

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度全字第26號

聲 請 人

即 債 權 人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

代 理 人 盧建宏律師

相 對 人

即 債 務 人 海華建設股份有限公司

法定代理人 李正宗

上列當事人間聲請假處分及定暫時狀態之處分事件，本院裁定如下：
下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序用由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為中華民國與相對人共有，中華民國應有部分為464分之129（下稱國有應有部分），聲請人為管理機關。聲請人之上級機關前接獲通知相對人業已於民國114年1月15日簽訂土地買賣契約，依土地法第34條之1規定出售系爭土地予第三人華旺營造廠股份有限公司（下稱華旺公司），通知聲請人行使優先承買權，惟相對人以總價新臺幣（下同）2,769萬6,000元（即每平方公尺8萬4,697元）出售系爭土地，顯低於市價之12萬8,000元至18萬1,200元，以每坪17萬5,000元計算，國庫將受有820萬9,446元之損害。聲請人因囿於經費無法在期限內行使優先購買權，為避免相對人低價出售國有應有部分土地，造成無法回復之重大損害。聲請人為維護國有財產權益，將訴請分割共有物，為免請求之標的變更，日後有不能強制執行或甚難執行之虞，爰依民

01 事訴訟法第532條、第538條等規定，願供擔保以代釋明，聲
02 請禁止相對人就系爭土地之國有應有部分為處分行為。

03 二、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
04 請假處分；假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能
05 強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第53
06 2條定有明文。次按當事人於爭執之法律關係，聲請為定暫
07 時狀態之處分，依民事訴訟法第538條第1項之規定，須為防
08 止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他類似之情形而
09 有必要時，始得為之。又依民事訴訟法第538條第2項規定
10 「前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為
11 限」，可知法院裁定准否定暫時狀態之處分，除須審究第53
12 8條第1項之要件外，亦應審酌本案訴訟能否確定該爭執之法
13 律關係，而債權人聲請定暫時狀態之處分，依民事訴訟法第
14 538條之4準用第533條、第526條規定，應就其請求及假處分
15 之原因加以釋明，且兩者缺一不可。另按土地共有人就非屬
16 自己所有之其他共有人之應有部分，原無從為處分，相對人
17 依土地法第34條之1規定，所欲處分者，並非其應有部分，
18 而係全筆土地之處分。聲請人僅就其應有部分禁止相對人為
19 移轉或其他處分行為，並無法阻止相對人依土地法第34條之
20 1就系爭土地全部所為之處分（最高法院100年度台抗字第80
21 8號裁定意旨參照）。

22 三、經查：

23 (一)聲請人主張中華民國為系爭土地共有人，其為管理機關，欲
24 提出分割共有物訴訟等情，業據其提出土地建物查詢資料、
25 土地買賣契約書等為憑（本院卷第16、17、25至28頁），堪
26 認已釋明假處分之請求。至假處分之原因，聲請人雖主張相
27 對人以低價出售系爭土地，聲請人欲訴請分割該地，為避免
28 系爭土地現狀變更，聲請禁止相對人處分國有應有部分云
29 云。惟查，相對人依土地法第34條之1規定，以多數決同意
30 方式出售系爭土地，此乃行使土地法賦予多數共有人處分共
31 有土地之權利，要與聲請人提起分割共有物訴訟，請求分割

01 系爭共有土地之權利，二者並無衝突，聲請人提起分割共有
02 物訴訟，相對人並不因此喪失依土地法第34條之1規定處分
03 共有物之權利，自不得因聲請人提起分割共有物之訴，即有
04 假處分之必要，而禁止相對人依土地法第34條之1規定處分
05 系爭土地。又聲請人主張相對人出售系爭土地低於市價乙
06 節，固提出實價登錄查詢結果及聲請人內部簽呈為據，惟該
07 簽呈僅係聲請人機關內部承辦人之簽呈，所提出實價登錄查
08 詢結果之土地位置與系爭土地二者間有相當距離，非處於同
09 一生活區域，二地之交易市價尚無從當然比擬，無從認定系
10 爭土地出售價格是否顯然低於市價；且相對人倘確有賤賣之
11 情形，聲請人尚非不可透過訴訟請求賠償以彌平其損害，相
12 較於不動產交易市場價格波動及購買者意願不一而足，若未
13 能掌握時機出售，甚至一定時間內可能難以再售出，其損害
14 難以估計，可認禁止多數共有人處分共有物包括聲請人及渠
15 等應有部分，對渠等所造成之損害大於聲請人欲追求之利
16 益，難認已就聲請假處分之原因為釋明，聲請人依民事訴訟
17 法第532條規定所為假處分之聲請，不應准許。

18 (二)聲請人另聲請本件定暫時狀態假處分，請求裁定禁止相對人
19 處分系爭土地等語。惟查，聲請人對於相對人之應有部分已
20 過半數，符合土地法第34條之1規定而得合法處分系爭土地
21 一情，並不爭執，且聲請人與相對人間並無債權債務關係，
22 而相對人已依土地法第34條之1第4項規定，以存證信函通知
23 聲請人行使優先承買權，亦無否認聲請人有優先承買權而生
24 法律關係上之爭執。則依聲請人所舉之證據資料，不足以說
25 明就本件聲請兩造間現況究有何爭執之法律關係存在。又相
26 對人出售系爭土地之價額是否偏低，僅涉及系爭土地之買賣
27 條件，係屬聲請人主觀認定問題，尚難認聲請人已釋明就其
28 與相對人間有何爭執之法律關係存在，且亦不符合日後有
29 「本案訴訟能確定該爭執之法律關係」之要件。依前開說
30 明，已與民事訴訟法第538條規定之要件不符，則聲請人依
31 民事訴訟法第538條第1項規定聲請定暫時狀態處分，亦無理

01 由。

02 四、綜上所述，聲請人依民事訴訟法第532條、第538條規定聲請
03 假處分或定暫時狀態處分，均於法無據，不應准許。

04 五、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 8 日

06 民事第一庭 法官 李麗珍

07 正本係照原本作成。

08 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
09 告費新台幣1,500元。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

11 書記官 張凱銘