臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度全聲字第5號

聲　請　人　台灣肥料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃耀興

代　理　人　顏南全律師

　　李佳翰律師

　　黃雅惠律師

相　對　人　東正投資顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾嘉村

代　理　人　張志明律師

代　理　人　吳致頤律師

上列當事人間聲請撤銷假處分裁定事件，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理　由

一、本件聲請人聲請意旨略以：聲請人前於民國103年間預定於臺北市○○區○○段00地號土地（即南港經貿園區C2土地，下稱C2土地）上興建辦公大樓及停車場(下稱系爭租賃物），並辦理對外招標，由相對人得標後於104年1月30日與聲請人簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租約），系爭租約第8條約定聲請人應於取得系爭租賃物之使用執照後，將承租部分點交予相對人使用，租期自起租日起算20年，租金亦自起租日起給付，辦公大樓部分租金每月每坪新臺幣（下同）1,330元、停車場部分每個車位每月租金3,140元。嗣聲請人經3次變更設計，相對人之承租範圍應為臺北市政府都市發展局106年度建字第56號建築執照所示建物B棟地上2層至28層、共通層地下1至4層。詎聲請人自106年開始多次要求相對人調漲租金，惟兩造並未達成共識，聲請人遂以110年5月

14日肥資產字第1100003995、11000039951號函（下稱系爭函文）通知相對人略稱：「南港經貿園區C2開發案」B棟辦公大樓即將興建完工，正啟動招租程序，已有第三人表達可接受之承租條件，擬將系爭租賃物B棟地上10至12層（租期10.5年，租金每月每坪2,100元，另保障承租30個車位）、地上15至17層（租期8年，租金每月每坪2,088元，保障承租20個車位）出租予第三人，限相對人於10日內回覆是否願以上述條件承租，否則視為拒絕或放棄承租一情，相對人以其為系爭租賃物之承租人，有權請求聲請人交付系爭租賃物，為免聲請人將系爭租賃物B棟地上10至12層、地上15至17層及系爭函文所指停車位自行交付他人使用，或為出租、出借等行為，認有不能強制執行之虞，向鈞院聲請假處分，經鈞院以110年度全字第162號裁定准其以5億9,295萬6,000元為聲請人供擔保後，禁止聲請人就C2土地上如臺北市政府都發局106年度建字第56號建築執照所示建物B棟地上10至12層、地上15至17層，以及該建物共通層地下1至4層中由相對人指定之50個相鄰之停車位，均不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為（下稱系爭假處分）；嗣相對人就前揭假處分關於命供擔保金額部分提起抗告，求予廢棄變更原裁定之擔保金額，經臺灣高等法院（下稱高院）以110年度抗字第779號裁定將相對人應為聲請人供擔保金額酌減為2億零139萬元，惟前揭假處分未記載本件聲請人得對相對人提供擔保後撤銷假處分，高院前揭裁定就此亦未審酌，則聲請人自得另向鈞院聲請撤銷假處分。又系爭租約原預訂者係C棟辦公大樓，兩造未就變更設計後非同一標的之B棟辦公大樓簽訂新租約，故系爭假處分標的並非系爭租約之租賃標的物，相對人顯未就系爭假處分之本案請求為任何釋明，無奈法院竟草率認相對人已為釋明，並命供擔保補釋明之不足而准予假處分，顯屬重大謬誤。再者，相對人承租系爭租賃物主要目的係作為二房東為轉租第三人牟取轉租差額，其假處分之最終目的乃係轉租獲利，屬於投資行為，此觀相對人自承每坪獲

利約500元，再佐以相對人於本件之本案訴訟(案列:鈞院110年度重訴字第730號交付租賃物事件)於110年12月16日開庭時，已陳明願以每坪每月1,575元向聲請人承租停車位，可知相對人無法獲取轉租價差收益之損害至多為1億2,408萬1,201元，是相對人聲請系爭假處分所欲保全之請求，實質上最終以金錢給付為達其目的，反之，就聲請人而言，系爭假處分標的之設備若無法使用，不僅將造成各樓層之設備無法定期運轉，將致材料因高溫、高濕而受潮損壞，進而對整棟大樓之消防、照明、電力、電信、給水、排水、監控等系統產生連鎖負面影響，且空調冰水系統也將因管路處於閒置無循環之狀態，恐造成管材腐蝕生鏽或生水垢，阻礙冰水循環流動而影響空調功能與整棟大樓之冰水系統，即因該訴訟期間無法進入維護設備，將致前揭機電等系統欠缺適當維護而產生損壞，將造成大樓其餘樓層連帶產生維護作業之困難，連帶將使該C2土地上A棟、C棟觀光旅館大樓、B棟辦公大樓等其餘樓層之業務中斷、鉅額租金短收，甚或可能遭其餘承租方如漢來飯店以聲請人未依租約提供符合債務本旨之租賃物而為求償，系爭租賃物恐增生修繕費用，及疏於維護或引發公安等問題，實屬重大。況因A、B、C棟地下樓層連通，地下停車空間如受假處分，將使A棟、C棟旅館無法經營、維護與管理，亦將造成嚴重損害，衡諸兩造間之公平及利害關係、誠信公平原則，核屬民事訴訟法第536條規定所稱之「其他特別情事」，法院得於假處分裁定內記載債務人供所定金額之擔保後，免為或撤銷假處分之事由，聲請人爰依民事訴訟法第536條規定，願為相對人提供擔保1億2,408萬1,201元或等值之銀行無記名可轉讓定期存單，請求鈞院撤銷110年6月1日所為之系爭假處分等語。

二、相對人陳述意見略以：兩造簽訂系爭租約之系爭租賃物為建築執照所示之B棟辦公大樓及共通地下層1至4層停車位無疑，系爭假處分標的即B棟辦公大樓地上10至12層、15至17層及共通地下層50個停車位，係處於可為給付之狀態，而非

陷於給付不能，而聲請人之給付義務非僅於「交付」，而在於依約目的「提供承租人使用收益租賃物之可能性」，至於是否符合約定之用益狀態，其內容、種類、範圍與界限，主要取決於當事人租賃契約之約定內容，尤以契約中所確定之契約目的為要。依投標須知第3條、系爭租約第1條第1項、第2條第1、2項約定，聲請人之給付義務，乃交付一符合辦公大樓暨停車場停車位性質之建築物予相對人，而辦公大樓內容即係依建築執照或使用執照上記載及實際產權登記內容為準，辦公大樓究竟位於C2土地東側C棟或西側B棟，均不影響系爭租賃物之存續及同一性。聲請人雖援引其與第三人漢來、凱撒飯店簽訂之合作契約書及協同規劃協議書，謂投標須知制定時，A、B棟所在位置預定興建之旅館分別由漢來、凱撒飯店得標，乃相對人明知，惟投標須知內文根本未提及漢來、凱撒飯店當時承租之確切位置，更未見提及系爭租約之系爭租賃物乃平面圖標示圖C棟位置建物，況系爭租約第1條第1項已明定辦公大樓、停車場區域、約定專用區域及維護管理區域，係待建築執照核發後確認，故關於系爭租約之系爭租賃物即辦公大樓暨停車場區域，於相對人投標、得標及簽立系爭租約之際，根本尚未確定具體位置及內容，聲請人所提之平面圖，僅係其於設計開發C2土地時之原始設計圖面，並非最終建築執照或辦公大樓完工後之使用執照圖面，聲請人雖將原訂之B、C棟建物位置、性質對調，並辦理建築執照第二次變更，原一般事務所用途之辦公大樓由C棟變更為B棟，但本質上仍就屬於原C2土地開發案之建築執照內容範疇，無論歷經幾次變更，仍不影響該建築執照之同一性，不脫離系爭租約所約定之建築執照之範疇。系爭假處分不應准許聲請人提供擔保免為或撤銷，因相對人聲請系爭假處分，主要係保全相對人對於聲請人請求交付系爭租賃物，及系爭租約之租賃物之占有使用之權利，並非金錢債權，相對人之利益如未經保全即無從回復，顯非聲請人提供金錢之擔保即足以達成相對人聲請假處分之終局目的，亦不因契約定

有給付不能或違約等損害賠償金額之約定，即謂相對人之系爭假處分等請求，得以金錢之給付達其目的，又無論係相對人欲自用規劃將集團總部設立該處，或欲轉租系爭租賃物，其實現必以相對人對系爭租約之系爭租賃物有實際占有使用為前提，倘若鈞院准許聲請人之聲請，任由聲請人繼續出租系爭租賃物，即使本案勝訴，相對人亦無從對承租之第三人請求交付系爭租賃物，相對人對於請求聲請人交付系爭租賃物占有使用之租賃權即陷於不可回復之狀態，遑論實際占有使用系爭租約之系爭租賃物，進而自用或轉租他人，可見系爭假處分之請求並非得以金錢之給付達其目的，從而，聲請人本件聲請於法無據，應予駁回等語。

三、按假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的，或債務人將因假處分而受難以彌補之重大損害，或有其他特別情事者，法院均得於假處分裁定內，記載債務人供所定金額之擔保後免為或撤銷假處分，假處分裁定未依前項規定為記載者，債務人亦得聲請法院許其供擔保後撤銷假處分，民事訴訟法第536條第1項、第2項定有明文。又假處分為保全強制執行方法之一種，苟合於假處分條件，並經債權人敘明假處分之原因存在，法院即得為假處分之裁判，至債權人起訴主張之實體上理由是否正當，乃屬本案判決問題，非假處分裁判中所能解決（最高法院20年抗字第5號裁判意旨參照）。再假處分所保全之請求，能否以金錢給付達其目的，應就該假處分所保全之請求本身判斷之，債權人聲請假處分所保全者，如係債務人依約應履行之債務，即與債務不履行之損害賠償請求權不同，自不得逕將之轉換為後者，而認該請求得以金錢給付達其目的；另假處分以不許債務人供擔保而撤銷為原則，必以債務人之供擔保，足以達假處分之目的者，始可認有適於依民事訴訟法第536條規定為撤銷假處分處置之特別情事。且假處分與假扣押之性質不同，如假處分所保全之請求代以金錢，並不能達其債權之終局目的，仍不得許債務人供擔保而為撤銷假處分之裁定（最高法院46年台抗字第

86號裁判可參）。

四、經查：

㈠相對人主張依系爭租約第8條、民法第423條規定，其本得請求聲請人於取得系爭租賃物之使用執照後交付租賃物，詎聲請人自106年開始多次要求相對人調漲租金，惟兩造並未達成共識，聲請人遂於110年5月14日以系爭函文通知相對人，稱「南港經貿園區C2開發案」B棟辦公大樓即將完工，正啟動招租程序，已有第三人表達可接受之承租條件一情，相對人因恐聲請人出租系爭假處分標的予第三人，致生重大難以回復之損害，前向本院聲請系爭假處分，業經本院於110年6月1日以110年度全字第162號裁定，認以縱相對人本案訴訟獲勝訴判決，將使相對人日後有不能強制執行或甚難強制執行之虞等情為由，准相對人以5億9,295萬6,000元為聲請人供擔保後，禁止聲請人就C2土地上如臺北市政府都發局106年度建字第56號建築執照所示建物B棟地上10至12層、地上15至17層，以及該建物共通層地下1至4層中由相對人指定之50個相鄰之停車位，均不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為，嗣相對人就系爭假處分關於命供擔保金額部分提起抗告，求予廢棄變更原裁定之擔保金額，經高院以110年度抗字第779號裁定改酌定相對人為聲請人供擔保金額為2億零139萬元，上情經本院調閱上揭案件卷宗核閱無訛，並有該等裁定影本附卷可查（見本院卷第55至65頁）。是系爭假處分所保全之本案請求，係請求聲請人應履行系爭租約之請求權，即與債務不履行之損害賠償請求權不同，核其性質非得以金錢之代替給付達其請求目的，依前開規定，即無從准許聲請人供擔保而為撤銷系爭假處分。

㈡聲請人雖主張系爭假處分標的並非系爭租約之租賃標的物，本院准許系爭假處分之裁定應有重大謬誤，況相對人承租系爭租賃標的物之主要目的係作為二房東將系爭標的物轉租第三人以牟取轉租差額，其假處分之最終目的乃係轉租獲利，得以金錢之給付達其目的，且其損害經計算至多僅為1億2,4

08萬1,201元云云；惟查，相對人業已提起本案訴訟，並由本院審理中，則系爭假處分標的是否係系爭租約之租賃標的物、聲請人應否交付系爭租賃物、相對人是否因聲請人未交付系爭租賃物而受有損害及相對人之損害是否至多為1億2,408萬1,201元等情，核屬本案訴訟有無理由之實體問題，並非假處分程序所得審究，況系爭租約或為相對人於南港經貿園區拓展公司版圖之重要規劃，或是否僅為出租牟利，皆尚未定論，是聲請人謂相對人係為轉租而承租系爭租賃物，應屬主觀臆測之詞，無足採信。又聲請人主張准予系爭假處分將限制聲請人使用系爭假處分標的，因該訴訟期間無法進入維護、保養設備，致機電等系統欠缺適當維護產生損壞，並造成大樓其餘樓層連帶產生維護、保養作業困難等困境，聲請人將因系爭假處分而受有難以補償之重大損害一節；然法院禁止聲請人就系爭假處分標的自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為，尚非包括禁止聲請人指揮機電人員短暫性、日常性進入系爭租賃物為維護、保養設備等行為，是聲請人主張其將因系爭假處分無法進入維護、保養設備，致機電等系統欠缺適當維護產生損壞，恐受有難以補償之重大損害云云，應無可取，亦難認聲請人此部分主張有首揭規定之特別情事。此外，聲請人復未就撤銷假處分之原因即其是否因假處分而受難以補償之重大損害或有其他特別情事，提出相當事證以為釋明，是聲請人本件聲請，自非可採。

五、綜上所述，系爭假處分所保全之請求，並非得以金錢之給付達其目的，聲請人復未就系爭假處分裁定受有難以補償之重大損害，或有其他特別情事為釋明，從而，聲請人依民事訴訟法第536條第1項、第2項規定，向本院聲請准許其供擔保後撤銷系爭假處分裁定，難認有據，應予駁回。

六、據上論結，本件聲請為無理由，依民事訴訟法第533條、第530條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　9　　日

民事第四庭　　法　官　陳靜茹

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　9　　日

書記官　蔡汶芯