

臺灣臺中地方法院民事裁定

109年度中全字第54號

聲 請 人 富信建設股份有限公司

法定代理人 張左昇

訴訟代理人 吳俊龍律師

相 對 人 一心飲食店

兼 上一人

法定代理人 張淑妮

相 對 人 王麗卿

上列當事人間因遷讓房屋事件（即本院109年度中司簡調字第949號），聲請定暫時狀態之假處分事件，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：坐落臺中市○區○○路0段000號1樓至2樓、同段153號2樓、同段155號2樓房屋（下稱系爭房屋）為伊所有，訴外人王品予於108年5月31日向原告承租，租賃期間自同年9月10日起至116年9月9日為止，每月租金新臺幣（下同）9萬8000元，並應於每月10日支付租金（下稱系爭租賃契約），伊並同意王品予將「一心飲食店」之商業登記於系爭房屋，王品予本應於109年3月10日、同年4月10日繳付房租竟未為繳納，經伊催告未果，經雙方於109年4月30日合意終止，已屬無權占用系爭房屋，然相對人卻主張系爭租賃契約對伊有效存在，是兩造就系爭租賃契約是否對伊有效存在，存有嚴重爭執，自屬有爭執之法律關係存在。伊為免損失擴大，遂將系爭房屋轉租予第三人，並於同年5月6日委請律師欲將系爭房屋點交予第三人占有使用收益。詎料，伊委請律師到場後，發現系爭房屋仍在經營牛排館，且有不明女

01 子表示其為一心飲食店負責人，並表示不同意終止租約，系
02 爭租約仍有效存在，另伊蒙受無法將系爭房屋出租之損失
03 外，相對人因股東之糾紛，屢上媒體版面，致伊無端捲入其
04 內部經營糾紛，造成伊商譽受損，相對人因經營牛排館，其
05 聘僱員工因相對人未給付薪資而至系爭房屋砸店，可想而
06 之，即便伊以不當得利之法律關係獲得勝訴判決，日後亦無
07 法取償外。相對人因內部股東經營糾紛及勞資爭議，及上開
08 媒體報導，只要相對人繼續無權占用系爭房屋，將使伊之財
09 產受有重大之損害之虞。另相對人未經伊同意下，擅自將陽
10 台封閉易造成用餐民眾一氧化碳中毒，並多次拒絕伊入內拆
11 除違建，若未及時拆除違建，除使伊受行政罰外，恐使前往
12 用餐之民眾生命權受到危害，如果失火，亦造成用餐民眾生
13 命、身體產生危害，甚至對周遭住宅及商家亦有造成危險之
14 可能，對整體公共安全之保障不可謂非重大，是伊若遲至本
15 案勝訴判決後，始取回系爭房屋，將無法將系爭房屋取回另
16 做其他用途而蒙受損失外，且因相對人內部經營權糾紛及勞
17 資爭議問題懸而未決，及上開媒體報導，導致伊之財產恐受
18 到重大損害、廣大市民受有難以彌補之損害，是伊因定暫時
19 狀態假處分所獲得之利益或防免之損害顯逾相對人因此處分
20 所蒙受之不利益或損害，而具有定暫時狀態假處分之必要
21 性，茲以提出之證據為釋明，若釋明不足，供擔保以代釋
22 明，求為裁定：相對人應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予聲
23 請人，並應將一心飲食店之商業登記自系爭房屋遷出。

24 二、本件於裁定前已定5日期間先徵詢相對人之意見，然相對人
25 均於109年11月12日收受通知，至今並未具狀表示意見。

26 三、按當事人於爭執之法律關係聲請為定暫時狀態之處分，依民
27 事訴訟法第538條第1項之規定，須為防止發生重大之損害或
28 避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為
29 之。該必要之情事，乃定暫時狀態處分之原因，依同法第53
30 8條之4準用第533條本文準用第526條第1項規定應由聲請人
31 釋明之。倘聲請人不能釋明必要情事存在，即無就爭執之法

律關係定暫時狀態之必要。所謂定暫時狀態之必要，即保全
必要性，係指為防止發生重大損害，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制止而言。然損害是否
重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何
種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權
衡理論及比例原則確認之，亦即法院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不利益，及其他利害關
係人之利益或法秩序之安定、和平等公益加以比較衡量。所
稱防止發生重大之損害，通常係指如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顯屬過苛。其重大與
否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應獲得之利益或防免之
損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害而定。聲
請人因處分所應獲之利益或防免之損害大於相對人因該處分
所受之不利益或損害，始得認為重大而具有保全之必要性，
最高法院101年度台抗字第497號著有裁定意旨可資參照。

四、經查，聲請人主張系爭租約為其與王品予所簽訂，並提出房
屋租賃契約書為釋明，然查，聲請人所提出之租約承租人記
載為「一心飲食店」、負責人為「王品予」，是聲請人主張
係王品予與其簽立租約顯非無疑，則相對人爭執其與聲請人
間尚有租約存在，確實與聲請人之主張之情形顯有不同，則
相對人一心飲食店事後已變更負責人為張淑妮，此有臺中市
政府經濟發展局109年11月5日函文可資參照（見本院卷第10
7頁），則王品予是否確實以一心飲食店負責人身份與聲請
人終止合約，自非無疑，固可認為兩造間是否存有租約關係
有爭執無誤。次查，本件若依照之聲請人主張相對人於終止
契約後，無權占用系爭房屋，導致無法轉租他人收取租金，
惟相對人縱使無權占用系爭房屋，亦因占用系爭房屋或有利
益，並導致聲請人受有損害，聲請人依民法第179條之規定
非不得請求相對人給付占用期間相當租金之不當得利損害，
實難認為聲請人受有重大損害，或無法避免之急迫危險。至

於聲請人主張相對人擅自變更設計將陽台封閉，易造成一氧化碳中毒，並多次拒絕聲請人入內拆除違建等情，固提出臺中市政府都市發展局違章建築認定通知書函文為釋明，然聲請人因變更建築設計封閉陽台，固造成在該處之空間易受一氧化碳中毒，而影響該處活動人員之生命安全，然若認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，似僅請求命相對人拆除該部分之違章建築為已足，然聲請人卻係請求裁定命相對人應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予聲請人，並應將一心飲食店之商業登記自系爭房屋遷出，顯超出其聲請之目的，不符合比例原則。況所述之情形縱令屬實，依照臺中市政府都市發展局違章建築認定通知書亦記載：違反建築法第25條之規定，擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。（參見建築法第86條之規定），另依照違章建築處理辦法第5條亦規定：直轄市、縣(市)主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後三十日內，依建築法第三十條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣(市)主管建築機關應拆除之。是見聲請人非不得透過上開方法達到拆除違章建築之目的，如此一來，聲請人即無須繼續忍受至本案判決之時，亦不致於造成其需忍受此等痛苦或受到過苛之不利益之情形，則聲請人關於此部分所為之請求，並非有必要，故認其聲請定暫時狀態之假處分，自有未合，應予駁回。

五、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 25 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 許石慶

以上正本證明與原本無異。

01 如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀表明抗告
02 理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後10
03 日內補提抗告理由書（須附繕本），並繳納新臺幣1,000元之裁
04 判費。

05 中 華 民 國 109 年 10 月 23 日
06 書記官 林素真