

臺灣臺中地方法院民事裁定

111年度全字第114號

聲 請 人 富信建設股份有限公司

法定代理人 張左昇

代 理 人 羅誌輝律師

相 對 人 張淑妮

王笙庄

上 一 人

代 理 人 陳聰能律師

相 對 人 王麗卿

上列當事人間請求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：

聲請人為臺中市○區○○路0段000號1至2樓、同段153號2樓、同段155號2樓房屋(下系爭房屋)所有權人，兩造間並無租賃契約，相對人竟無權占用系爭房屋。縱令本院認兩造間有租約存在，相對人逾34個月未給付租金，聲請人業已合法終止租約，相對人並無占用系爭房屋之正當權源。相對人積欠租金逾兩年，復拒絕交還系爭房屋，於本院110年度訴字第951號遷讓房屋等訴訟(下稱本案訴訟)偽稱要委託律師處理，卻未委任律師出庭，復每次庭期均出具診斷證明書請假，且滯留國外，顯然意圖延滯訴訟。另聲請人就系爭房屋

01 除無法回收使用，受有租金損害近新臺幣(下同)320萬元
02 外，復因相對人無力繳納電費，而須支付相對人使用之電
03 費，受有電費17萬9092元之損失，聲請人之法定代理人並遭
04 受不當之刑事告訴，而不堪其擾。且一心飲食店已逾二年未
05 營業，依利益衡量原則，自有定暫時狀況假處分之必要。如
06 認聲請人釋明不足，願供擔保以補足釋明。並聲明：相對人
07 應將系爭房屋返還予聲請人，並將設在系爭房屋地址之相對
08 人戶籍及一心飲食店之商業登記遷出。

09 二、相對人甲○○抗辯：系爭房屋之承租人為一心飲食店，一心
10 飲食店為相對人丙○○、乙○○合夥經營，其為乙○○之胞
11 妹，受僱在一心飲食店工作。聲請人前向一心飲食店催告給
12 付109年3月及4月之租金計19萬6000元後，一心飲食店於同
13 年5月初即已給付19萬6000元租金予聲請人，然遭聲請人退
14 還。且聲請人自109年5月6日起派真實姓名不詳，自稱熊先
15 生之人率近10名黑衣人至系爭房屋，並出示系爭房屋租賃契
16 約書，表示其為系爭房屋之新承租人，將一心飲食店之員工
17 趕出系爭房屋，併擅將系爭房屋之1樓鐵捲門主機、搖控器
18 予以更換及更換1樓之後門門鎖，復唆使該數名黑衣人連續
19 數日駐守在系爭房屋內蹲點，嗣復將新光保全系統予以拆
20 卸，更換為天威保全系統，阻止一心飲食店繼續使用收益系
21 爭房屋。聲請人並於109年6月19日至台灣電力股份有限公司
22 台中區營業處臨櫃申請斷電、於109年間某日擅自將系爭房
23 屋之電表拆卸，嗣兩造復將系爭房屋之1樓後門門鎖交替更
24 換，聲請人訴訟外之強制力支配、騷擾行為，致一心飲食店
25 迄今仍無法正常使用收益系爭房屋對外營業。另聲請人前於
26 109年10月14日即曾具狀向本院聲請假處分，經本院以109年
27 度中全字第54號、109年度簡抗字第16號裁定駁回在案，竟
28 又重覆為本件聲請，自不應准許。

29 三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲
30 假處分。非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，
31 或甚難執行之虞者，不得為之。聲請假處分者，就請求及假

處分之原因，應釋明之。而於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之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之處分。前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為限。民事訴訟法第532條、第533條、第526條、第538條第1項、第2項定有明文。所稱爭執之法律關係，即被保全之權利，凡當事人間得主張一定之實體法上權利，且得以本案訴訟確定者，均屬之。而法院於判斷聲請人之損害是否重大、危險是否急迫、有無必要等不確定法律概念時，應較量聲請人因定暫時狀態處分所可獲得確保之利益，或因未處分致本案判決勝訴時所生之損害，與相對人因該處分所蒙受之不利益或損害，或未為該處分所可能取得之利益，並視規制性處分或滿足性處分、重大性或急迫性、釋明難易程度、身分法益或財產法益、公益或私益、社會地位高低或經濟上強弱勢、是否有不可回復之重大損害等情形決之。又定暫時狀態處分之聲請，應表明其請求之原因及定暫時狀態之原因，並均應釋明之，前者之表明及釋明，係供法院判斷當事人間有無爭執之法律關係，僅須使法院大致相信聲請人對於相對人有一定實體法上之權利，且得以本案訴訟確定者即足，至於該實體法上權利是否確係存在、本案請求有無理由，要屬本案訴訟應判斷之實體事項，尚非受理定暫時狀態處分聲請之法院所應審究者。後者之表明及釋明，則係供法院判斷有無准許何項特定內容之定暫時狀態處分必要（最高法院99年度台抗字第915號裁定意旨參照）。

經查：

(一)關於爭執之法律關係部分：

聲請人以相對人無權占用系爭房屋，對相對人提起遷讓房屋等訴訟(本院110年度訴字第951號)，業經本院調取本院110年度訴字第951號民事卷核閱無訛，足見兩造間確有爭議存在，堪認已就「請求原因」為相當之釋明。

(二)關於本件定暫時狀態處分之原因部分：

聲請人主張因相對人拒絕返還系爭房屋受有租金損失等，惟所

01 述縱令屬實，然上開損害非不得以金錢賠償獲得彌補，聲請人
02 得依法訴請損害賠償，復屬金錢請求應聲請假扣押予以保全之
03 問題，而非聲請定暫時狀態處分所得保全。況聲請人已於上開
04 遷讓房屋等本案訴訟中請求相對人連帶給付自109年5月1日起
05 至110年10月1日止相當於租金之損失176萬4000元，及自112年
06 3月15日民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋
07 止之相當於租金之不當得利，足見聲請人得請求以金錢賠償上
08 開損害，其所受損害並非無可彌補。且防止發生重大之損害，
09 通常係指如使聲請人繼續忍受本案判決時為止，其所受之痛苦
10 或不利益須過苛。重大與否則依前述兩造利益、損害大小衡量
11 之；本件聲請人欲就系爭房屋交付定暫時狀態之假處分，而系
12 爭房屋之返還於本案訴訟終結後即得本於判決執行，並無急迫
13 之危險或其他相類之情形。而所謂定暫時狀態之必要，即保全
14 必要性，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或
15 有其它相類似之情形發生必須加以制止而言。一心飲食店係承
16 租系爭房屋經營飲食業，聲請人與相對人因對一心飲食店與聲
17 請人間之租約是否終止之認知不同，相對人拒絕交還房屋，兩
18 造乃交迭更換門鎖，聲請人至少二次與不詳租客簽訂新租約
19 (新租約候聲請人於本案訴訟陳明)，並曾就系爭房屋申請暫停
20 用電、更換保全公司(見本案訴訟卷三第197-202頁、217頁)，
21 足見聲請人之行為確已妨礙一心飲食店之正常經營，自不得以
22 一心飲食店逾2年未在系爭房屋營運，而認一心飲食店已無意
23 經營。又一心飲食店之登記合夥人即相對人丙○○、乙○○於
24 本案訴訟中已就租金之給付為同時履行抗辯(見本案訴訟卷三
25 第221頁)，一心飲食店既為經營飲食店始承租系爭房屋，所投
26 下之人力及財務非微，在兩造遷讓房屋等爭議未確定前，倘未
27 依聲請人之聲請為定暫時狀態之處分，聲請人固受有租金收入
28 損害之虞，反之倘依聲請人之聲請，為定暫時狀態之處分，一
29 心飲食店將無法再繼續於系爭房屋經營，損及已投下之設備財
30 務，有產生難以回復損害之虞，揆諸上開說明，兩相權衡後，
31 本院認許可聲請人之聲請，對於相對人蒙受之損害，自較不許

01 聲請人之聲請對於聲請人蒙受之損害，為重大且難以回復。此
02 外，聲請人提出之證據未能釋明有何法院尚未准許定暫時狀態
03 處分，即無法防止發生重大損害或避免急迫危險之情事存在，
04 自難認有何定暫時狀態處分之必要。

05 四、綜上所述，聲請人既未就有定暫時狀態處分必要之原因予以
06 釋明，並非釋明有所不足，難認本件有定暫時狀態之必要，
07 縱聲請人陳明願供擔保，仍不能准其供擔保以補釋明之欠
08 缺，自不得依其聲請內容而為定暫時狀態之處分。從而，聲
09 請人之聲請於法不合，應予駁回。

10 五、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

11 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
12 民事第二庭 法 官 江奇峰

13 正本係照原本作成

14 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
15 費新臺幣1,000元。

16 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
17 書記官 許馨云