

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度全字第15號

聲 請 人 合鴻冰品有限公司

法定代理人 丁健翔

代 理 人 劉彥麟律師

相 對 人 鄭映芳

代 理 人 徐景星律師

陳柏宏律師

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

聲請人以新臺幣貳拾肆萬元為相對人供擔保後，相對人應將坐落於門牌號碼新北市○○區○○○道○○○號房屋之一樓前庭右側土地（即新北市○○區○○段○○○地號、如附圖即新北市淡水地政事務所民國一一二年三月十七日淡土測字第四六七號土地複丈成果圖所示之編號22（A）部分、面積32.70平方公尺）上，除棚架外如附件（即聲證九）所示之物品清除騰空，並將該部分土地交付予聲請人使用至民國一一四年十一月一日。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

（一）、緣相對人鄭映芳為聲請人「合鴻冰品有限公司」（統一編號：00000000）（下稱合鴻冰品公司）更名前（即「統帥機械食品有限公司」）之負責人，嗣相對人於民國109年11月2日與訴外人合鴻食品有限公司（下稱合鴻食品公司）簽訂食品工廠頂讓合約書，將統帥機械食品有限公司（即聲請人之前身）頂讓予合鴻食品公司，相對人並於頂讓合約書第11條保證可使用新北市○○區○○○道000號房舍，而合鴻食品公司嗣取得聲請人之全部股份，將聲請人更名為合鴻冰品公司，並以聲請人之名義依前述頂讓合約書約定與相對人簽署

租賃契約（下稱系爭租賃契約），而以每月新台幣（下同）4萬元代價承租「新北市○○區○○里○○○道000號」（如系爭租賃契約第1條所載）至114年11月1日止，作為聲請人食品工廠營運之場所。詎相對人於000年0月間突然寄發存證信函要求將租金調漲為每月15萬元，至此聲請人始知悉相對人原為二房東，且於其成為268號房地所有權人後即要求調漲租金，惟聲請人未同意其要求，嗣相對人於000年0月間以與聲請人討論基於原租賃契約條件之前提下而新簽訂延長承租期限之附約等為由，要求聲請人先拆除原設置於房屋一樓前庭右側土地（下稱系爭一樓前庭右側土地）上之冷凍庫，惟於聲請人事先拆除冷凍庫而等待簽訂延長租約期間，相對人竟直接占用該土地，陸續堆置廢棄機具等物品而製造環境髒亂之表象，且於000年0月間架設柵欄將該土地圍起，並再擺放廢棄機械等物品（如附件即聲證9所示），禁止聲請人使用該土地，甚者，聲請人之員工於000年0月間放完農曆年假後開工時，發現相對人於農曆年節期間再將柵欄往房屋一樓前方對外通道之方向移動數公分，進而導致聲請人出貨之拖板車無法進出該通道。本件相對人身為聲請人之前負責人，明知聲請人之承租範圍、冰品製造業對食品衛生環境之需求，上述行為乃刻意阻擾聲請人之正常營運，意圖將聲請人趕出租賃房屋，進而規避前述頂讓合約書之保證事項，聲請人擬依民法第423條、系爭租賃契約第1條等規定，提起本案訴訟，聲明請求相對人應將系爭一樓前庭右側土地上除棚架外之物品清除騰空，並將該土地交付予聲請人使用等情。

(二)、又第三人尚羿食品有限公司等多家欲委託聲請人代工製作冰品之廠商，於委託前之111年11月、12月間至聲請人之工廠進行衛生安全查訪，皆有發現系爭一樓前庭右側土地推滿雜物等環境髒亂之情事，並要求聲請人改善環境，否則將因冰品製作環境過於髒亂而不予委託，且近期天氣逐漸回暖，消費者對於冰品之需求增加，倘放任相對人於系爭一樓前庭右側土地上堆置廢棄物造成環境髒亂，將使聲請人無法符合食

01 品製造之環境需求，進而被迫放棄每筆高達數十萬甚至上百
02 萬元利潤之訂單，單一年損失之利益累計恐高達數百萬元，
03 再倘不准本件聲請，聲請人僅能待本案勝訴判決確定後再為
04 強制執行排除相對人之上述行為，而本案訴訟曠日廢時，導
05 致聲請人承租之租期屆至，於本案訴訟期間所喪失之訂單亦
06 無法重新獲取，本件聲請人將受有重大而難以回復之損害。

07 (三)、為此，爰依民事訴訟法第538條之規定，聲請定暫時狀態之
08 處分。並聲明：聲請人願供擔保，請求相對人將系爭一樓前
09 庭右側土地（即新北市○○區○○段00地號土地、如附圖所
10 示之編號22(A)部分、面積32.70平方公尺）上，除棚架外
11 如附件（即聲證9）所示之物品清除騰空，並將該部分土地
12 交付予聲請人使用等語。

13 二、相對人表示意見略以：

14 (一)、系爭一樓前庭右側土地之使用方式，於聲請人所提出之前述
15 頂讓合約書、系爭租賃契約，及相對人所提出與前手間之租
16 賃契約中，均未明文約定，而均止於口頭協議。本件相對人
17 於109年11月簽訂頂讓合約書、系爭租賃契約時，有關一樓
18 前庭土地之使用，未於契約中明白約定，惟因相對人係自前
19 手處無償取得使用，從而亦與聲請人口頭協議，將前庭土地
20 一分為二，由相對人使用右側，聲請人使用左側，然此時尚
21 未以任何形式標示，明確區隔雙方之使用範圍；嗣於不明時
22 間，聲請人向相對人表示其現有之冰庫不敷使用，希望相對
23 人出借所使用之系爭一樓前庭右側土地，供其搭設新冰庫，
24 相對人為便利聲請人之工作需求而答應，並自行另覓他處作
25 為冷凍設備之工作場域，惟聲請人於該土地上搭設新冰庫後
26 不時發生故障而未予維修，造成土地閒置之狀況，相對人始
27 向聲請人追討該土地，雙方於111年7月中旬達成合意，聲請
28 人承諾自行拆除冰庫後即返還該土地予相對人，並於地面黏
29 貼紅色膠帶初步區隔雙方使用範圍，相對人於確定使用範圍
30 後始於同年0月間搭建鐵皮柵欄圍籬，然於鐵皮柵欄搭建完
31 畢後，聲請人卻一反常態而於111年8月15日向相對人表明願

承租該土地，同時反映於通行該處時，因鐵皮柵欄下方未固定而有踢到角鐵之疑慮，相對人雖未同意該土地租賃事宜，惟仍利用112年春節後工作空檔，在不變動鐵皮柵欄位置之前提下，將下方固定如現況，以維通行之安全；又相對人係冷凍設備業者，而系爭一樓前庭右側土地係作為工作場域，用以維修機具、放置冷凍設備等，非聲請人指摘之廢棄物，應予敘明。本件系爭租賃契約第1條明白約定租賃範圍為「新北市○○區○○○道000號」而不及於一樓前庭土地，此為聲請人所明知，故於本件聲請前便積極向相對人商討承租事宜，惟最終並未達成合意而作罷，故即使本件聲請人欲以民法第423條及系爭租賃契約第1條，作為其本案訴訟之請求權基礎，亦無法解決雙方就租賃範圍外之土地使用糾紛，從而不符民事訴訟法第538條第2項規定之要求。

(二)、又本件聲請人泛言將進入冰品製造業旺季，而相對人就系爭一樓前庭右側土地之使用，將造成其重大之損害云云。惟查，聲請人並未提出近期洽談廠商之資料；而聲請人提出之訂購憑單，侷限於111年1至5月之歷史資料，並係自行製作之內容，相對人否認形式及實質真正，且訂購憑單所標示之商品數量亦不等於實際銷售數量，例如商品瑕疵、退貨等因素，均會導致實際銷售數量之異動；再聲請人平時即不注重環境衛生整潔，放任員工隨手丟棄菸蒂，並不時將遭退貨之冰品任意棄置於廠房旁水溝，或任意傾倒廢棄之冰淇淋奶油、奶水等，造成環境髒亂，非如其所稱重視且嚴守衛生法規；且聲請人承租之房屋，有一側門可供人員進出，另於後方電梯處，亦有可供貨物進出之出入口，本件相對人就系爭一樓前庭右側土地之使用，並未造成聲請人有任何急迫危險或其他相類之情形發生；另聲請人始終未舉證釋明，因相對人使用系爭一樓前庭右側土地，導致其年營業額將大幅減損而有遭受重大損害之事實，其所謂重大損害顯屬虛構，不具有保全之必要性。至聲請人所提出之所謂相對人以其他處所置放機具等物品之相片，乃係相對人兒子作為蔥油餅生產工

01 廠之處所，且非前述頂讓合約書、系爭租賃契約之效力所
02 及，聲請人執此主張相對人另有其他作業空間，而企圖論證
03 相對人使用系爭一樓前庭右側土地為不合法，顯非可採。

04 (三)、據上，聲請人主張系爭一樓前庭右側土地為兩造間系爭租賃
05 契約之租賃範圍，並無理由，且無定暫時狀態之必要，其聲
06 請應予駁回。

07 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
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、2項定有明文。又定暫時
11 狀態處分之原因，應釋明之。釋明如有不足，債權人陳明願
12 供擔保或法院認為適當者，法院即得定相當之擔保，命供擔
13 保後，為定暫時狀態處分之裁定，此觀同法第538條之4、
14 第533條、第526條之規定自明。而所謂於爭執之法律關係有
15 定暫時狀態之必要者，係指因防止發生重大之損害，或避免
16 急迫之危險，或有其他相類之情形，有就爭執之法律關係定
17 暫時狀態之必要而言。此必要之情事即為假處分之原因，應
18 由聲請假處分之人，提出相當證據以釋明之，苟聲請人能釋
19 明此種情事之存在，即有就爭執之法律關係定暫時狀態之必
20 要。而損害是否重大、危險是否急迫之保全必要性，應釋明
21 至何種程度，始得以擔保金補其釋明之不足，自應依具體個
22 案，就聲請人因假處分所得利益、不許假處分所受損害、相
23 對人因假處分所受損害及其他利害關係人之利益暨公益等定
24 之（最高法院98年度台抗字第538號裁定意旨參照）。再假
25 處分為保全程序而非確定私權之訴訟程序，故合於上開假處
26 分條件，並經債權人釋明假處分之原因存在，法院即得為准
27 許假處分之裁定。債務人主張之實體上理由是否正當，乃屬
28 本案問題，非假處分之保全程序所應審認之事項（最高法院
29 94年度台抗字第18號裁定意旨參照）。

30 四、本院之判斷：

31 (一)、關於有無爭執之法律關係存在部分：

01 1、查(1)本件聲請人主張其與相對人間有系爭租賃契約之法律關
02 係，而系爭一樓前庭右側土地（按即268號房屋一樓毗連之
03 前庭土地〈其上有搭蓋鐵皮棚架〉，由房屋本身方向分為
04 左、右兩區域，其右邊區域部分）包含在兩造間約定之租賃
05 範圍內，且相對人於訂立租約後確有交付該土地供聲請人使
06 用，惟相對人於000年0月間取得268號房地所有權後，即要
07 求調漲租金而為聲請人所拒絕，嗣相對人於000年0月間要求
08 聲請人拆除原設置於該土地上之冷凍庫等待簽訂延長租約，
09 而於聲請人拆除冷凍庫後，相對人即陸續於該土地上堆置廢
10 棄機具等物品、架設柵欄、移動柵欄位置，導致聲請人出貨
11 之拖板車無法通行房屋一樓前方對外通道等情，業據聲請人
12 提出①系爭租賃契約（記載租賃標的為「新北市○○區○○
13 里○○○道000號」、租賃期間為109年11月1日起至114年11
14 月1日止）、②系爭一樓前庭右側土地相片（顯示111年3月7
15 日聲請人有使用一樓前庭左、右兩側土地，而於其上設置冷
16 凍庫；於111年7月至8月間，聲請人拆除系爭一樓前庭右側
17 土地上之冷凍庫、相對人在該土地上架設鐵皮柵欄及堆放機
18 具等物品；於000年0月間，相對人所架設鐵皮柵欄再往一樓
19 前庭左側方向移動數公分，聲請人之拖板車因而無法通行位
20 於一樓前庭土地上之左側冷凍庫與右側鐵皮柵欄中間之通
21 道）、③268號房屋（即新北市○○區○○段00○號）之登
22 記謄本（顯示房屋登記坐落於同段22地號土地，相對人於11
23 1年5月2日以買賣為原因取得1/2所有權）等件（見本院卷第
24 32至49、136至158頁）為據，④且經本院履勘現場，並囑託
25 地政事務所測繪系爭一樓前庭右側土地之範圍在案（見本院
26 卷第226至239、298至304、314至320頁之勘驗筆錄及現場相
27 片，及第340至342頁之新北市淡水地政事務所112年4月26日
28 函檢送之同年3月17日淡土測字第467號土地複丈成果圖〈即
29 附圖〉〈經勘測系爭一樓前庭右側土地位於新北市○○區○
30 ○段00地號土地、如附圖所示之編號22（A）部分、面積3
31 2.70平方公尺）；(2)而相對人則否認系爭一樓前庭右側土地

01 係兩造間系爭租賃契約之租賃範圍等情，並提出①聲請人之
02 法定代理人與相對人間於111年8月15日之對話錄音光碟及譯
03 文（顯示聲請人之法定代理人稱：「...那你可以跟我說你
04 前面那塊想要『租』多少」、「因為我必須說就是這個已經
05 造成我們的麻煩...口頭上來說當時，我們當時雙方都有口
06 頭去協議這個部分，對，那我們額外有簽約，那你後來跟我
07 追討這些東西都是合約以外，對，那我也是希望說好好跟你
08 談，那我也是不想要這麼麻煩，所以我想說可以跟你
09 『租』，因為你隔壁也已經是你的」、「所以你前面打算不
10 『租』給我嗎？」、「...我也好好的跟你『租』嘛...」等
11 語）、②相對人與其前手間之租賃契約、③一樓前庭土地之
12 google地圖歷史資料等件（見本院卷第166至167、322至338
13 頁）為據；(3)據上，關於系爭一樓前庭右側土地究否為系爭
14 租賃契約之租賃範圍，兩造顯各有主張，並分別提出前揭證
15 據為證，可知兩造間就上開法律關係有所爭執。又聲請人主
16 張其將依兩造間之租賃契約，對相對人提起請求清除堆置物
17 品、騰空交付系爭一樓前庭右側土地之本案訴訟，而核諸該
18 訴訟之性質亦確能決定上開爭執之法律關係孰為有據。

19 2、從而，聲請人就本件兩造間有爭執之法律關係存在，且能由
20 本案訴訟確定乙節，堪認已為相當之釋明。

21 (二)、關於有無定暫時狀態處分之必要性部分：

22 1、查(1)本件聲請人主張系爭一樓前庭右側土地因相對人堆置物
23 品、架設鐵皮柵欄，禁止聲請人之使用及通行，造成環境髒
24 亂，使聲請人無法符合食品製造之環境需求，進而被迫放棄
25 每筆高達數十萬甚至上百萬元利潤之訂單，對聲請人造成重
26 大之損害等情，業據聲請人提出①第三人尚羿食品有限公
27 司、季維國際有限公司、聯發國際餐飲事業股份有限公司分
28 別於111年11、12月至聲請人工廠進行衛生安全查訪之報告
29 （以文字記載並檢附相片說明系爭一樓前庭右側土地上有堆
30 置物品並架設鐵皮柵欄等，經查訪後認該部分土地之環境雜
31 亂、食品衛生風險及工安風險高，要求聲請人改善等情）、

01 ②第三人日亞特選名物股份有限公司、全聯實業有限公司、
02 大潤發流通事業股份有限公司（以下分稱日亞公司、全聯公
03 司、大潤發公司）於111年間向聲請人委製冰品之訂購紀錄
04 （按卷附日亞公司112年6月13日覆本院函、全聯公司112年6
05 月26日覆本院函、大潤發公司112年7月19日覆本院函，堪認
06 聲請人所提出之該等訂購紀錄非屬虛妄）（顯示聲請人與廠
07 商間之訂單金額達數十萬或上百萬元等情）等件（見本院卷
08 第50至79、190至199、420、436、506頁）為據；又聲請人
09 陳明其原由房屋一樓前方對外通道以拖板車載運加工成品，
10 而與人員及貨物原料之通行路線不同，其所營之食品工廠應
11 遵循單向通行進出之規定等情，乃舉「食品良好衛生規範準
12 則」第14條第1項規定「食品作業場所之配置及空間，應符
13 合下列規定：一、作業性質不同之場所，應個別設置或有效
14 區隔，並保持整潔。」，及新北市政府衛生局要求食品工廠
15 動線應為單向管制之網頁（見本院卷第306頁）為憑，均非
16 無據；(2)復參諸兩造間系爭租賃契約之租賃期間至114年11
17 月1日止，距今所餘租賃期間尚有約27個月，如不許本件聲
18 請人定暫時狀態處分之聲請，其須忍受遭妨礙使用之不利益
19 至本案訴訟確定為止，即有可能於本案訴訟確定前，系爭租
20 賃契約之租賃期間即已屆至，致使聲請人應受保護之承租人
21 利益，已無再藉由本案訴訟實現之實益，所受之損害包括營
22 業利潤及商譽等；反之，相對人雖無法即刻取回系爭一樓前
23 庭右側土地，惟相對人自承於系爭租賃契約訂立後，為便利
24 聲請人之工作需求而曾提供該土地予聲請人使用，自行另覓
25 他處作為其冷凍設備之工作場域等語（見本院卷第373
26 頁），並有聲請人所提出之相對人於本院勘驗期日前一日，
27 將原堆置於系爭一樓前庭右側土地之部分物品移置於鄰近土
28 地之錄影畫面及相片（見本院卷第152、270至287、308頁）
29 在卷可佐，則若准本件聲請人之聲請，對於相對人之權益應
30 尚不致造成立即損害，且相對人因此所受之不利益，尚非不
31 得以訴訟而實現其金錢債權，即其損害並無不能回復之虞；

01 是經此損益權衡，定暫時狀態由聲請人使用系爭一樓前庭右
02 側土地至系爭租賃契約之租期屆滿日，應較為妥適。

03 2、從而，聲請人就本件有定暫時狀態處分之必要性乙節，已有
04 所釋明，雖其釋明尚有不足，惟聲請人陳明願供擔保，本院
05 認其釋明之不足，擔保足以補之，且本件定暫時狀態之期間
06 為迄至系爭租賃契約之租期屆滿日即114年11月1日。

07 (三)、關於本件聲請人應供擔保之金額部分：

08 1、按法院定擔保金額而為准許定暫時狀態處分之裁定，其擔保
09 係供債務人因該處分所受損害之賠償，其金額應以債務人因
10 定暫時狀態處分可能受到之損害，或因供擔保所受損害額為
11 衡量標準；並非以標的物之價值為依據（最高法院106年度
12 台抗字第619號、85年度台抗字第61號裁定意旨參照）；又
13 此項擔保金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量
14 之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院95年度台抗字第
15 170號裁定意旨參照）。

16 2、查相對人因本件定暫時狀態處分可能所受之損害，為所餘租
17 賃期間不能使用（包含自行使用、或另行出租他人使用等）
18 系爭一樓前庭右側土地之損失。又相對人雖提出鄰近房屋之
19 租賃實價登錄資料（111年11月23日、新北市○○區○○○
20 道000號），主張系爭一樓前庭右側土地之每月租金行情為
21 每坪約1,275元云云（見本院卷第382至384頁）。惟查：(1)
22 相對人所舉之登錄資料所示租賃標的為廠房，而系爭一樓前
23 庭右側土地並非廠房本身，乃房屋一樓毗連之前庭土地，且
24 僅搭蓋鐵皮棚架而無四壁，其租金行情當與房屋本身有別，
25 本院認允宜以上開鄰近廠房租金之七成計算，即月租金為每
26 坪約893元（即：1,275元/坪 $\times$ 0.7 $\div$ 893元/坪〈小數點以下4
27 捨5入，下同〉），亦即每平方公尺約270元（即：893元/坪
28 $\times$ 0.3025 $\div$ 270元/平方公尺）；(2)又系爭一樓前庭右側土地
29 面積為32.70平方公尺，是月租金共8,829元（即：270元/平
30 方公尺 $\times$ 32.70平方公尺=8,829元）；(3)再目前至系爭租賃
31 契約之租期屆滿日即114年11月1日止尚餘約27個月，是經計

01 算後，推估相對人自定暫時狀態處分起可能所受之損害為23
02 萬8,383元（即：8,829元/月×27月＝23萬8,383元），另慮
03 及市場行情波動等其他可能之損害，茲酌定聲請人應供之擔
04 保金額為24萬元。

05 五、爰依法裁定如主文。

06 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
07 民事第二庭 法 官 孫曉青

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
10 繳納抗告費新臺幣壹仟元。

11 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
12 書記官 曾琬真

13 附註：

14 強制執行法第132條第3項：債權人收受假扣押或假處分裁定後
15 已逾30日者，不得聲請執行。

16 聲請人聲請執行時，請具聲請狀，併應繳納執行費、提出執行標
17 的之資料。