

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

115年度板全字第20號

聲 請 人 威翰文創股份有限公司

法定代理人 李國源

相 對 人 百客滿企業有限公司

法定代理人 李昱潔

上列當事人間聲請定暫時狀態假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人承租聲請人門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號2樓建物（下稱系爭房屋）內之辦公區域（實際面積約33.41坪、權狀面積33.41坪），兩造訂租賃期間自民國113年1月11日至115年3月10日止，每月租金新臺幣（下同）33,000元，應於每月10日前繳納，押金金額為60,000元。相對人自114年3月份起未繳納租金，聲請人於114年4月2日已由法定代理人李國源傳送LINE訊息通知繳納租金，相對人仍未繳納，積欠租金已逾4個月納租金，聲請人催告仍未清償終止租賃契約。聲請人為此次訴請相對人返還租賃物等訴訟由鈞院審理中（參鈞院114年度板簡字第1888號案件）。兩造租賃契約終止後本案訴訟中，相對人拒不騰空建

01 物及持續侵入迫害聲請人公司設備，又本案建物原租賃契約
02 將於115年3月14日即將到期，需返租賃物予原房東，相對人
03 仍阻擾聲請人履行騰空返還義務，且揚言惡意拒不搬遷意圖
04 造成聲請人損害等語，並聲明：相對人應從門牌號碼新北市
05 ○○區○○路0段000巷00號2建物之址遷出並騰空返還予聲
06 請人。

07 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
08 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
09 之處分，前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係
10 者為限，民事訴訟法第538條第1項、第2項定有明文。惟債
11 權人聲請定暫時狀態之處分，依同法第538條之4準用第533
12 條再準用第526條規定，應就其請求及定暫時狀態處分之原
13 因加以釋明，且兩者缺一不可。前開釋明如有不足，而債權
14 人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔
15 保，命供擔保後為定暫時狀態之處分。是以，定暫時狀態之
16 處分乃法院就有爭執之法律關係之雙方，所為衡平救濟手段
17 之保全方法，有無定暫時狀態之必要，應考量其是否發生急
18 迫而無法彌補之重大損害，權衡該處分對雙方可能造成之影
19 響及利益之平衡，債權人因該處分獲得之利益或防免之損
20 害，是否逾債務人所受之不利益或損害，以及其對公共利益
21 之維護等項，債權人已否提出有利之釋明，再斟酌社會經濟
22 等其他主、客觀因素，綜合判斷之（最高法院101年度台抗
23 字第917號裁定意旨參照）。又法院給付之酌定，如於給付
24 完成後，雙方之爭執關係即告結束，而無待於本案訴訟之再
25 為實體判決，法院所定之假處分方法即已超越定暫時狀態假
26 處分之目的，於法自屬不合（最高法院96年台抗字第63號裁
27 定可參）。

28 三、聲請人主張兩造間就系爭房屋定有系爭租約，因相對人積欠
29 租金達2期以上，經催告後仍未給付，聲請人業以律師函終
30 止租約，相對人迄未返還系爭房屋等情，業據其提出兩造租
31 賃契約影本、相對人偕同周承頡等人進入建物錄影截圖、通

01 知限期搬遷公告及訊息、本案房屋與高水來租賃契約、聲
02 請人打包物品遭張貼禁止搬遷公告照片、聲請人公司115年1
03 月5日董事會會議紀錄、律師函暨收件回執為證，堪認聲請
04 人就爭執之法律關係，已為相當之釋明。至就定暫時狀態處
05 分之必要，聲請人固主張相對人未返還系爭房屋侵害聲請人
06 使用收益，且因相對人揚言惡意拒不搬遷情形：亦造成聲請
07 人重大損害，對就返還系爭房屋部分有定暫時狀態處分之必
08 要云云。惟查，相對人未給付租金而繼續使用系爭房屋，雖
09 因此致聲請人無法使用收益系爭房屋，惟聲請人就此部分不
10 當得利或損害仍得藉由金錢賠償填補之，並非不可回復之損
11 害，且聲請人未提出系爭房屋遭相對人保管不周而有嚴重受
12 損之證明文件以供本院參酌，難認聲請人已釋明有何避免重
13 大損害或急迫之危險。況本件准許聲請人本件定暫時狀態之
14 處分，將使相對人需先行遷讓返還系爭房屋，則聲請人與相
15 對人間所生租賃之爭執關係即告結束，無待本案訴訟再為實
16 體判決，顯已超越定暫時狀態之目的，與定暫時狀態假處分
17 之規範有間，尚難准許，且相對人於短期內需遷出系爭房
18 屋，無從另覓適當住所，影響其生活、居住，難謂對相對人
19 造成之損害甚微，是聲請人無法使用收益系爭房屋所受之不
20 利益，顯未逾相對人因此所受損害，亦難認有為定暫時狀態
21 假處分之必要。

22 四、綜上所述，聲請人固釋明兩造間有爭執之法律關係，惟其請
23 求於本案訴訟確定前，命相對人騰空返還系爭房屋，已超越
24 定暫時狀態之目的，與定暫時狀態假處分之規範有間，且聲
25 請人未能釋明本件定暫時狀態處分之原因，難認有為定暫時
26 狀態假處分之必要，而此部分釋明之欠缺，非為釋明不足，
27 揆之前開說明，尚無從供擔保以補釋明不足，故聲請人本件
28 定暫時狀態假處分之聲請，於法尚有未合，無從准許，應予
29 駁回。

30 五、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

31 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 李 崇 豪

以上為正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

書記官 陳又琳