臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度全字第172號

聲　請　人
即　債權人　全家便利商店股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉榮廷
000000000000000000
相　對　人
即　債務人　莊陳碧雲

上列當人間請求假處分事件，本院裁定如下：

主　文

聲請人以新臺幣叁佰肆拾伍萬元為相對人供擔保後，相對人就坐落新北市○○區○○路○○○號之不動產，不得出租、交付予聲請人以外之第三人占有使用。

聲請程序費用由相對人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以：聲請人即債權人前向相對人即債務人承租新北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），並同時向訴外人王啟西、彭超然承租系爭房屋之相鄰兩旁房屋即座落於同路89號及93號等共三戶房屋，擬開設經營總坪數55坪、店寬18米之新型態便利商店，租賃期間自民國112年7月1日起至122年6月30日止，共10年，原告並已依約分別支付新臺幣（下同）12萬元、12萬元及16萬元之押金予相對人及訴外人王啟西、彭超然等人。詎相對人於112年4月20日以郵局存證信函通知聲請人，解除系爭房屋之租賃契約並檢還定金匯票12萬元乙紙，因相對人並無法定或約定得單方解除租約之事由，而聲請人為開設經營便利商店，已耗費相當之人力、金錢及時間進行系爭房屋與鄰戶房屋相關之資料調查、採點評估、商圈調查、格局及建設確認等前置作業，而債務人無任何正當理由即單方面解除租約，並打算另行出租第三人，顯然有不履約之故意而侵害聲請人權益之重大情事；又因相對

人已與第三人洽談而欲將系爭房屋出租交付予第三人，聲請人為免相對人就系爭房屋另與他人訂定租賃契約並交付他人占有使用，致日後有無法履行與相對人間之租賃契約，聲請人顯有日後不能強制執行或甚難執行之虞，為保全將來執行起見，爰依法聲請裁定相對人就系爭房屋不得出租及交付予聲請人以外之第三人占有使用，如認聲請人之釋明仍有不足，願供擔保以補釋明不足等語。

二、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，得聲請假處分。請求及假處分之原因，應釋明之，釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，民事訴訟法第532條第1項、第2項、第533條準用第526條第1、2項分別定有明文。是債權人就其請求及假處分之原因全未釋明時，固不得以供擔保代之；倘已釋明，僅係釋明不足，法院非不得許債權人供擔保後為假處分。

三、經查，聲請人所主張之事實，已據聲請人提出房屋租賃契約書、押金收據、相對人寄發之郵局存證信函、聲請人查調物件之相關資料及臨近同業之照片等件為證，足認聲請人就請求之原因已有相當之釋明。又相對人為系爭房屋之所有權人，現相對人拒絕依系爭房屋之租賃契約交付系爭房屋予聲請人占有使用，倘相對人將系爭房屋另交付第三人占有使用，將使聲請人日後有不能或甚難執行之虞，應認聲請人就避免本案訴訟標的物現狀變更之假處分原因已有釋明，雖其釋明尚有未足，然聲請人既陳明願供擔保以補釋明不足，本院自得命其供相當擔保後准許之。

四、再者，法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之。審酌相對人因准許假處分而於本案訴訟期間不能利用或處分系爭房屋及坐落土地，

可能受有延遲取得處分對價之利息損害。而內政部就現行不動產交易價格已採實價登錄制度，鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，可認趨近於客觀之市場交易價格，法院自得參酌鄰近不動產於一定期間內登錄之交易價格作為基準。系爭房屋坐落新北市○○區○○路00號，建物面積約32.9坪，依內政部不動產交易實價查詢服務網結果所示，與系爭房屋坐落同一路段上相近屋齡、建材、樓層及用途之公寓，近期之實際交易個案每坪單價約為41萬8500元，系爭房屋暨其坐落土地依此計算其交易價值約為1376萬8650元，係得上訴第三審案件，依本案限期起訴及訴訟所需進行期間約為5年（依各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審審判案件之期限分別為1年4月、2年、1年，加計限期起訴及各審送達時間約5年），按法定利率週年利率百分之5計算，相對人因本案假處分可能受有之損害約為345萬元（≒1376萬8650元×5年×5%），爰酌定此數額為聲請人應提供之擔保金額，准為假處分。

五、依民事訴訟法依民事訴訟法第533條準用第526條第2項、第95條、第78條條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　2　　日

民事第九庭　法　官　翁偉玲

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1000元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　王曉雁

附註：

一、債權人收受本裁定正本後已逾三十日者，不得聲請執行。

二、債權人依本裁定辦理提存後，應另行具狀並預繳執行費用，聲請執行。