

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1717號

抗 告 人 祭祀公業法人桃園市江士香

法定代理人 江衍輝

代 理 人 陳泓年律師

相 對 人 鼎佳開發有限公司

法定代理人 王慶明

上列抗告人因與相對人間聲請定暫時狀態之處分事件，對於中華民國114年8月27日臺灣桃園地方法院114年度全字第200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、抗告意旨略以：兩造間就伊所有桃園市○○區○○段00、00、00地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）有土地租賃糾紛，經伊起訴後，現繫屬於原法院113年度重訴字第540號返還土地事件（下稱本案訴訟）審理中。其中00地號土地為農牧用地，相對人卻違反非都市土地使用管制規定，以鋪設碎石及柏油水泥地坪、停放車輛、放置貨櫃等違法方式使用，致伊受桃園市政府裁罰。另相對人自承將00地號土地以每月新臺幣（下同）2萬6,250元出租予鄰地建案使用，因鄰地建造中通行出入之重型機具、工程車、砂石車與挖土機等大型車輛不斷碾壓，地面已滿目瘡痍，為避免00地號農牧用地之地形、地貌持續遭受嚴重破壞，並使伊日後本案獲判勝訴確定後，減少回復農地農用所需支付之時間費用，以配合政府農地農用政策，此利益顯較准許處分後相對人蒙受之租金損失為大，伊聲請對00地號土地定暫時狀態之處分，應屬有據，原裁定駁回聲請，顯有違誤，爰提起抗告，並先位請

01 求：(一)原裁定廢棄。(二)請求於本案訴訟判決確定、撤回起
02 訴、調解或和解成立前：1.禁止相對人就00地號土地為管
03 理、使用、收益行為。2.命相對人應容忍抗告人就00地號土
04 地為管理、使用、收益之行為。備位請求：(一)原裁定廢棄。
05 (二)請求於本案訴訟判決確定、撤回起訴、調解或和解成立
06 前：1.禁止相對人就00地號土地上如附圖斜線所示部分為管
07 理、使用、收益行為。2.命相對人應容忍抗告人就00地號土
08 地上如附圖斜線所示部分為管理、使用、收益之行為。

09 二、相對人略以：抗告人將系爭土地出租予相對人前，即出租他
10 人做餐廳、停車場使用，絕大部分土地鋪設瀝青、碎石，此
11 外尚有地上物，而未供農用，前承租人退租後，並未回復原
12 狀。兩造於民國108年1月23日就系爭土地簽訂租賃契約書
13 (下稱A租約)第4條(一)約定00地號土地之地價稅由兩造平均
14 負擔、第6條(四)約定相對人得自行出資興建建物或地上物、
15 第14條(五)約定相對人應管理進駐廠商之經營，參酌相對人之
16 公司營業登記範圍，顯然相對人依約並無回復農用之義務，
17 因璟富開發股份有限公司(下稱璟富公司)在00地號土地附
18 近之000地號土地興建建案，因通行之需與相對人簽訂土地
19 租賃契約(下稱B租約)，其在車輛行經路徑鋪設鐵板進行
20 保護，並承諾於施工完畢後會整地復原，實際上亦已進行修
21 復，相對人並與璟富公司約定對土地造成損壞時須負修復或
22 賠償責任。兩造簽訂之A租約約定相對人承租後得興建建物
23 及地上物，並進行招商進駐，此係抗告人為能收取較高租金
24 所為之選擇，如准許定暫時狀態處分，反而背離A租約約
25 定，並導致璟富公司在鄰地興建之建案停工，損失恐達數千
26 萬甚至逾億，而得對相對人求償。綜上，本件並無任何防止
27 發生重大之損害或避免急迫之危險而有定暫時狀態假處分之
28 必要等語。

29 三、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
30 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
31 之處分，民事訴訟法第538條第1項定有明文。是以，當事人

01 聲請法院定暫時狀態之假處分，須有爭執之法律關係存在，
02 且有定暫時狀態之必要者為限。所謂定暫時狀態之必要，係
03 指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其它相
04 類似之情形發生必須加以制止而言。然損害是否重大、危險
05 是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何種程度，應
06 就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之。其重大與
07 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
08 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
09 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
10 所受之不利益或損害，始得謂為重大而具有保全之必要性。

11 四、經查：

12 (一)關於爭執之法律關係：

13 抗告人主張相對人未繳納A租約前30個月租金600萬元，且未
14 依約將系爭土地以合乎規定方式使用，於現場鋪設碎石柏
15 油、停放車輛及將鐵皮建物出租他人，違反區域計畫法第21
16 條規定，致伊屢遭主管機關裁罰，經催告後已發函終止A租
17 約，而得請求返還系爭土地，並提出桃園市政府公函及裁處
18 書、00地號土地現場照片、會勘通知單、陳述意見通知書、
19 土地登記謄本、A租約、光碟截印畫面、履勘現場照片等件
20 以為釋明（見原審卷第9至17頁、本院卷第21至28、33至4
21 1、67至86、267至276頁）。相對人則以抗告人同意免除前30
22 個月租金以利伊修繕清除承租土地遺留之地上物，伊係按約
23 定方式使用故有權繼續使用系爭土地，抗告人終止租約並不
24 合法等語置辯，並提出承租前後00地號土地及其上建物照
25 片、空照圖、B租約、本案訴訟之複丈成果圖、抗告人出具
26 予稅捐單位之說明書為憑（見本院卷第167、191至201、299
27 至311、319至329頁）。兩造就A租約是否已終止，相對人有
28 無繼續使用00地號土地權源顯有爭執，抗告人復陳明已在原
29 法院提起返還土地之本案訴訟，並經本院調取電子卷宗核閱
30 屬實，有起訴狀足憑（見本院卷第381至389頁），上開爭執
31 法律關係得以本案訴訟加以確定，抗告人已釋明本件有定暫

時狀態處分之爭執法律關係存在。

(二)關於保全之必要性：

1. 抗告人主張00地號土地因相對人鋪設碎石及柏油水泥地坪、停放車輛、放置貨櫃等違法使用行為，使其遭桃園市政府裁罰，相對人未繳納相關費用致其受有繳納罰金10萬元之損害，已在本案訴訟訴請給付等語。經查，相對人係於108年1月23日向抗告人承租系爭土地（見本院卷第71至80頁），而系爭土地中之00地號土地早自101年起即有違規使用遭查報會勘後裁罰之紀錄，此有桃園市政府檢送之101年9月7日裁處書、101年7月31日會勘紀錄及照片、101年5月28日桃園縣大溪鎮非都市土地違規使用案件處理查報表（見本院卷第144至149頁）、107年7月31日裁處書、107年7月2日會勘紀錄及照片、桃園市大溪區非都市土地違規使用案件處理查報表在卷可查（見本院卷第137至143頁）。觀諸上開2年度之會勘紀錄、照片及查報表，以及相對人陳報之106年及107年空照圖、照片（見本院卷第305至309頁），可知00地號土地自101年起即鋪設柏油（部分混雜混凝土塊、磚塊）、搭建建物作停車場及餐廳使用，面積約5,183平方公尺（即00地號土地全部面積，見本院卷第67頁）。相對人承租後之109年、112年查報會勘情形除新增放置貨櫃外，與101、107年度之情況差異不大（見本院卷第104至136頁）。比對本院履勘時繪製之簡圖、本案訴訟繪製之複丈成果圖、106、107年之空照圖（見本院卷第257、305、307、311頁），可知相對人承租系爭土地前，00、00地號土地幾乎已蓋滿鐵皮建物，而兩造簽訂之A租約第6條(四)(五)仍約定「乙方(相對人)不得將租賃物或自行出資興建之建物或地上物，提供他人為任何設定登記負擔或融資擔保」、「於租約終止或租期屆滿未續約時，除租賃標的物外，就乙方自行出資興建之建物或地上物，甲方有權要求保留」（見本院卷第75頁）；第14條(五)約定「乙方全權對甲方負責，乙方應盡建物及土地管理責任，並成立管理中心隨時供甲方稽查，並管理確保案內進駐商舖

01 需合法經營，以示負責」（見本院卷第78至79頁），似見兩
02 造並未約定相對人應按00地號土地之使用分區「一般農業
03 區」、使用地類別「農牧用地」合規使用土地（見本院卷第
04 67頁土地登記謄本），相對人抗辯伊無義務將00地號土地回
05 復農用，因無從適用土地稅法第22條第1項徵收田賦規定而
06 須繳納地價稅，兩造始會於A租約第4條(一)約定「大溪區員林
07 段00地號之地價稅，由雙方平均負擔」（見本院卷第74
08 頁），並非全然無據。抗告人出租00地號土地時既預見土地
09 將繼續作商業使用，並與相對人約定若因相對人違規使用致
10 地價稅額增加或遭主管機關罰鍰或其它處分所生之所有費
11 用，由相對人負擔（見本院卷第74頁A租約第4條(一)約定），
12 則相對人承租00地號土地後維持歷年來鋪設柏油、碎石作停
13 車使用，及將原有建物及新增貨櫃出租商家作營業使用，要
14 難謂抗告人受有何重大之損害或急迫之危險。

- 15 2. 抗告人另主張00地號土地因相對人轉租供大型車輛通行致土
16 地遭嚴重破壞，相對人雖暫將土地推平，然日後下雨即可見
17 土地仍非平整，土壤結構硬化，有難以回復之情形等語。經
18 查，00地號土地於114年間之查報會勘情況確有水泥預拌大
19 型車輛通行（見本院卷第95至103頁），核與相對人陳報之B
20 租約由相對人將00地號土地轉租予璟富公司通行乙情相符
21 （見本院卷第299至303頁）。本院於115年3月3日履勘現場
22 時，00地號土地確有地面凹陷、積水、泥濘之情況（見本院
23 卷第251、267至269頁），惟相對人抗辯伊與璟富公司約定
24 對00地號土地通行範圍應負善良管理人注意義務、租賃期間
25 對租賃物造成損害時須負擔修復或賠償責任，有B租約第11
26 條、第14條第3項約定可憑（見本院卷第299至301頁），目
27 前璟富公司已將00地號土地修復，亦於115年5月6日提出怪
28 手填土修復重新鋪設鐵板之照片為憑（見本院卷第341至345
29 頁）。審酌璟富公司依B租約對相對人有前揭修復00地號土
30 地之義務及賠償責任，相對人依A租約第14條(三)約定，如使
31 用、管理及維護不當致租賃房地損壞者，亦應對抗告人負損

01 害賠償責任（見本院卷78頁），抗告人就相對人承租期間對
02 00地號土地造成之損害既得求償或代位求償，璟富公司前因
03 興建建物以大型車輛通行00地號土地造成之損害復得於2個
04 月期間內進行修復，即難謂抗告人有何重大損害或急迫危
05 險。抗告人因定暫時狀態處分或得令璟富公司興建建物之大型
06 車輛無從通行00地號土地，使00地號土地不受重壓凹陷之
07 損害，惟相對人無從用益管理承租土地（參先位請求），或
08 因承租土地無對外通行路徑（參備位請求），將盡失其承租
09 後轉租營業之利益，復因璟富公司興建建物所在之000地號
10 土地對外通行之○○路2段000巷00弄道路係路寬僅2至3米之
11 蜿蜒巷弄，無從供興建大樓所需使用之大型車輛通行，此為
12 抗告人所不爭執，並有圖資服務雲地圖可參（見本院卷第21
13 9、377、379頁），相對人因定暫時狀態處分致違反出租人
14 義務，所生建案停工延滯遭求償之損害，應大於回復00地號
15 土地原狀之費用，本件准為定暫時狀態處分可防免之抗告人
16 所受損害，未逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害，難
17 認有保全之必要性。

18 五、綜上所述，抗告人雖已釋明爭執之法律關係存在，但未釋明
19 有定暫時狀態處分之必要，其定暫時狀態處分之聲請，不應
20 准許。原裁定駁回抗告人之聲請，並無不合，抗告意旨指摘
21 原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

22 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

24 民事第十九庭

25 審判長法 官 魏麗娟

26 法 官 林哲賢

27 法 官 吳靜怡

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 1 日

02 書記官 黃麗玲