

臺灣桃園地方法院民事裁定

111年度全字第213號

債 權 人 大陸營建廢棄物共同清除處理股份有限公司

即聲請人

法定代理人 徐碧雲

代 理 人 鄭仁壽律師

債 務 人 大境環保再生股份有限公司

即相對人

法定代理人 鄭文家

債 務 人 合豐磚廠股份有限公司

即相對人

法定代理人 高琴琴

上列當事人間請求定暫時狀態之假處分事件，本院裁定如下：

主 文

一、聲請駁回。

二、聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分。假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第532條定有明文。次按【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之處分。前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為限，民事訴訟法第538條第1項、第2項定有明文。債權人聲請定暫時狀態之處分，依同法第538條之4準用第533條再準用第526條規定，應就其請求及假處分之原因加以釋明，且兩者缺一不可。前開釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假處分。若法院認供擔保仍不足補釋明之欠缺，非不得駁回其假處分之聲請。又所謂定暫時狀態之假處分，必須符合「具爭執之法律關係」之要件，

01 是若聲請人所聲請主張者，並非本案訴訟爭執之法律關係，
02 聲請人據以聲請定暫時狀態之假處分，即不符合聲請。

03 二、聲請意旨略以：

04 (一)聲請人與相對人合豐磚廠股份有限公司（下稱合豐公司），
05 前於94年6月1日就坐落桃園市○○區○○段000○000○000
06 ○000地號等四筆空地（下稱系爭土地）簽訂租賃契約（下稱
07 系爭租約），並約定每月租金新臺幣15萬元、租約2年，且聲
08 請人若需興建廠房，須由聲請人出資興建但以相對人合豐公
09 司為起造人，聲請人遂於94年8月26日委託第三人興建三棟
10 廠房，且以相對人合豐公司為起造人，該等廠房並於同年11
11 月10日完工（廠房之門牌號碼為桃園市○○區○○路000號，
12 下稱系爭建物），但系爭建物並未辦理保存登記，該事實上
13 處分權仍為聲請人所有。後系爭租約之租賃契期限陸續延續
14 至今，最新租約期限至111年12月31日為止。惟聲請人嗣竟
15 收到相對人合豐公司寄發之存證信函，表示已將系爭土地出
16 售給相對人大境環保再生公司（下稱大境公司，該契約簡稱
17 系爭買賣契約），系爭租約後續租金由大境公司收取相，相
18 對人合豐公司並已於110年12月31日以買賣為登記原因將系
19 爭土地之所有權移轉登記於相對人被告大境公司。而聲請人
20 前就此已以大境公司為債務人聲請假處分，並經鈞院以111
21 年度全字第49號民事裁定准許聲請人供擔保後，禁止大境公
22 司對系爭土地為所有權移轉登記或設定物權之處分行為（下
23 稱前案假處分），且業經聲請人聲請假處分執行在案。

24 (二)然聲請人既向相對人合豐公司承租系爭土地，並於系爭土地
25 興建系爭廠房，聲請人自為土地法第104條第1項所稱之基地
26 承租人。惟相對人合豐公司出售系爭土地時並未依土地法第
27 104條第1項之規定通知聲請人，其與相對人大境公司所為之
28 買賣契約，依上開規定定自不得對抗聲請人，對聲請人為無
29 效，聲請人自得依法主張優先承買權存在，請求相對人合豐
30 與聲請人以系爭買賣契約之同一契約條件訂立書面買賣契
31 約，並將系爭土地所有權移轉登記予聲請人，聲請人就此並

01 已於111年3月17日，對相對人二人向鈞院提起111年度重訴
02 字第244號案件(下稱本案訴訟)審理中。惟於訴訟期間，相
03 對人合豐公司已於111年5月31日寄發存證信函表示兩造租約
04 屆期後將不再續租。然於系爭租約屆期終止前，本案訴訟案
05 勢必不可能終結，聲請人是否確定取得系爭土地之所有權尚
06 無法確定，若租約屆至，則聲請人就系爭土地之使用權能，
07 可能發生爭議，而聲請人為營建事業廢棄物之清除處理業，
08 營運許可執照僅容許在系爭土地進行，當初申請耗時4年才
09 取得營運許可，若聲請人無法繼續使用係爭土地，則聲請人
10 公司必將停止營運，將影響全公司約50名員工之生計，且使
11 聲請人必須負擔諸多對客戶違約之民事賠償責任，對聲請人
12 將發生重大之損害，桃園市之營建廢棄物也勢必無法處理，
13 影響社會重大，若能定暫時狀態之處分，可以完全避免上開
14 重大損害之發生。因此，確有暫定自租約屆期翌日即112年1
15 月1日起至本案訴訟終結確定前，容許聲請人在按月繳付相
16 對人租金後，得就系爭土地及建物，繼續使用收益之暫時狀
17 態處分之必要。

18 (三)是依聲請人上開說明，聲請人已就定暫時狀態處分之原因及
19 必要性提出相當之釋明，本件確實有定暫時狀態之處分之請
20 求及原因，爰依民事訴訟法第538條第1項、第538條之4之規
21 定，提出本件聲請。若鈞院認聲請人上開釋明尚有不足時，
22 聲請人亦願提供擔保金以代釋明。

23 三、經查：

24 (一)本件兩造間是否有爭執之法律關係存在？該爭執之法律關係
25 為何？

26 聲請人主張其為系爭土地之承租人，但相對人合豐公司出售
27 系爭土地時，卻未通知聲請人是否行使優先承買權等語，聲
28 請人就此確已提出系爭租約、相對人合豐公司通知聲請人已
29 將系爭土地出售之存證信函、系爭土地及系爭建物已移轉登
30 記至相對人大境公司名下之土地登記謄本等資，而相對人於
31 本案訴訟中對此等客觀情事亦不為爭執，僅爭執聲請人就系

01 爭土地並無土地法第104條第1項之優先承買權，縱有優先承
02 買權，得承買之範圍亦非系爭土地全部等，業經本院依職權
03 調閱本案訴訟案卷確認無誤，是可認兩造對於聲請人就系爭
04 土地是否有優先承買權之法律關係部分，確有爭執，合先敘
05 明。

06 (二)兩造間有爭執之法律關係，是否有定暫時狀態假處分之必
07 要？聲請人之本件聲請是否有理由？

08 1.兩造對於聲請人就系爭土地是否有優先承買權之法律關係部
09 分，確有爭執，已如上述。然兩造就系爭租約確實存在、租
10 約約定內容（包括租約期間）等並無爭執，且本案訴訟並非
11 確認租賃關係存在與否之訴訟，是要無因聲請人向本院提起
12 系爭本案訴訟，而有定在系爭租約屆期後，使租約效力繼續
13 存在，相對人並應容許聲請人繼續使用系爭土地、建物之暫
14 時狀態處分之必要。意即本案訴訟所爭執之法律關係，與聲
15 請人是否可依系爭租約繼續使用系爭土地或建物，並無直接
16 相關，聲請人於本件所為定暫時狀態假處分部分，並非兩造
17 所爭執之法律關係，聲請人如確有優先承買權，而得請求相
18 對人合豐公司就與系爭買賣契約之同一條件簽立書面買賣契
19 約，並請求移轉系爭土地所有權登記後，聲請人即可因此使
20 用系爭土地部分，至多僅可認為係優先承買法律關係存在與
21 否之反射利益，並非直接相關。準此，聲請人本件聲請並不
22 符合上開規定定暫時狀態處分之要件。是本件聲請於法不
23 合，不應准許。再聲請人因系爭租約屆期終止而無法再使用
24 系爭土地，乃定期租約之性質使然，此應為聲請人在簽立系
25 爭定期租約時，所可預測之情事，且該系爭租約已自94年6
26 月1日簽立迄今，並非甫訂約後即發生此等是否有優先承買
27 權之爭議，且系爭租約屆期終止後，若相對人合豐公司不願
28 繼續簽立租約，則縱相對人間並無簽立系爭買賣契約，並無
29 系爭優先承買權存在與否之法律爭執存在，聲請人仍須依約
30 返還土地之使用，仍會出現聲請人無法繼續使用土地，無法
31 繼續清運相關廢棄物之情形，故聲請人逕以此認若無法繼續

01 使用系爭土地，其無法繼續營運，將會對其本身及聲請人公
02 司員工發生重大損害，亦影響社會重大，而請求定暫時狀態
03 假處分，仍屬無據。

04 2.況聲請人亦自承其已向本院聲請前案假處分，已禁止相對人
05 大境公司對系爭土地為所有權移轉登記或設定物權之處分行
06 為，已足夠確保在本案訴訟終結確定前，系爭土地不會有因
07 現狀變更，而有日後不能強制執行或甚難執行之虞，是聲請
08 人於本案訴訟之權益已受保全，聲請人聲請本件定暫時狀態
09 假處分部分並不在本案訴訟應予保全之範圍，附此敘明。

10 四、未按法院為民事訴訟法第538 條第1 項及第3 項裁定前，應
11 使兩造當事人有陳述之機會，固為同條第4 項所定，揆其立
12 法意旨在於定暫時狀態之處分，往往係預為實現本案請求之
13 內容，為期法院能正確判斷有無假處分之必要，明定法院為
14 裁定前，應使兩造當事人有陳述之機會。然如法院已得為正
15 確之判斷，或認兩造當事人陳述意見為不當時，依同條項但
16 書規定，亦得不使兩造當事人有陳述之機會。是於假處分裁
17 定前，應否使兩造當事人有陳述之機會，屬法院職權判斷。
18 本件聲請人之聲請不合法，應予駁回，已如前述，本院因認
19 使兩造當事人到院陳述，並不適當。

20 五、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

21 中 華 民 國 111 年 8 月 22 日
22 民事第五庭 法 官 林靜梅

23 上列正本證明與原本無異。

24 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
25 納抗告裁判費新台幣1,000 元。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 22 日
27 書記官 劉寶霞