

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第246號

抗 告 人 元凱資產有限公司

法定代理人 黃勝楠

(送達代收人 王鈺晴 住○○市○○區
○○○路000號00樓之0)

代 理 人 林石猛律師

賴儀真律師

相 對 人 許芳瑞

(送達代收人 蔡玉燕 住○○市○○區
○○○路0號0樓A)

上列當事人間聲請定暫時狀態處分事件，抗告人對於民國114年8月14日臺灣高雄地方法院114年度全字第49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、抗告意旨略以：依兩造間簽立經公證之不動產租賃契約書（下稱租約）約定：相對人不依約給付租金時，就所欠租金應逕受強制執行，但兩造嗣於民國112年10月2日簽立協議書（下稱協議書）取代租約，相對人每月實際給付費用不只租約所定之20萬元，而係85萬元至90萬餘元不等。然相對人拒絕依協議書給付費用，使伊及關係企業○○有限公司（下稱○○公司）財務陷入困境，地主台糖恐收回土地，跳蚤市場攤商將被迫遷離，影響眾人生計。本件如獲准，相對人所受損害僅為暫時無法向跳蚤市場攤商收取租金，無損他人權益。原裁定否准伊聲請，使相對人持續占用土地收益，卻惡意欠款，伊需扛起台糖租金，苦無收入來源。依權衡原則及比例

01 原則，應准伊聲請。如釋明不足，願供擔保代之云云。

02 二、相對人則以：協議書並無提及租約不再適用，也未提及租賃
03 之相關文字，僅有關雙方日後相處模式，拘束抗告人不得再
04 到跳蚤市場製造騷亂。○○公司是否無財力繼續經營，非伊
05 應負責事項，況○○公司在跳蚤市場旁經營面積達3千坪之
06 收費停車場，豈會財務困難。抗告人向台糖承租土地11,000
07 坪，伊僅分租2千坪，怎可要求伊承擔抗告人及○○公司之
08 全部開銷。抗告人本件聲請實欲搶奪資源，毫無急迫性。抗
09 告人所提附表一，可證伊自111年1月起情義相挺，每月匯款
10 近90萬元，但不表示伊受拘束；否認抗證1內容，為抗告人
11 自行製作，伊未簽名蓋章等語置辯。

12 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
13 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
14 之處分，民事訴訟法第538條第1項定有明文。所謂定暫時狀
15 態之必要，即定暫時狀態處分之原因（保全必要性），係指
16 為防止發生重大損害，或避免急迫危險，或有其他相類似之
17 情形必須制止而言。其重大與否，須視聲請人因定暫時狀態
18 處分所獲得之利益或防免之損害，是否逾相對人因該處分所
19 蒙受之不利益或損害，及對其他利害關係人利益或社會公益
20 之影響而定。是以，定暫時狀態處分之聲請人除應釋明於爭
21 執之法律關係（被保全權利）外，尚應就釋明定暫時狀態處
22 分之原因（保全必要性），俾符同法第538條之4準用第533
23 條準用第526第1項之旨。

24 四、經查：

25 (一)抗告人以：伊於101年9月14日起向台糖承租坐落高雄市○鎮
26 區○○段00○00○00○00○00○00○地號土地。兩造於106
27 年7月17日就該土地內如「聲請定暫時狀態假處分狀」附圖
28 所示部分範圍，成立形式上名為「不動產租賃契約書」之契
29 約即租約，約定由伊委託相對人經營跳蚤市場，相對人按月
30 交付受任而收取之金錢（下稱委任利益），兩造實際成立委
31 託經營之委任契約，而非租賃契約。嗣兩造於112年4月間因

土地是否繼續交由相對人經營管理跳蚤市場產生爭執，遂於同年10月2日簽立協議書，約定相對人應於每月15日前給付當月委任利益。相對人竟自隔年7月起惡意拒繳足額款項，催告未理，伊於113年8月20日以存證信函通知相對人於10日內未依協議書繳足金額即終止，並於同年月21日送達。相對人雖向原審法院訴請伊返還土地供經營跳蚤市場（即113年度訴字第1515號請求返還租賃物等事件），然伊亦提起反訴請求相對人將土地返還伊，並禁止相對人為使用、收益、管理及經營等行為。如駁回聲請，伊因此可能致生之損害及所失利益有：1.每月無法依協議書收取足額款項，自112年7月起損失逾340萬元；2.自112年7月起環境清潔費等損失逾300萬元；3.伊須向台糖繳納租金包含固定租金9,400,360元／年＋浮動租金（土地當期地價總額0.6%）；4.凱旋夜市重新整建並更名為「港都浪潮夜市」，正進行招商預期收益500萬元；5.結合跳蚤市場之港都浪潮夜市預期停車收益51萬元及其他收益200萬元。伊損失不斷累積，現已產生財務上困難，難以繼續負擔台糖之土地租金，致台糖將收回全數承租土地，對伊產生「港都浪潮夜市將終止招商」之急迫危險，且原預定進駐港都浪潮夜市之攤商產生損失，跳蚤市場之攤商將因台糖收回土地，無法繼續經營，所生之急迫危險及公益危害甚鉅。而相對人僅受暫時無法向跳蚤市場攤商收取攤格位租金之損害，且伊未請求跳蚤市場之攤商遷離，無損及公益。如認釋明不足，願供擔保以代釋明，聲請定暫時狀態處分。請求：1.於本案訴訟調解或和解成立、撤回、判決確定或因其他事由終結前，禁止相對人就土地為占有、管理、使用、收益。2.於本案訴訟調解或和解成立、撤回、判決確定或因其他事由終結前，禁止相對人在土地經營管理跳蚤市場、向攤商收取攤格位租金或任何名目之費用。

(二)抗告人提出租約、協議書、存證信函、銀行帳戶明細、存摺明細及本案訴訟答辯暨反訴起訴狀等（全卷頁19至27、77至93、95至113、抗卷頁49至55），可認為釋明抗告人同意相

對人使用該土地經營跳蚤市場，相對人並得出租攤格位予第三人經營商品買賣，而相對人於履約期間應依租約、協議書支付抗告人若干金額之委任利益，兩造嗣因此具繼續性之法律關係致生履約爭議，抗告人以鐵架圍籬將相對人使用土地部分圍住，使相對人不能繼續順利使用該土地；而相對人未依協議書支付抗告人若干金額之委任利益，互為提起本案訴訟及反訴等各情，堪認抗告人有釋明其定暫時狀態處分於爭執之法律關係（被保全權利）。

(三)抗告人主張：相對人未依約繳付足額之委任利益、環境清潔費等款項，致伊及關係企業○○公司財務陷入困境，尚受有招商利益、預期停車收益及其他預期收益云云，固提出協議書、存證信函、銀行帳戶明細及經公證伊與台糖所簽基地租賃契約書等為證，為相對人否認。然兩造間之履約爭議，即關於相對人使用土地經營跳蚤市場之爭執法律關係，已如前述，縱認抗告人之關係企業○○公司有何財務困難之事，相對人與○○公司間既無任何契約關係存在，洵難謂依約應答責相對人。

(四)其次，觀諸協議書內容（全卷頁91），兩造僅合意於112年9月28日起至115年12月30日，相對人應依約支付抗告人各期之金額；且相對人應再支付抗告人50萬元，抗告人則於116年1月1日返還相對人；而抗告人自112年10月1日起應負擔每月份清潔人員之負責清掃跳蚤市場環境、垃圾清運費、水電設備維護、水電費，每月最多不超過30萬元；兩造必須遵守協議書承諾內容，使凱旋跳蚤市場正常營運以保障攤販安心能夠營業做生意，並未提及兩造前已簽訂租約之履行，殊難認兩造有何以協議書取代租約之合意。

(五)又細繹抗告人與台糖間基地租賃契約書（全卷頁31），抗告人向台糖承租坐落高雄市○○區○○段00之00、00之00、000內、000之00、000之00、000之00等地號土地面積各為29,024、553、412.7、0.2、1、1.8平方公尺，共29,992.7平方公尺（ $\approx$ 9,072.79坪），而依兩造間之約定，相對人得使用

01 同段00之00、00之00、00之00等地號土地面積約2千坪（全
02 卷頁81之租約第1點），兩者標的範圍不一，縱認相對人未
03 依協議書支付足額之委任利益，非必然導致抗告人無法支付
04 台糖租金，尚難認有何急迫危險或重大損害。

05 (六)抗告人主張：依協議書其應負擔之每月份清潔人員之負責清
06 掃跳蚤市場環境、垃圾清運費、水電設備維護、水電費，每
07 月最多不超過30萬元，為其所受損害云云。而據抗告人於11
08 4年3月26日具狀時（全卷頁15）所提銀行帳戶（黃色螢光筆
09 跡）明細以觀（全卷頁103至113），相對人於113年1月3日
10 至同年6月17日，每月均有轉帳20萬元（備註跳蚤租金）、6
11 0萬元（備註約定款項）；相對人於113年8月14日轉帳20萬
12 元（備註跳蚤租金）2筆、30萬元（備註約定款項）2筆；相
13 對人於113年10月14日至114年3月17日，每月均有轉帳20萬
14 元（備註跳蚤租金）、30萬元（備註約款款項或補貼款項或
15 貼補費用、補貼費用），應認相對人有依租約每月支付抗告
16 人租金20萬元（全卷頁81之租約第3點），另至少於113年1
17 月至114年3月有每月支付抗告人60萬元或30萬元之事實。要
18 難認抗告人於本件聲請時每月損失30萬元之清潔人員之負責
19 清掃跳蚤市場環境、垃圾清運費、水電設備維護、水電費等
20 事。

21 (七)抗告人復主張：相對人於兩造簽訂協議前，每月支付費用不
22 只租約所定之20萬元，而係85萬元至90萬元不等云云，並提
23 出每月報表為證（抗卷頁35至47），為相對人否認。抗告人
24 稱：報表為相對人履行報告義務而向其提出云云，相對人卻
25 稱：報表係抗告人自行製作，伊並未簽名蓋章，否認真正云
26 云，則抗告人所提上開報表，即難認為其此部分主張之釋明
27 證據。

28 (八)另抗告人主張：相對人未依協議書支付足額之委任利益，致
29 伊受有港都浪潮夜市無法將跳蚤市場整體建置之預估500萬
30 元招商利益、整合後預期51萬元之停車收益及額外其他利益
31 200萬元云云，為相對人所否認。而抗告人對於其此部分主

01 張，並未提出任何能即時調查之釋明證據。

02 (九)此外，抗告人提出光碟（全卷頁93-1），僅釋明跳蚤市場營
03 業情形。抗告人提出其於110年12月30日至111年3月31日銀
04 行帳戶明細、111年7月12日至112年6月20日存摺明細、○○
05 公司於110年12月30日至112年6月30日銀行帳戶明細（抗卷
06 頁49至69），僅釋明各該銀行帳戶於各該期間往來情形，縱
07 認相對人對於抗告人所製作之「許芳瑞給付價金整理表」內
08 容沒意見（抗卷頁87），相對人於111年1月起至112年3月，
09 每月匯款金額近90萬元，惟支付款項之原因多端，不能認為
10 抗告人有何釋明防止發生重大損害或避免急迫危險而有定暫
11 時狀態之必要。至於抗告人提出其與○○公司113年度營利
12 事業所得稅結算／112年度未分配盈餘網路申報書附件資料
13 封面等營利事業所得稅申報文件（抗卷頁71至77），充其量
14 僅為抗告人或○○公司自行申報營利事業所得稅之情形，尚
15 未經稅捐稽徵機關調查或核定，亦不能釋明抗告人有何必須
16 定暫時狀態重大損害或急迫危險或其他相類之情形。

17 五、綜上所述，抗告人雖釋明兩造間就相對人占有、管理、使用
18 及收益土地之爭執法律關係，惟未釋明其有何必須防止發生
19 重大損害、避免急迫危險或有制止其他相類似之情形之定暫
20 時狀態處分原因，殊無保全之必要性。從而，抗告人依民事
21 訴訟法第538條規定，聲請命禁止相對人於本案訴訟調解或
22 和解成立、撤回、判決確定或因其他事由終結前就土地為占
23 有、管理、使用、收益；暨禁止相對人於本案訴訟調解或和
24 解成立、撤回、判決確定或因其他事由終結前在土地經營管
25 理跳蚤市場、向攤商收取攤格位租金或任何名目之費用，均
26 為無理由，不應准許。原裁定駁回其聲請，並無不合。抗告
27 論旨指摘原裁定不當，求予廢棄，准依其上開請求，為無理
28 由，應予駁回其抗告。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、
29 抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與裁
30 判結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

31 據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

中華民國 114 年 10 月 28 日

民事第二庭

審判長法官 楊國祥

法官 楊淑儀

法官 劉定安

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院具狀再為抗告（並按他造當事人之人數附繕本），並繳納再為抗告之裁判費新臺幣1,500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。如委任律師再為抗告者，應一併繳納再為抗告之裁判費。

中華民國 114 年 10 月 28 日

書記官 陳慧玲

附註：

再為抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再為抗告人為法人、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。

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