

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第691號

抗 告 人 賴俊宏

賴文龍

劉寶珠

許怡婕

共同代理人 劉坤典律師

相 對 人 東瑩建設股份有限公司

法定代理人 張天恩

代 理 人 楊欽傑律師

趙相文律師

楊敦元律師

上列當事人間聲請定暫時狀態處分事件，抗告人對於中華民國112年1月13日臺灣新北地方法院111年度全字第261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、按為保障債權人及債務人之程序權，並使法院能正確判斷原裁定之當否，民事訴訟法第528條第2項關於假扣押裁定之抗告，抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見機會之規定，於定暫時狀態處分裁定之抗告案件亦有準用，此觀民事訴訟法第538條之4、第533條規定即明。本件相對人聲請定暫時狀態之處分，經原裁定准許，抗告人不服提起抗告，於抗告程序中，兩造均經本院通知以書狀陳述意見，已賦與兩造陳述意見之機會，合先敘明。另原法院於裁定前已通知兩造到庭陳述意見，有民國112年1月9日訊問筆錄可佐（原法院卷一第213至216頁），且兩造均有出具多份書狀陳述意見，業經本院核閱原法院卷確認無誤，故抗告人辯稱原

01 法院於裁定前未給予當事人陳述意見機會、程序違誤云云，  
02 顯與事實不符，自不可採。

03 二、相對人於原法院聲請及於本院陳述意見意旨略以：抗告人乙  
04 ○○、甲○○、丙○○原為合併前新北市○○區○○段000  
05 地號土地（嗣於111年8月9日與同段673地號等共15筆土地合  
06 併為673地號土地，下稱系爭土地）共有人，權利範圍依序  
07 為59/400、59/400、82/400，於108年4月1日與伊簽訂合作  
08 興建房屋契約書（聲證1）。嗣丙○○將其應有部分全部贈  
09 與配偶即抗告人丁○○，丁○○與伊於108年11月19日簽立  
10 合作興建房屋契約書（聲證3，與聲證1合稱系爭契約）而承  
11 受丙○○之義務。依系爭契約第5條第1項約定，抗告人應於  
12 伊取得建照1個月內將系爭土地騰空並點交予伊，伊已於111  
13 年7月15日領得新北市政府工務局111板建字第274號建造執  
14 照（下稱系爭建照），有權在系爭土地施工，並推出「東瑩  
15 日光」建案（下稱系爭建案）。詎抗告人自111年9月29日  
16 起，於系爭土地懸掛布條、設置40呎貨櫃、停放4台車輛、  
17 設置障礙物占有，丙○○更於111年12月1日夥同眾多不明黑  
18 衣人在系爭土地出入口等方式，持續阻撓伊及人員進入系爭  
19 土地施作建案工程（下稱系爭工程），伊已依系爭契約及民  
20 法第962條規定提起原法院111年度重訴字第165號排除侵害  
21 等事件（下稱本案訴訟），請求抗告人不得以上開方式妨害  
22 伊施作系爭工程。復依建築法第54條第1項規定，伊應於領  
23 得建照6個月內即於112年1月15日前開工，否則系爭建照將  
24 失其效力。而伊就系爭建案，已與多位消費者簽訂「房屋預  
25 定買賣契約書」、「土地預定買賣契約書」（下分稱房屋預  
26 售契約、土地預售契約，合稱預售契約），依房屋預售契約  
27 第13條第1款約定，系爭工程應於112年4月14日前開工，倘  
28 未於約定之期限開工，依第28條第1款、第3款約定及土地預  
29 售契約第16條第1款、第3款約定，消費者得解除契約，伊將  
30 受有解除契約後無法獲得銷售金額16億4,185萬元之損害，  
31 並應賠付目前已繳價款計算之違約金合計新臺幣（下同）1

01 億1,493萬元之違約金；另伊與系爭土地之部分共有人連帶  
02 向銀行借貸如以7.5億元計算，以目前貸款利率3%行情計  
03 算，每月需支付187萬5,000元利息，顯然伊將受有重大損  
04 害。而丙○○就系爭土地已無權利，本件如予以定暫時狀態  
05 使伊得以施工興建房屋，亦有助於乙○○、甲○○及丁○○  
06 依約分得房地，權衡兩造間之利益與損害，堪認伊因無法使  
07 用系爭土地所受之損害，顯大於抗告人之不利益，為防止發  
08 生重大之損害，自有定暫時狀態之必要，爰依民事訴訟法第  
09 538條規定，聲請定暫時狀態處分等語，並聲明：請准伊供  
10 擔保後，抗告人應將系爭土地所停放之車輛、懸掛之布條與  
11 擺放之貨櫃移除，且不得在系爭土地以停放車輛、懸掛布  
12 條、擺放貨櫃、設置障礙物、占有或其他類似之方式妨害伊  
13 施作系爭工程。原裁定命相對人以1,700萬元供擔保後，准  
14 以定暫時狀態處分。抗告人不服，提起本件抗告。

15 三、抗告意旨略以：伊已合法解除系爭契約，得將系爭土地回復  
16 原狀而使用，相對人並無對抗伊之權利，縱認伊就系爭契約  
17 有違約情事，亦僅係對相對人為金錢之損害賠償，無庸負移  
18 除系爭土地所停放車輛等物品之義務，相對人所聲請之本件  
19 定暫時狀態處分並非法律關係，亦非本案訴訟所得確定，相  
20 對人就本案訴訟之勝訴可能性極低。再依相對人與多位消費  
21 者所簽訂之預售契約約定，相對人需遲至112年7月14日未開  
22 工，消費者始得解除契約，相對人始受有違約金之損害；且  
23 相對人僅需於112年7月14日前重行申請建照並開工，即可免  
24 解約及違約之責，足見相對人並無重大損害及急迫之危險，  
25 相對人未就定暫時狀態處分之必要為釋明。另系爭土地已有  
26 蓋竣房屋及無數住戶居住其上，倘為本件定暫時狀態處分，  
27 則伊所受之損害難以彌補，甚鉅於相對人之損害，故不應准  
28 許。另原裁定所命之擔保金額顯然過低，應以實價登錄之價  
29 格為基準核定之，並提高擔保金額為5,512萬7,367元，爰提  
30 起抗告，聲明廢棄原裁定，駁回相對人在原法院之聲請。

31 四、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之

01 危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態  
02 之處分。前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係  
03 者為限。第1項處分，得命先為一定之給付，民事訴訟法第5  
04 38條第1至3項定有明文。而所謂定暫時狀態之必要，即保全  
05 必要性，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，  
06 或有其它相類似之情形發生必須加以制止而言。然損害是否  
07 重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何  
08 種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權  
09 衡理論及比例原則確認之，亦即法院須就聲請人因許可假處  
10 分所能獲得之利益、其因不許可假處分所可能發生之損害、  
11 相對人因假處分之許可所可能蒙受之不利益，及其他利害關  
12 係人之利益或法秩序之安定、和平等公益加以比較衡量。所  
13 稱防止發生重大之損害，通常係指如使聲請人繼續忍受至本  
14 案判決時止，其所受之痛苦或不利益顯屬過苛。其重大與  
15 否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應獲得之利益或防免之  
16 損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害而定。聲  
17 請人因處分所應獲之利益或防免之損害大於相對人因該處分  
18 所受之不利益或損害，始得謂為重大而具有保全之必要性。

#### 19 五、本院之判斷：

##### 20 (一)就本件定暫時狀態處分爭執之法律關係部分：

21 本件相對人主張抗告人依系爭契約第5條第1項約定應將系爭  
22 土地騰空並點交予伊，且伊領得系爭建照，有權在系爭土地  
23 施工，惟抗告人於系爭土地停放車輛、懸掛布條、擺放貨  
24 櫃、及設置障礙物等方式，阻撓其進入系爭土地施作系爭工  
25 程，其已提起本案訴訟，請求排除抗告人之侵害等情，業據  
26 提出系爭契約、系爭土地異動索引、土地登記第一類謄本、  
27 系爭建照、存證信函、系爭土地現場照片、丙○○行為時錄  
28 影光碟及列印畫面、起訴狀影本等附卷為憑（原法院卷一第  
29 21至73、167至187頁、本院卷第61、149至155頁）。而抗告  
30 人則辯稱因相對人未讓地主優先選屋選車位等違約事由，其  
31 已解除系爭契約，丁○○、丙○○及乙○○僅係將原來作為

01 幼兒園倉庫使用之物品，放置於原來位置云云，而拒絕移除  
02 系爭土地上之物品，並提出兩造間之Line對話紀錄、往來存  
03 證信函、律師函影本等供參（原法院卷一第279至375、431  
04 至439頁），足見兩造間對於抗告人是否負有騰空系爭土地  
05 之義務及排除抗告人之侵害等確有爭執，且此等爭執得由本  
06 案訴訟予以確定，堪認相對人對於兩造有爭執之法律關係已  
07 為釋明。

08 (二)就本件定暫時狀態處分之原因部分：

09 1.本件相對人主張抗告人阻撓伊依系爭建照在系爭土地進場施  
10 工，將導致伊違反預售契約開工期限之約定，恐遭消費者解  
11 除契約後，無法獲得銷售總金額16億4,185萬元之損害，並  
12 應賠付1億1,493萬元違約金，業據提出房屋預售契約、土地  
13 預售契約影本、內政部實價登錄查詢網頁供參（原法院卷一  
14 第77至165、193至200頁、卷二第35至40頁），堪認相對人  
15 就其所受之不利益非全無釋明。抗告人雖辯稱依房屋預售契  
16 約第13條第2項約定，相對人遲至112年7月14日未開工，消  
17 費者始得解除契約，而該期限尚未屆至，是其得因本件定暫  
18 時處分確保之利益並不存在，且相對人遲至112年6月21日仍  
19 未開工，可認本件聲請不具急迫危險云云。然查，依房屋預  
20 售契約第13條第1項本文及第2項前段約定（原法院卷一第83  
21 至84頁），相對人逾112年4月14日開工日未開工，即須按日  
22 依已繳價款萬分之五計算給付遲延利息予買方，而相對人於  
23 112年3月21日提起本案訴訟，迄今尚未辯論終結，可預期至  
24 112年7月14日時未能終結確定，如本件未定暫時狀態處分，  
25 則依房屋預售契約第13條第2項、第28條及土地預售契約第1  
26 6條第1款、第3款約定約定（原法院卷一第84、94至95、135  
27 頁），相對人確有遭買方解除契約並按已繳價款求償高額違  
28 約金之虞，益可證本件確有避免急迫危險之必要。而相對人  
29 持原裁定對抗告人聲請原法院112年度司執全字第39號定暫  
30 時狀態處分強制執行事件，抗告人陳報於112年3月14日已將  
31 上述障礙物移除，相對人主張其已於112年4月11日申報開

01 工，並依拆除執照拆除系爭土地上之原有建築物等情，業據  
02 提出執行筆錄、抗告人陳報狀、系爭土地現場照片、新北市  
03 政府建管處網頁查詢列印、拆除執照，及拆除現場施工照片  
04 等為釋明（本院卷第95至129頁），可知相對人並非迄未開  
05 工，則抗告人上開所辯，並不可採。另相對人主張損害包含  
06 按月需支付187萬5,000元利息部分，所提出之112年3月24日  
07 網路新聞報導（本院卷第63至64頁），並非其貸款之契約約  
08 定，而與本件無關，此部分難認已有釋明。

09 2.抗告人辯稱：其因本件定暫時狀態處分所受之不利益包含本  
10 案訴訟期間無法使用土地，系爭土地上已有蓋竣之房屋及無  
11 數住戶居住其上，且相對人就本案訴訟勝訴之可能極低，伊  
12 所受之損害顯難以彌補，遠大於相對人所受損害云云，惟  
13 查，抗告人於原法院自承於109年11月間即騰空點交土地予  
14 相對人等語（原法院卷一第220頁），其稱系爭土地上所蓋  
15 之房屋及其他居民，核非抗告人所有或本件當事人，則其他  
16 房屋是否拆除，自非屬抗告人之損害。再者，丙○○已於10  
17 8年12月2日將系爭土地之持分贈與移轉登記予丁○○，有系  
18 爭土地之異動索引附卷可憑（原裁定卷一第45頁），丙○○  
19 就系爭土地有何使用收益權利或受有損害，亦未見釋明。參  
20 以相對人稱抗告人得選擇13間房屋，其中11間已按抗告人選  
21 擇完成選屋程序等語，丙○○亦當庭自承已完成11間選屋等  
22 語（原法院卷一第214頁），並參照相對人提出之選屋明細  
23 表（比較表，原法院卷二第41頁），乙○○、甲○○各選擇  
24 4戶之房地總價值各為7,624萬元、7,100萬元，且為其二人  
25 所不爭執，丁○○已選定之3戶房地總價值為6,527萬元（2,  
26 171萬元+2,178萬元+2,178萬元），合計高達2億1,251萬  
27 元，尚未計有爭執之2戶價值，則系爭工程如得以按期履  
28 行，對於抗告人亦有相當之利益，其將嗣後於111年9月29日  
29 起始設置之貨櫃、停放車輛、懸掛布條等障礙物騰空，容忍  
30 相對人繼續施工之損失，應不大於可選屋之經濟價值。酌以  
31 抗告人提出之內政部實價登錄查詢網頁，系爭建案共計有89

01 筆交易資料，倘系爭工程因抗告人設置障礙物而無法如期施  
02 工交屋，對於其餘數十位消費者權益及交易秩序安全之損害  
03 亦屬重大。復參酌相對人就本件爭執法律關係之主張，本案  
04 訴訟亦非顯無勝訴之望。是抗告人前揭所辯，自無可採。至  
05 抗告人另辯稱相對人未釋明懸掛布條之行為如何阻礙其施  
06 工，如禁止其懸掛布條會損害其言論自由云云。惟本件定暫  
07 時狀態處分並非就抗告人之言論自由有所限制，而僅係禁止  
08 其在系爭土地上以懸掛布條之方式為妨害相對人施作系爭工  
09 程之行為，抗告人仍得以其他不妨害相對人施工之方式自由  
10 行使其言論，並無損害其言論自由之可言，是抗告人猶執前  
11 詞，亦非可取。

12 3.準此，依兩造所提證據資料，綜合審酌聲請之准駁對於抗告  
13 人或相對人所可能蒙受之不利益，是否造成無法彌補之損  
14 害，及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等公益  
15 加以比較衡量，認相對人因本件處分防免之損害大於抗告人  
16 因該處分所受之不利益或損害，而足使本院對其定暫時狀態  
17 之必要性得到大致為正當之心證，堪信相對人就其必要性已  
18 為釋明。縱釋明有不足，惟相對人復陳明願供擔保，以補其  
19 釋明之不足，堪認相對人之聲請本件定暫時狀態之處分，並  
20 無不合，應予准許。

21 六、就供擔保金額部分：

22 (一)按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備  
23 供債務人因假處分所受損害之賠償（民事訴訟法第533條準  
24 用第526條第2項、第531條），其數額應依標的物受假處分  
25 後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供  
26 擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高法  
27 院63年台抗字第142號判例參照）。此假處分規定，於定暫  
28 時狀態之處分準用之，同法第538條之4亦有明定。又法院就  
29 債務人因假處分所受損害，命債權人預供擔保者，其金額之  
30 多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量之範圍，非當事  
31 人所可任意指摘（最高法院63年台抗字第142號、48年台抗

字第18號判例參照)。

(二)抗告人因本件定暫時狀態之處分所受之損害，應為抗告人在本案訴訟終結前，無法及時利用或處分其所有系爭土地所有權之利益，即係其無法處分系爭土地換價所受之損失，再依通常社會觀念，使用金錢之對價即為利息。而民法第233條第1項前段、第203條規定，遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。此項遲延利息之本質屬於法定損害賠償，應得據為金錢債權遲延受償所可能發生之損害之賠償標準。爰參酌系爭土地於起訴時即112年度之公告現值為每平方公尺15萬8,000元（原法院卷一第447頁），乙○○、甲○○、丁○○原就701地號土地之權利範圍依序為59/400、59/400、82/400，合計為200/400，以701地號土地總面積968平方公尺（原法院卷一第39頁）計算，依司法院頒訂各級法院辦案期限實施要點第2點規定本案訴訟審理期間約為4年4個月，認抗告人於本案訴訟審理期間不能利用或處分系爭土地之期間約為4年4個月等一切情狀後，認原裁定酌定相對人應提供1,700萬元，擔保抗告人因本件定暫時狀態處分所可能遭受之損害為適當，並無不合。

(三)抗告人辯稱原裁定供擔保金額過低云云，並提出新北市○○區○○段00○○地號土地於112年1月間以1坪133.8萬元出售之實價登錄資料（本院卷第35頁），及相對人於111年6月22日出具之土地權值分配說明書（下稱系爭分配書，原法院卷一第441至445頁）為據。然查，抗告人提出之55之1地號交易資料核與系爭土地有相當距離，且該筆交易資料出售總面積僅1.75坪，衡諸交易常情，小面積每坪單價應較大面積出售之單價為高，自難以上開每坪交易金額作為本件核定預供擔保金額之基準。而系爭分配書上記載相對人計算以乙○○、甲○○、丁○○提供土地面積換算可分配之房地及車位權利價值，係指「預估將來」可分配之權利價值，且包含房

01 屋及車位部分之價值，顯非乙○○、甲○○、丁○○原所有  
02 系爭土地之價值，則抗告人據此主張原裁定命相對人所提供  
03 之擔保金過低云云，亦不足取。

04 七、綜上所述，相對人就本件是否有爭執之法律關係存在及定暫  
05 時狀態處分之必要性，均已為釋明，其釋明雖有不足，然相  
06 對人已陳明願供擔保以補釋明之不足，揆諸前揭說明，原裁  
07 定依相對人所請命供擔保准許相對人聲請本件定暫時狀態之  
08 處分，即無不合，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為  
09 無理由，應予駁回。

10 八、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

12 民事第二庭

13 審判長法 官 陳容正

14 法 官 邱 琦

15 法 官 紀文惠

16 正本係照原本作成。

17 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  
18 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  
19 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

21 書記官 李昱蓁