

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度全字第113號

聲請人 瓏昇建設股份有限公司

0000000000000000
多芬建設股份有限公司

0000000000000000
兼上 2 人

0000000000000000
法定代理人 謝碧菁

0000000000000000
相對人 新地王管理顧問有限公司

0000000000000000
兼法定代理人謝憶箴

上列當事人間遷讓房屋等事件（112年度訴字第2988號），聲請人聲請定暫時狀態假處分暨緊急處置，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣陸佰伍拾萬元或同額之銀行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，於本院一一二年度訴字第二九八八號遷讓房屋等事件判決確定或和解、撤回前，相對人應容忍聲請人對臺中市西屯區市○路○○○號十五樓之八房屋繼續使用收益，並不得妨害、阻撓或使第三人妨害、阻撓聲請人使用前開房屋。

其餘聲請駁回。

聲請費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人對於聲請人提起本案訴訟，主張：相對人謝憶箴為臺中市西屯區市○路000號15樓之8房屋（下稱系爭房屋）所有人，於民國111年2月1日將系爭房屋出租予相對人新地王管理顧問有限公司（下稱新地王公司），相對人新地王公司復於同日將系爭房屋部分分別出租予聲請人瓏昇建設股份有限公司（下稱瓏昇公司）、多芬建設股份有限公司（下稱多芬公司），聲請人瓏昇公司、多芬公司未自11

01 2年4月1日起未付租金，相對人於同年6月14日發函催告聲請
02 人瓏昇公司、多芬公司限期於文到5日內清償欠租，違者即
03 終止租約，聲請人瓏昇公司、多芬公司於同年月15日收受迄
04 今未清償欠租，租約已經終止，聲請人占有系爭房屋無正當
05 權源，請求聲請人將系爭房屋遷讓返還相對人謝憶箴。惟相
06 對人新地王公司終止與聲請人瓏昇公司、多芬公司間租約不
07 合法，系爭房屋係聲請人謝碧菁借名登記在相對人謝憶箴名
08 下，兩造間就系爭房屋所有歸屬及相對人新地王公司與聲請
09 人瓏昇公司、多芬公司間租約是否屆滿或經合法終止確有爭
10 執。系爭房屋現為聲請人瓏昇公司、多芬公司營業場所，且
11 由聲請人占有使用，相對人謝憶箴竟於113年8月18日擅自更
12 換系爭房屋門鎖，張貼公告不得擅自進入，並註銷聲請人所
13 有大樓門禁卡，大樓物業管理公司人員以相對人謝憶箴註銷
14 大樓門禁卡，拒絕聲請人員工上樓及開啟通關閘門、感應電
15 梯，惟聲請人所有財務業務文件、帳目表冊、登記大小章、
16 銀行存摺及印鑑章、往來支票等資料全遭鎖在系爭房屋內，
17 致聲請人完全無法進出款項，恐隨時面臨跳票之急迫危險，
18 且聲請人謝碧菁及員工護照、藝術收藏品、身分證件及財
19 物、兩造諸多民刑事需要文件資料、電磁紀錄及監視器畫面
20 等，有遭相對人藏匿、銷毀之重大損害及危險有定暫時狀態
21 之必要，爰依民事訴訟法第538條第1、2項規定，請求裁定
22 准予定暫時狀態，聲請人得繼續使用收益系爭房屋，相對人
23 應容忍聲請人繼續使用收益，不得妨害、阻撓聲請人使用系
24 爭房屋，並依民事訴訟法第538條之1第1項前段規定，請
25 求裁定緊急處置，禁止相對人進入系爭房屋，及禁止相對人
26 妨礙、干擾聲請人進入使用系爭房屋等語。

27 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
28 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
29 之處分；前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係
30 者為限，民事訴訟法第538條第1、2項定有明文。所謂定暫
31 時狀態之必要，即保全必要性，係指為防止發生重大損害，

01 或為避免急迫之危險，或有其它相類似之情形發生必須加以
02 制止而言。然損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相
03 類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，
04 應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦即法院
05 須就聲請人因許可假處分所能獲得之利益、其因不許可假處
06 分所可能發生之損害、相對人因假處分之許可所可能蒙受之
07 不利益，及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等
08 公益加以比較衡量。所稱防止發生重大之損害，通常係指如
09 使聲請人繼續忍受至本案判決時止，其所受之痛苦或不利益
10 顯屬過苛。其重大與否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應
11 獲得之利益或防免之損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不
12 利益或損害而定。聲請人因處分所應獲之利益或防免之損害
13 大於相對人因該處分所受之不利益或損害，始得謂為重大而
14 具有保全之必要性（最高法院101年度台抗字第497號裁定參
15 照）。又依民事訴訟法第538條之4準用第533條、第526條第
16 1、2項規定，債權人聲請定暫時狀態處分，應釋明其請求及
17 定暫時狀態處分之原因；須債權人已為前項釋明，而其釋明
18 仍有不足，法院始得命供相當擔保後為定暫時狀態處分。倘
19 債權人就其請求及定暫時狀態處分之原因未予釋明，法院不
20 得因其陳明願供擔保，而為定暫時狀態處分（最高法院105
21 年度台抗字第487號裁定參照）。至所稱釋明，乃謂當事人
22 提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱
23 之心證，信其大概如此而言（最高法院99年度台抗字第311
24 號裁定參照）。

25 三、經查，聲請人聲請定暫時狀態處分，就其請求及定暫時狀態
26 處分之原因業據其提出土地建物登記謄本、租約、通知函、
27 言詞辯論筆錄、起訴狀、答辯狀、商工登記查詢資料、相
28 片、啟示、臺中市政府警察局第六分局市政派出所受（處）
29 理案件證明單等件為證，並據調取本院112年度訴字第2988
30 號民事卷宗核閱確實，可認聲請人就其請求之原因及定暫時
31 狀態處分之原因已為部分之釋明。聲請人主張系爭房屋實屬

01 聲請人謝碧菁所有，且現況確為聲請人謝碧菁擔任負責人之
02 聲請人瓏昇公司、多芬公司營業處所，重要公司文件等均存
03 放該處，於本案訴訟繫屬期間暫繼續由聲請人使用，對於相
04 對人損害尚非嚴重，若限制聲請人不能使用，聲請人另謀其
05 他營業處所應有困難，聘雇員工生計將受影響，且聲請人無
06 法取回公司重要文件等物品，嚴重影響聲請人業務執行，恐
07 致聲請人受有難以挽回之重大損害，權衡兩造間之利益及損
08 害，認聲請人聲請定暫時狀態處分確有必要。又聲請人之釋
09 明雖有不足，惟聲請人既陳明願供擔保，本院認其釋明之欠
10 缺，擔保足以補之。

11 四、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
12 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
13 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
14 衡量標準（最高法院106年台抗字第619號裁定意旨參照）。
15 相對人因本件定暫時狀態處分所受損害為其不能使用收益系
16 爭房屋之損失，參以相對人謝憶霖與相對人新地王公司間約
17 定系爭房屋月租6萬元，相對人新地王公司與聲請人瓏昇公
18 司、多芬公司約定系爭房屋月租依序為5萬元、4萬元，相對
19 人不能使用收益系爭房屋損害應以每月9萬元計算。又相對
20 人所提遷讓房屋等訴訟事件，訴訟標的價額為468萬6400
21 元，已逾150萬元，為得上訴於第3審之案件，參照各級法院
22 辦案期限實施要點第2點規定，第1、2、3審通常程序審判案
23 件之期限分別為2年、2年6月、1年6月，合計本件相對人所
24 提遷讓房屋等訴訟至法院審理終結約需6年，認相對人因此
25 所受之損害為648萬元（9萬元×12×6=648萬元），爰酌定如
26 主文所示相當之擔保金額准許定暫時狀態處分。

27 五、按民事訴訟法第538條之1所定緊急處置係同法第538條定暫
28 時狀態處分之前置先行處分，本院既已准聲請人供擔保後得
29 為定暫時狀態之處分，即無先為緊急處置之必要，此部分聲
30 請不應准許，應予駁回。

31 六、依民事訴訟法第538條、第95條、第79條，裁定如主文。

01 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日
02 民事第一庭 法官 熊祥雲

03 正本係照原本作成。

04 緊急處置部分不得聲明不服。

05 定暫時狀態處分部分如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本
06 院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1000元。

07 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日
08 書記官 朱名堉