法釋明本件有何防止發
30 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
31 保全之必要，其聲請定暫時狀態之處分，即有未合，且屬

01 「釋明欠缺」，非為「釋明不足」，縱其陳明願提供擔保，
02 亦不得為定暫時狀態之處分。則原裁定駁回抗告人之聲請，
03 於法並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無
04 理由，應予駁回。

05 六、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日
07 民事第十七庭

08 審判長法官 黃雯惠

09 法官 戴嘉慧

10 法官 華奕超

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

15 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日

16 書記官 簡素惠