臺灣嘉義地方法院民事裁定

115年度全字第17號

聲　請　人　吳嘉榕

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　寶格湛社區公寓大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　簡士凱

上列當事人間聲請定暫時狀態處分事件，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以：聲請人係門牌號碼嘉義市○○路000號5樓之6房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋位於寶格湛社區，社區住戶均配發電梯感應磁扣（下稱系爭磁扣），相對人就磁扣管理訂定鎖扣管理辦法（下稱系爭辦法）。聲請人前將系爭房屋出租予第三人鄭洛紜居住，然被告及物業經理即第三人蕭煜銓僅憑臆測鄭洛紜有吸毒嫌疑，竟分別於民國114年12月22日、114年12月31日有將聲請人所有系爭磁扣消磁之情形，亦自115年1月2日起迄今將系爭磁扣消磁，導致鄭洛紜無法搭乘電梯返回系爭房屋，聲請人與鄭洛紜協商後同意調降租金新臺幣（下同）共15,000元，聲請人因而受有15,000元之財產損害，為此，聲請人提起確認系爭辦法無效、排除侵害及侵權行為損害賠償訴訟（下稱本案訴訟）。又寶格湛社區採樓中樓之挑高設計，系爭房屋位於5樓，相當於一般大樓8樓之高度，承租人每日進出均須仰賴電梯，被告之消磁行為，不僅嚴重影響鄭洛紜基本生活及居家安全，且影響聲請人之居住權，聲請人亦將面臨鄭洛紜終止租約及請求違約賠償之困境，聲請人願供擔保，請准於本案訴訟程序終結前，相對人應立即恢復系爭磁扣之電梯使用功

能，並交付可正常使用之磁扣予聲請人。另相對人雖稱已於115年3月31日恢復系爭磁釦完整功能，然相對人先前無端限制聲請人磁扣功能，已嚴重侵害聲請人作為區分所有權人之居住及出入權利，為防止相對人日後再次以相同或類似手段侵害聲請人權利，本件聲請仍有保全之必要，以維持現狀並確保聲請人生活安定等語。

二、相對人則以：相對人原先之主任委員已於115年3月31日卸任，同時已將系爭磁扣恢復完全功能，另聲請程序費用應由聲請人負擔等語。

三、按當事人於爭執之法律關係聲請定暫時狀態之處分，依民事訴訟法第538條第1項規定，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，依同法第538條之4準用第533條本文準用第526條第1項規定，應由聲請人釋明之。倘聲請人不能釋明必要情事存在，即無就爭執之法律關係定暫時狀態之必要；尚不能因聲請人陳明願供擔保，即認足補釋明之欠缺，而為定暫時狀態之處分。次按所謂定暫時狀態之必要，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其他類似情形發生必須加以制止而言。而損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則，就聲請人因定暫時狀態處分所得利益、不許定暫時狀態處分所受損害、相對人因定暫時狀態處分所受損害及其他利害關係人之利益暨公益等加以比較衡量。再按所謂防止重大之損害，通常係指如使聲請人繼續忍受至本案判決時止，其所受之痛苦或不利益顯屬過苛；其重大與否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應獲得之利益或防免之損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害而定。另法院審理定暫時狀態處分之聲請時，就保全之必要性，應審酌聲請人將來勝訴可能性、聲請之准駁對於聲請人或相對人是否將造成無法彌補之損害，並應權衡雙方損害之程度，及

對公眾利益之影響。

四、經查：

㈠本件聲請人主張其係系爭磁扣所有人，然相對人以聲請人之承租人有違反系爭辦法為由，將系爭磁扣消磁，致聲請人及承租人之居住及出入權利受影響，聲請人亦受有租金減少之損害，聲請人已提起本案訴訟云云，本院審酌聲請人所提本案訴訟（115年度訴字第274號）業經本院受理中，堪認聲請人就其與相對人間爭執之法律關係，已為釋明。

㈡關於本件定暫時狀態處分之原因部分，聲請人主張所有系爭磁扣遭相對人消磁云云，惟目前相對人已將系爭磁扣之功能完全恢復，則聲請人及其承租人居住及出入權利受侵害之狀態已然排除，本件實不具保全之必要性。另聲請人主張為防止相對人日後再次以相同或類似手段侵害聲請人權利，本件聲請仍有保全之必要云云，惟據聲請意旨所稱，相對人係因聲請人之承租人有違反系爭辦法規定之情形，方將系爭磁扣消磁，而非因聲請人本身之違規情事所致，則聲請人並未具體釋明其因定暫時狀態處分所應獲得確保之利益或可能避免損害、危險發生等不利益，暨相對人因該處分所將蒙受之不利益或可能遭致之損害，是難認聲請人已盡釋明之責。

五、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日

民二庭法　官　黃茂宏

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　王嘉祺