

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度雄全字第109號

聲 請 人 許芳瑞

相 對 人 元凱資產有限公司

法定代理人 黃勝楠

上列當事人間定暫時狀態假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請之程序費用由聲請人負擔

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人前向相對人承租高雄市○鎮區○○段00000○00000○00000地號土地及其上即建物（上開土地及建物下合稱跳蚤市場，跳蚤市場租賃契約下稱系爭租約）。詎相對人於系爭租約存續期間，片面無故終止系爭租約，並自行要求跳蚤市場攤商必須與相對人訂立租賃契約，且稱倘若跳蚤市場攤商與相對人訂立租賃契約成數不足6成，將請求遷讓返還跳蚤市場坐落之土地及斷水斷電。聲請人就系爭租約是否存續尚有爭執，已訴請確認系爭租約存在，如任相對人聚集人士騷擾跳蚤市場攤商，導致跳蚤市場攤商產生害怕、質疑，聲請人因此僅收取約5、6成跳蚤市場攤商租金將嚴重侵害聲請人權益，爰申請定暫時狀態假處分，願供擔保請求相對人不得與跳蚤市場攤商訂立租賃契約，亦不得為斷水斷電之行為等語。

二、相對人陳述意見略以：兩造合意調漲租金，但聲請人給付之租金未足額，相對人始終止系爭租約，自得與跳蚤市場攤商另行訂立租賃契約。又至112年7月31日止已有百分之60以上跳蚤市場攤商與相對人簽約，相對人未停止供水電之行為，無急迫危險存在，聲請人本件聲請無理由等詞置辯。

01 三、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
02 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
03 之處分；前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係
04 者為限，民事訴訟法第538條第1項、第2項定有明文。是
05 以，民事訴訟法第 538條所謂爭執之法律關係，有定暫時狀
06 態之必要者，係指因防止重大之損害或避免急迫之危險或因
07 其他情事，有就爭執之法律關係定暫時狀態之必要者而言。
08 此必要之情事，即為定暫時狀態處分之原因，應由聲請該處
09 分之人，提出相當證據釋明，苟不能釋明此種情事之存在，
10 即無就爭執之法律關係，定暫時狀態之必要。而衡量損害是
11 否重大、危險是否有急迫之保全必要性，應釋明至何種程
12 度，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認，即就聲
13 請人因該處分所得利益、不許假處分所受損害，是否逾相對
14 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
15 法秩序之安定、和平等公益，加以比較衡量（最高法院111
16 年度台抗字第330號民事裁定意旨參照）。

17 四、經查：

18 (一)聲請人主張兩造間就系爭租約存否有爭執，業據其提出存證
19 信函為證，並經相對人陳述在卷，堪信其主張相對人終止系
20 爭租約為真實。足認兩造間確就系爭租約效力存否之法律關
21 係有爭執。聲請人業已訴請確認系爭租約存在，經本院112
22 年度雄補字第1248號受理在案。

23 (二)聲請人固主張相對人要求跳蚤市場攤商與其訂約，倘訂約未
24 達6成則斷水斷電之行為已嚴重侵害聲請人權益，並提出公
25 告、照片及光碟為證。惟倘若相對人終止系爭租約無理由因
26 此致聲請人受有損害，亦係聲請人無法使用收益系爭租約租
27 賃標的物即跳蚤市場之財產上損害。而跳蚤市場攤商本得依
28 其意願自行評估決定承租對象，縱使禁止相對人與跳蚤市場
29 攤商訂約，該攤商也非必然繼續向聲請人承租；又相對人公
30 告之斷水斷電事宜，係以與其訂約之攤商未達6成為要件，
31 且斷水斷電否亦僅係涉及相對人是否提供合於所約定使用收

01 益之租賃物即跳蚤市場，或於租賃關係存續中有無保持其合
02 於約定使用、收益之狀態。如兩造間系爭租約仍繼續存在，
03 而相對人未提供租賃標的物予聲請人使用收益，聲請人因此
04 所受之損害即無法出租或使用收益跳蚤市場之財產上損害，
05 尚非不得請求相對人賠償，難認屬不經定暫時狀態假處分即
06 無法回復之急迫危險或重大損害，要與定暫時狀態假處分之
07 要件未合。從而，聲請人依民事訴訟法前揭規定，聲請為本
08 件定暫時狀態之處分，要屬無據，應予駁回。

09 五、裁定如主文。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
11 高雄簡易庭 法 官 楊詠惠

12 以上正本係照原本作成

13 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
14 納抗告費新臺幣1,000元。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
16 書 記 官 蔡佩珊