

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

109年度抗更一字第3號

抗 告 人 台灣土地開發股份有限公司

法定代理人 邱復生

代 理 人 蕭鈺豈律師

楊晉佳律師

曾至楷律師

相 對 人 高雄市政府

法定代理人 陳其邁

代 理 人 周元培律師

洪郁婷律師

上列當事人間聲請定暫時狀態處分事件，對於民國108年12月12日臺灣高雄地方法院108年度全字第164號裁定，提起抗告，經最高法院發回更裁，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、相對人之法定代理人已於民國109年8月24日變更為陳其邁，茲陳其邁具狀聲明承受訴訟（見本院卷第331頁），核無不合，應予准許。

二、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（下稱本法）第538條第1項、第2項定有明文。而本法第538條第1項之規定，須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，始得為之。該必要之情事，乃定暫時狀態處分之原因。又聲請定暫時狀態處分之債權人，就本案訴訟能確定該爭執法律關係及定暫時狀態處分之原因均應釋明。倘債權人不能釋明上開情事之存在，即與聲請定暫時狀態處分之要件不符，法院應駁回債權人之聲請。

01 三、抗告意旨略以：抗告人與相對人（99年12月25日改制前為高
02 雄縣政府）於85年4月29日簽訂「高雄縣政府委託台灣土地
03 開發信託投資股份有限公司開發岡山工業區契約書」（下稱
04 系爭契約），抗告人受託協助辦理高雄縣岡山工業區（下稱
05 系爭工業區）開發事宜。而抗告人依約籌資支付逾新臺幣（
06 下同）98億元，以透過土地徵收取得土地，將土地登記於相
07 對人名下，兩造應待土地租售及結算，以償還抗告人融資資
08 金及作業經費。嗣系爭工業區開發後迄102年間尚有岡工段
09 22、22-2、245-1、249、250、251、253地號等7筆土
10 地（前兩筆土地，下稱系爭2筆土地，全部土地，下稱系爭
11 7筆土地）未出售，相對人竟以售地價款已超過開發成本（
12 即抗告人受償金額已高於投入之開發成本），無須再償還抗
13 告人為由，通知暫停土地出售、受理申購、收取價款及保證
14 金等作業（下稱土地標售作業），並於105年2月19日終止
15 系爭契約，且起訴請求抗告人給付6億餘元之開發結餘款及
16 其他款項（現由原法院107年度重訴字第167號審理中，下
17 稱本案訴訟），惟依抗告人委託資誠聯合會計師事務所105
18 年4月25日之執行報告（下稱資誠報告），抗告人截至107
19 年6月未受歸墊之開發成本尚有16.93億餘元，並無過度歸
20 墊之情形，相對人終止契約並不合法。詎相對人終止契約後
21 ，分別於107年8月8日、108年9月25日公告自行辦理系
22 爭2筆土地標售作業，欲將出售價款轉入「高雄市產業園區
23 開發管理基金岡山本洲產業園區土地價款專戶」（下稱系爭
24 專戶）保管。惟抗告人之資金來自向臺灣中小企業銀行（下
25 稱中小企銀）申辦之貸款（下稱中小企銀貸款），系爭工業
26 區土地銷售之款項，即應匯入約定之備償帳戶（下稱備償帳
27 戶）以償還貸款本息，且為擔保前開貸款，抗告人並將可對
28 相對人主張之各項代墊款及相關權益債權，設定質權予中小
29 企銀，且同意土地承購人將土地價款匯入備償帳戶，以清償
30 該貸款，如改由系爭專戶保管，將造成抗告人違約，及遭銀
31 行要求提前清償貸款，對抗告人資金調度及安排，造成極大

影響，並導致抗告人信用評等及商譽之重大損失，且因此等
重大消息公布，產生投資人恐慌之社會重大公益受損。再者
，抗告人前已收取第三人郡大投資有限公司（下稱郡大公司
）、瀧泉營造有限公司（即達興旺企業有限公司，下稱
瀧泉公司）、臺灣蘭陽發展股份有限公司（下稱蘭陽公司）
等廠商申購岡工段第22、245-1、250、251、253地號土
地所繳納之保證金，並已完成初審審查，待相對人復審即可
完成土地出售作業，至系爭2筆土地亦由瀧泉公司申購並提
存地價款，倘相對人另行出售、點交，將產生一地二賣，造
成抗告人信用、商譽受損，顯非金錢得以回復，而有在本案
訴訟判決確定前，暫命相對人依系爭契約，由抗告人辦理土
地標售作業，並由相對人配合辦理復審，以點交、完成土地
出售作業手續，否則法院將來如認定系爭契約並未合法終
止，將導致抗告人遲未能清償貸款而生國家賠償爭議等難以
回復原狀之重大損害。有依本法第538條規定，陳明願供擔
保以代釋明不足，聲請定暫時狀態處分之必要。惟原審遽駁
回其聲請，顯有違誤等語。爰聲明：原裁定廢棄；命相對人
於本案訴訟確定前，將系爭7筆土地標售作業由抗告人辦理，
相對人並應配合辦理資格復審及點交程序。

四、查兩造於85年4月29日簽訂系爭契約，抗告人依約負責籌措
辦理系爭工業區土地補償及開發所需資金，並任債權債務之
主體；土地出售之收入，優先償還抗告人已投入之各項開發
成本，系爭契約第5條第1、7項定有明文。其次，相對人
依正興聯合會計師事務所查核系爭工業區開發成本之結算報
告（下稱正興結算報告），以101年底未歸墊之開發成本僅
餘5.95億元，惟102年之土地出售款已達13.64億元，抗告
人有過度歸墊開發成本之情事，通知抗告人暫停出售系爭工
業區土地，並於105年2月19日終止系爭契約。又抗告人前
於107年8月14日以相對人於同年月8日公告並自行辦理系
爭2筆土地標售作業，顯係排除抗告人對系爭契約之履行（
含土地標售作業），將來法院如認系爭契約未合法終止確定

時，將造成契約給付義務履行不能，且非得以金錢取代，為防止抗告人及公共利益遭受重大損害等情為由，依本法第538條規定，聲請裁定在本案訴訟確定前，命相對人不得以自己名義辦理系爭2筆土地（嗣於本院追加同段245-1、249、250、251、253地號而合計為系爭7筆土地）之標售作業；相對人應同意其辦理系爭7筆土地標售作業，並應配合辦理資格復審及點交程序。經原審以107年度全字第108號裁定駁回，抗告人提起抗告，本院前以107年度抗字第260號裁定駁回抗告人之抗告，抗告人再為抗告，亦經最高法院108年度台抗字第535號裁定認抗告人無急迫之危險或須防止發生重大損害，抗告人未能釋明有定暫時狀態處分之必要性，而駁回其再抗告確定（原審卷第185-197頁）。抗告人以相對人於108年9月25日通知抗告人將續行辦理未售地標（出）售作業，與相對人於107年8月8日之公告出售，並非同一次之標售公告，因認有再聲請定暫時狀態處分之必要，爰再提出本件聲請，先予敘明。

五、次查：

（一）關於爭執法律關係之釋明：

兩造於85年4月29日簽訂系爭契約，因相對人前依正興結算報告，認102年間已過度歸墊抗告人之開發成本，而於103年1月20日會同抗告人召開會議（下稱系爭會議），並作成暫停出售系爭工業區土地之結論（下稱系爭結論）。惟抗告人違反結論，未經相對人同意仍繼續出售土地，相對人於105年2月19日終止系爭契約，另於107年3月14日對抗告人提起本案訴訟，請求其歸還開發成本結餘款及其他款項共6億餘元（見原審卷第191頁背面）等情，有抗告人提出系爭契約、正興結算報告、系爭會議紀錄、相對人105年2月19日函文等件在卷可考（見原審卷第26-32、53-54、179-184、207-212頁）；又本案訴訟欲判斷相對人得否與抗告人進行開發成本之結算，暨請求歸還結餘款，以認定相對人於105年2月19日終止系爭契約是否合法，及抗告人得否繼續

履約為前提，是本案訴訟能確定該爭執法律關係。據上，堪認抗告人就爭執法律關係，已為相當之釋明。

(二)關於定暫時狀態處分必要之釋明：

- 1.抗告人主張其為辦理系爭工業區開發而辦理中小企銀貸款，並以其對相對人之代墊款及相關債權設定質權予中小企銀，且約定將土地銷售款匯入備償帳戶。相對人片面改由系爭專戶保管土地銷售款，造成抗告人違約，遭銀行提前要求清償貸款，導致抗告人信用評等及商譽之重大損失，甚至造成投資人恐慌之社會重大公益受損云云，固提出中小企銀岡山分行核貸通知書（下稱核貸通知書）、抗告人通知相對人設定質權及變更匯款帳戶之函文、抗告人與中小企銀共同簽訂之授信約定書、借據等件為證（見原審卷第55-59頁）。惟：
 - (1)相對人依據正興結算報告，認抗告人有過度歸墊開發成本，並於系爭會議中作成系爭結論後，抗告人猶檢送瀧泉公司土地申購書予相對人復審，且與蘭陽公司接洽申購系爭工業區土地事宜，並逕行收取保證金，即於105年2月19日通知抗告人終止系爭契約，如前所述，則相對人辯稱抗告人有過度歸墊開發成本，其並已終止系爭契約等情，依形式觀之，尚非無憑。至抗告人雖主張正興結算報告與兩造歷年核定開發成本之計算方式及定率不符，顯有錯誤，應以資誠報告計算至107年6月其代墊之開發成本為16.93億元（見原審卷第46頁背面）為依據，故抗告人對相對人仍有代墊款債權存在等語，應屬實體法律關係爭議之問題，非本件保全程序所應審究，是抗告人前開主張無從為其有利之認定。而抗告人在相對人通知終止系爭契約後，始於105年12月29日申辦中小企銀貸款，固有核貸通知書存卷可佐（見原審卷第177頁），然既在系爭契約終止後，是否與其依系爭契約辦理土地開發或支出開發成本有關，尚難遽認。況相對人既已通知抗告人有過度歸墊開發成本之情形，抗告人就其是否仍得請求相對人給付代墊款，非全無認識，倘其仍以系爭契約得對相對人主張之各項代

01 墊款及相關權益之債權，設定質權予中小企銀，難謂無甘
02 冒不能以土地銷售款清償風險之認知，自不得再以為避免
03 此一風險之實現，主張有先命相對人繼續履行系爭契約之
04 必要性。其次，抗告人自陳108年資產淨值達198億元，
05 並提出108年度財務報告為憑（見本院卷第77頁），難認
06 抗告人除土地銷售款外，即無從清償中小企銀貸款。抗告
07 人就其主張如未准予定暫時狀態處分，將導致其信用評等
08 及商譽之重大損失，甚至造成投資人恐慌之社會重大公益
09 受損云云，亦未提出相關事證釋明之，自難採信。

10 (2) 又抗告人另主張其於105年12月29日申辦系爭中小企銀貸
11 款，係因相對人片面要求暫停出售系爭工業區土地，造成
12 無出售土地價款得以歸墊開發成本，致未能清償其因系爭
13 工業區開發向兆豐商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行
14 ）申辦之貸款，故中小企銀貸款屬展期或轉貸性質，乃籌
15 措資金不得已之舉，不得以申貸時間在終止契約後，即認
16 與系爭工業區開發之支出無關；且抗告人已於106年1月
17 5日通知相對人可售地之土地價款業經設定質權予中小企
18 銀，相對人當不得否認有中小企銀貸款之存在（見本院卷
19 第52頁）云云，並提出抗告人106年1月5日之函文為憑
20 （見最高院卷第113頁）。惟參酌相對人在原審質疑抗告
21 人未提出中小企銀貸款之授信契約（相對人抗辯抗告人提
22 出之授信契約日期欄未填載日期，否認授信契約之形式上
23 真正）、貸還款資料，無從認定抗告人確已完成簽約對保
24 而有借貸關係，或尚有未還款之貸款債務存在（見原審卷
25 第121-122頁；本院卷第101頁）時，抗告人仍未提出前
26 揭資料為憑，且就其主張中小企銀貸款屬長期或轉貸性質
27 ，亦未提出相關證據為佐，難謂抗告人主張中小企銀貸款
28 存在及該貸款與系爭工業區有關。其次，抗告人以106年
29 1月5日函文通知相對人，其已將可售地之土地價款設定
30 質權予中小企銀，用以擔保中小企銀貸款，僅係為符合民
31 法第902、297條關於權利質權設定之要件，相對人縱有

收受前開通知，亦不得憑此逕認抗告人承認中小企銀貸款債權。況相對人為行政機關之高雄市政府，亦難認有達於無資力狀態、逃逸無蹤或隱匿財產等規避強制執行之事實。是抗告人主張為以系爭工業區土地銷售款清償中小企銀貸款，而有定暫時狀態處分之必要云云，要非可採。

(3)至抗告人再主張：相對人若將單方出售土地之價款匯入系爭專戶，則抗告人因此增加之貸款利息可否列入開發成本計算，將成為兩造間之重大爭議（見本院卷第44頁）云云，惟抗告人因中小企銀貸款所生利息，能否列入開發成本爭議所致之損害，非不得以金錢賠償，無難以回復之情事，是抗告人憑此主張有定暫時狀態處分之必要，尚不足採。

2.其次，抗告人主張其前已收取郡大公司、瀧泉公司、臺灣蘭陽公司等廠商申購岡工段第22、245-1、250、251、253地號等土地所繳納之保證金，並已完成初審程序，待相對人復審即可完成土地出售作業，另系爭2筆土地已由瀧泉公司申購並提存地價款，倘相對人另行出售，將產生一地二賣之情形（見本院卷第46-47頁）云云，並提出抗告人傳票、國庫存款收款書、瀧泉公司函文、抗告人函請相對人審查蘭陽公司承購土地之函文等件為證（見原審卷第48-51頁）。惟查，郡大公司之申購未通過抗告人之初審，繳納之保證金業經抗告人退還；另瀧泉公司、蘭陽公司均在兩造於系爭會議作成暫停出售土地之結論後，始檢送申購書件予抗告人，且均未經相對人復審，有相對人提出之郡大公司102年12月26日函文、抗告人104年5月29日函文、系爭會議紀錄、瀧泉公司103年1月22日函文、相對人103年2月11日、同年月17日暨104年12月17日等函文、抗告人104年7月8日及同年12月3日等函文可稽（原審卷第203-217、221頁），足認瀧泉公司、蘭陽公司均尚未與相對人成立契約關係，則相對人自行辦理系爭工業區土地標售，即無一地二賣之情事，自不致對抗告人造成交易上信用、商譽受損等重大損害。又

依系爭契約第5條第7項約定土地出售之收入優先償還抗告人已投入之開發成本（見原審卷第29頁），亦不致有無法清償抗告人為籌措開發資金向金融機構貸款之情形，自不因由抗告人或相對人辦理土地出售作業而有不同。且抗告人得否自土地出售價款受償，乃視抗告人是否尚有未受償之開發成本而定，是抗告人主張如不禁止相對人自行標售土地，將導致無法正確計算系爭工業區收入款項及墊付費用、償還開發成本，其將因此蒙受重大損害云云，要非可採。況抗告人因相對人終止系爭契約，在本案訴訟判決確定前，如不准許定暫時狀態處分，抗告人可能蒙受之損害，乃得以金錢賠償，而無難以回復之情，且相對人已開立系爭專戶，土地價款依約應優先償還抗告人已投入之開發成本，相對人又為行政機關，難認有規避強制執行之虞，抗告人主張如不禁止相對人自行標售土地，其將受有無法回復之重大損害云云，委無足採。

3. 另相對人終止系爭契約後，已自行辦理土地標售作業，如命相對人應同意抗告人辦理系爭7筆土地標售作業，則系爭工業區土地標售時程或有拖延，而致土地停止供給，預計進駐之廠商無法設廠，反將造成經濟停滯之重大公益損害。又抗告人迄未能釋明如准許定暫時狀態之處分，相對人因之所受損害，小於如不准許定暫時狀態之處分對其之損害，且系爭7筆地號土地共計3萬5,757.71平方公尺，其中系爭2筆土地為廠房用地，而249、253地號土地則為服務中心用地（原審卷第222-228頁）。服務中心用地之土地價值應較廠房用地為高，此部分土地因尚無標售底價可參，然僅依系爭2筆土地在土地標售手冊所載標售底價每平方公尺3萬2,700元計算（原審卷第228頁），系爭7筆土地價值至少應為11億6,927萬7,117元（計算式：3萬2,700元×3萬5,757.71平方公尺=11億6,927萬7,117元），如日後本案訴訟認定抗告人應返還相對人結餘款及其他欠款共6億2,150萬8,813元（計算式：開發結餘款5億4,373萬6,486元+其他

款項 7,777 萬 2,327 元 = 6 億 2,150 萬 8,813 元) 確定，則
再加計匯入備償帳戶之系爭 7 筆土地價款，合計近 18 億元（
計算式：6 億 2,150 萬 8,813 元 + 11 億 6,927 萬 7,117 元 =
17 億 9,078 萬 5,930 元），抗告人未必有資力返還。至抗告
人陳稱：其 108 年資產淨值約 198 億餘元云云，固提出 108
年度財務報告（含資產負債表，見本院卷第 77 頁）為佐，然
依資產負債表所示，其當年度亦有 178 億 6,348 萬 8,000 元
之負債，是抗告人提出前開財務報表，仍不足為其有利之認
定。據上，相對人辯稱：抗告人因本件定暫時狀態處分所能
獲得之利益或防免之損害，遠較相對人因該處分所蒙受之不
利益或損害為低等語（見本院卷第 109-111 頁），即堪採信
。

六、綜上，抗告人聲請就爭執之法律關係，為定暫時狀態之處分
，並未釋明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之要件，故其主張本件有定暫時狀態
假處分之必要云云，並無依據。原審駁回其聲請，核無違誤
，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁
回。

七、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 449 條第 1 項、第 95 條、第 78 條，裁定如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 29 日
民 事 第 三 庭

審判長 法官 李昭彥
法官 郭慧珊
法官 王 琬

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後 10 日內向本院提出再抗告狀（須按他造
當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣 1,000 元。再為
抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。
如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中 華 民 國 109 年 9 月 29 日

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。