臺灣高等法院臺中分院民事裁定

109年度抗字第282號

抗　告　人　日南建設股份有限公司
法定代理人　林銘崇
訴訟代理人　徐文宗律師
相　對　人　大將軍山莊管理委員會
法定代理人　浦漢龍

上列抗告人與相對人間假處分事件，對於中華民國109年6月8 日臺灣苗栗地方法院109年度執全字第1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、相對人在原審聲請意旨略以：苗栗縣○○市○○段○○○○○號，門牌號碼：苗栗市○○里0000000號建物（下稱系爭建物）雖登記為抗告人所有，然抗告人於開發大將軍社區時，其向主管機關提報之土地使用計畫，即載明系爭建物為大將軍社區入口辦公室，用以提供社區安全警衛及行政管理中心之用。相對人為大將軍社區住戶成立之管理委員會，社區成立後住戶出入管制、防災監控等，均以系爭建物為社區警衛室，並由保全人員進駐以管控人員出入及災害預警防治。詎抗告人於民國109年1月16日晚間，突將系爭建物關閉，經通知抗告人開放，抗告人仍置之不理。又系爭建物於建物登記謄本中明確記載其主要用途為管理中心，依公寓大廈管理條例第7條規定，屬不得約定專用之設施，且系爭建物為社區住戶生活利用上不可或缺之共用部分，為使相對人之保全人員得以進駐系爭建物、設置消防、災防之監視及預警措施，以達保障社區住戶生命、身體、自由、財產、隱私權益之需要，而有定暫時狀態假處分之必要等語。爰聲請：相對人提供擔保後，債務人應將系爭建物交付相對人使用。

二、抗告意旨略以：系爭建物為抗告人單獨所有，乃抗告人作為

營運及宿舍之用，雖抗告人於興建、銷售及代管期間暫作為保全警衛室，然此僅為抗告人銷售代管期間營運之必要處置，系爭建物仍非相對人附屬建物之一部分或共用部分。相對人應釋明其與抗告人間就該本案請求之法律關係及其原因事實，並就有為防止發生重大損害或避免急迫危險，而有假處分之原因定暫時狀態處分之必要，負舉證責任，相對人就上開假處分之要件均未舉證，又相對人於臺灣苗栗地方法院（下稱苗栗地院）109年度重訴字第28號請求辦理移交公共設施等案中（下稱系爭本案訴訟），提起反訴請求抗告人交付系爭建物，業經判決駁回，原裁定仍認相對人已盡相當之釋明，顯有違誤。另原裁定以系爭建物課稅現值232,900元為抗告人因假處分損害之計算標準，然系爭建物為鋼筋混凝土造、面積130平方公尺，依附近建物每月租金動輒萬元以上，原裁定認定抗告人不能利用或處分之損害僅有34,935元，顯屬過低。爰提起抗告，請准廢棄原裁定，並駁回相對人假處分之聲請。

三、按當事人於爭執之法律關係，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。又所謂爭執之法律關係，有定暫時狀態之必要者，係指因避免重大損害或因其他情事，有就爭執之法律關係，定暫時狀態之必要而言。至債權人起訴主張之實體上理由是否正當，則非屬保全程序之假處分裁定所能審究（最高法院96年台抗字第266號民事裁定參照）。再按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、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。又衡量損害是否重大、危險是否有急迫之保全必要性，應釋明至何種程度，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認，即就聲請人因該處分所得利益、不許假處分所受損害，是否逾相對人因處分所受不利益或損害，以及其他利害關係人之

利益或法秩序之安定、和平等公益，加以比較衡量。經查：

㈠相對人主張假處分原因，即抗告人原提供系爭建物作為大將軍社區之管理中心使用，抗告人於109年1月16日晚間將系爭建物關閉，經通知抗告人開放，抗告人仍置之不理，已對大將軍社區住戶安全造成危險等情，業據相對人提出系爭建物登記謄本記載主要用途為「管理中心」（原審卷第16頁），系爭建物使用執照86栗建管苗字第158號記載各樓層用途第一層、第二層、第三層均有「社區管理中心」（原審卷第36頁）；另住戶契約節本記載「拾壹、保全警衛系統」「1.社區大門出入口管理服務中心，出入統一門禁管理」（原審卷第288、289頁），又抗告人銷售房屋廣告記載「社區出入口設管理服務中心，24小時門禁管理」「各戶室內設紅外線立體感應器防盜設備與管理室連線」（原審卷第293頁）；再者，相對人以抗告人與住戶間買賣契約，寄發存證信函請求抗告人依契約提供系爭建物作為管理中心，亦有存證信函1份在卷可證（原審卷第18頁），堪認抗告人有依其與住戶買賣契約而提供系爭建物做為社區管理中心使用之可能，應認抗告人就上開假處分之請求已為釋明。

㈡抗告人於售屋廣告中載明管理中心係作為社區出入管制、防盜等安全之用（原審卷第291頁），若相對人無法使用系爭建物作為供駐衛警駐守之管理中心，將無法控管社區出入人員，且抗告人於宣傳廣告中所稱防盜設備，均無法使用，對相對人社區住戶居住安全影響甚大。而抗告人所有系爭建物登記謄本所載主要用途為「管理中心」，依法不得違反該主要用途而為使用，故於相對人就系爭建物有無使用權之爭執確定前，暫時容忍相對人使用系爭建物作為管理中心，對抗告人損失尚非重大。經衡量相對人因該處分所得利益、不許假處分所受損害，及抗告人因處分所受不利益或損害，為避免相對人無管理中心可用之重大損害，認就系爭建物有定暫時狀態假處分之必要。

㈢原審以系爭建物房屋課稅現值232,900元，本案應適用簡易

訴訟程序審理，而以辦案期限第一審10個月、第二審2年，預估審理期間約3年，按法定利率年息5%計算抗告人之損失為34,395元。相對人於系爭本案訴訟提起反訴請求抗告人將系爭建物開放與社區住戶使用，並移轉登記與相對人所有，且請求第三人日南紡織股份有限公司應將同段774-338地號土地移轉登記與相對人所有，經苗栗地院核定相對人反訴之訴訟標的價額為4,414,700元（土地部分4,181,800元、系爭建物232,900元），故相對人所提本案訴訟為通常事件，且可上訴至第三審，然因原裁定於109年6月8日裁定後，系爭本案訴訟第一審已於109年6月20日宣判，則原裁定後本案所需審理期間亦約3年（第二審2年、第三審1年），故原裁定以系爭本案訴訟所需審理期間3年，並斟酌抗告人可能遭受之損害、相對人釋明之程度及其他一切情形，核定擔保金額為34,935元，尚無不當。

㈣至抗告人於抗告理由所指，相對人於系爭本案訴訟之請求，業經判決駁回，其假處分之請求為無理由等語，然相對人已對該判決提起上訴（本院卷第59頁），系爭本案訴訟尚未判決確定，債權人起訴主張之實體上理由是否正當，非屬保全程序之假處分裁定所能審究，抗告人以此指摘原裁定不當，為不可採。又抗告人主張原裁定以系爭建物課稅現值232,900元為基準，核定相對人供擔保34,935元過低等語，惟系爭建物登記主要用途為「管理中心」，系爭建物僅能依其登記用途使用，本件假處分對抗告人所可能造成之損害應屬輕微。另系爭建物房屋稅起課日期為86年9月（原審卷第215頁），依90年6月20日修正前房屋稅條例第10條規定：「主管稽徵機關依據納稅義務人所申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。」系爭建物課稅現值係由納稅義務人即抗告人申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值，

抗告人對核計之系爭建物現值並無異議；又系爭本案訴訟核定系爭建物訴訟標的價額為232,900元（本院卷第61頁），抗告人亦無意見，故系爭建物課稅現值確可作為抗告人損害之判斷標準，抗告人以此指摘原裁定不當，尚無足採。

四、綜上所述，相對人就本件假處分之請求及原因，已為相當之釋明，原裁定命相對人供擔保以補其釋明之不足，而准許相對人假處分之聲請，尚無違誤。抗告意旨仍執詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰依民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　7　　日

民事第八庭　審判長法　官　蔡秉宸

法　官　許旭聖

法　官　吳國聖

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新台幣1000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　蔡芬芬

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　7　　日