

臺灣苗栗地方法院民事裁定

112年度全字第63號

聲 請 人 香港商路發企業有限公司臺灣分公司

法定代理人 ISASI VIDAURRAZAGA LANDER

代 理 人 蔡菘萍律師

複代理人 林芄煜律師

相 對 人 尚順開發股份有限公司

法定代理人 廖秀紅

訴訟代理人 陳明朝

上列聲請人因與相對人間請求確認租賃關係存在等事件，聲請人聲請定暫時狀態處分，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣貳佰萬元為相對人供擔保後，相對人應移除苗栗縣○○市○○街○號尚順百貨棟之二樓編號E201b櫃位(使用面積約七九點三一坪)之圍籬等任何妨害營業之障礙物，並於本院一一二年度訴字第四六五號訴訟終結前，應容忍聲請人依兩造於民國一一〇年二月二日簽訂之「尚順育樂世界廠商設櫃合約書」約定內容繼續使用上開櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物、停止供電或其他類似足以妨礙聲請人依前揭契約約定方式為營業使用之行為。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：兩造於民國110年2月2日簽訂「尚順育樂世界廠商設櫃合約書」，約定由聲請人向相對人承租位在苗栗縣○○市○○街0號尚順百貨棟2樓編號E201b櫃位(使用面積約79.31坪，下稱系爭櫃位)，租期自110年5月20日至113年5月31日為止(下稱系爭租賃契約)。嗣相對人片面要求聲請人變更承租之櫃位位置，並表示若不配合變更櫃位，將自112

01 年9月30日起對聲請人承租之系爭櫃位進行封櫃。詎料，因
02 聲請人不同意櫃位調整，相對人嗣後竟以架設紅龍圍籬阻
03 攔、停止供電方式，對系爭櫃位進行封櫃，並禁止聲請人進
04 入該櫃位進行營業。嗣經聲請人提起請求確認租賃關係及排
05 除侵害等訴訟在案。而相對人上開行為業已侵害聲請人對於
06 租賃物之使用收益權，造成聲請人無法經營及對系爭櫃位之
07 正常使用收益，對聲請人之營業及員工生計產生重大影響，
08 產生難以回復之損害，倘暫時維持系爭櫃位得營業狀態，對
09 相對人所受損害應屬輕微，故本件實有定暫時狀態之原因及
10 必要，又倘若鈞院認聲請人之釋明有所不足，聲請人願供擔
11 保已代釋明不足。爰依民事訴訟法第538條規定，願供擔保
12 聲請定暫時狀態之處分，並聲明如主文所示。

13 二、相對人則以：對於兩造間確有系爭租賃關係存在，且於租期
14 尚未屆滿前，因聲請人未同意配合櫃位調整而經相對人為上
15 開封櫃、停止供電行為等情，均不爭執。然此係因聲請人未
16 能達系爭合約第8條約定目標營業額，已影響相對人公司每
17 月得按營業額成數計算之租金收益等語。並聲明：聲請駁
18 回。

19 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
20 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
21 之處分，民事訴訟法第538條第1項定有明文。又定暫時狀態
22 處分之聲請，應表明其請求之原因及定暫時狀態之原因，並
23 均應釋明之，前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或
24 法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為定暫
25 時狀態之處分，此觀同法第538條之4準用第533條，再準用
26 第525條第1項第2款、第3款、第526條第1項、第2項規定即
27 明。前者之表明及釋明，係供法院判斷當事人間有無爭執之
28 法律關係，僅須使法院大致相信聲請人對於相對人有一定實
29 體法上之權利，且得以本案訴訟確定者即足，至於該實體法
30 上權利是否確係存在、本案請求有無理由，要屬本案訴訟應
31 判斷之實體事項，尚非受理定暫時狀態處分聲請之法院所應

01 審究者。後者之表明及釋明，則係供法院判斷有無准許何項
02 特定內容之定暫時狀態處分必要。另損害是否重大、危險是
03 否急迫或是否有其他相類之情形，應就具體個案，透過權衡
04 理論及比例原則確認之，即法院須就聲請人因許可定暫時狀
05 態處分所能獲得之利益、其因不許可該處分所可能發生之損
06 害、相對人因該處分之許可所可能蒙受之不利益，及其他利
07 害關係人之利益、公共利益等加以比較衡量。而所謂損害重
08 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
09 免之損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害定
10 之，倘聲請人所應獲得之利益或防免之損害大於相對人所受
11 之不利益或損害，即難謂非重大，且有定暫時狀態之必要
12 (最高法院99年度台抗字第915號、104年度台抗字第865號裁
13 定意旨參照)。

14 四、經查：

15 (一)、關於請求之原因部分：

16 聲請人主張兩造於110年2月2日簽訂租賃契約，約定由聲請
17 人向相對人承租系爭櫃位，租期自110年5月20日至113年5
18 31日為止。相對人嗣後以對系爭櫃位周遭架設紅龍圍籬阻
19 攔、停止供電方式，對系爭櫃位進行封櫃，並禁止聲請人進
20 入該櫃位進行營業，嗣經聲請人提起確認租賃關係及排除侵
21 害等訴訟在案(案號:112年度訴字第465號)等情，業據聲請
22 人提出系爭租賃契約影本、系爭櫃位遭封櫃及停止供電等現
23 場照片為憑，並經本院依職權調取本案訴訟卷宗核閱無誤，
24 復為相對人不爭執，堪認聲請人就本件爭執之法律關係已為
25 具體釋明。

26 (二)、關於定暫時狀態之原因：

27 系爭租賃契約租期尚未滿前，相對人率以架設紅龍圍籬阻
28 攔、停止供電等方式，對系爭櫃位進行封櫃，並禁止聲請人
29 進入該櫃位進行營業之行為等情，俱經聲請人釋明如前，且
30 為相對人不爭執，而可認定。衡情相對人上開行為確已影響
31 聲請人基於系爭租賃契約而得對系爭櫃位正常使用、收益之

01 權益，且造成聲請人無法營業，足致契約目的無法達成，確
02 足使聲請人頓失全部營收而產生重大損害，縱聲請人日後於
03 本案訴訟獲勝訴判決，然其於租賃期間遭封櫃內蒙受之營業
04 損失，顯已無法回復且屬重大；至若相對人繼續提供系爭櫃
05 位供聲請人使用收益，尚可依約逐期向聲請人收取租金，此
06 由相對人於本件調查程序期日當庭自承：自封櫃時起迄今仍
07 依約向聲請人按月收取租金等情，亦可佐徵。故縱相對人其
08 將來本案訴訟獲勝訴判決，所受之損害至多僅為可能轉租他
09 人所得收取之租金差額收益損失，兩相權衡後，應認聲請人
10 因定暫時狀態所可防免之損失已逾相對人因此可能遭致之損
11 害。是聲請人就本件有定暫時狀態之保全必要性已為相當之
12 釋明，雖釋明有所不足，但其既陳明願供擔保以補釋明之不
13 足，自得命供擔保後為定暫時狀態之處分。從而，聲請人之
14 聲請應予准許。

15 五、末按法院定擔保金額而為准許假處分或定暫時狀態處分之裁
16 定者，該項擔保係備供債務人因假處分或定暫時狀態之處分
17 所受損害之賠償，其數額應依標的物受假處分或定暫時狀態
18 之處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額定
19 之（最高法院102年度台抗字第1015號裁定意旨參照）。本
20 件聲請人請求相對人應移除妨害聲請人就系爭櫃位進行營業
21 之障礙物、容忍聲請人繼續使用系爭櫃位而不得為妨礙行
22 為，則相對人因該等處分可能所受損害，至多僅為轉租第三
23 人而可能獲取之租金差額，俱如前述。而觀諸系爭契約第6
24 條約定每期租金數額係採取浮動計算標準，即以聲請人每月
25 實際應業額收入之12%計付租額，復參酌該契約第8條約定系
26 爭櫃位之目標營業額為每年新臺幣(下同)2,000萬元，雖同
27 時約明該目標營業額僅供參考，不具約束聲請人之效力等
28 語，然該目標營業額既係經兩造達成共識後合意訂立，仍不
29 失為得作為認定營業額之客觀合理標準之一，再佐以兩造於
30 本件調查程序期日中對於聲請人目前實際年營業額為350萬
31 元均不爭執一節。則本院審酌本件定暫時狀態之處分後，相

對人不能利用該櫃位所受之損害額為將系爭櫃位出租予聲請人與另行出租予第三人時可能獲取之租金收益差額，經考量上開契約約定目標營業額、系爭櫃位另行順利招租予第三人之可能性、目前社會經濟景氣及當地消費習慣等各項影響租金收益因素，暨兼衡本案訴訟為得上訴第三審事件，參酌司法院所頒各級法院辦案期限實施要點，第一、二、三審通常程序審判案件之期限分別為1年4月、2年、1年，預計訴訟期間為4年4月，及本案訴訟繁雜程度等情狀後，認相對人可能本件定暫時狀態處分之損害應以200萬元為適當。故酌定聲請人以200萬元供擔保後，相對人於本案判決確定前，應移除系爭櫃位之圍籬等任何妨礙營業之障礙物，並應容忍聲請人繼續使用系爭櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物、停止供電或其他類似足以妨礙聲請人營業使用之行為。

六、依民事訴訟法第538條、第538條之4、第535條、第533條、第526條第2項、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
民事第二庭 法 官 鄭子文

以上正本係照原本作成。

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1,000元。

中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
書記官 周煒婷