

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度全字第500號

114年度全字第501號

聲請人 美麗新娛樂股份有限公司

法定代理人 黃世杰

代理人 周志潔律師

葉子寧律師

方文萱律師

相對人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

代理人 陳珮君律師

上列當事人間聲請定暫時狀態之處分等事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣52萬5,047元為相對人供擔保後，禁止相對人及其輔助使用人將坐落於新北市淡海區新市段00000○00000地號上103淡建字第00525號建照規劃屬於影城棟2樓以上之影廳銀幕及座椅（簡稱系爭設備），為任何拆除、毀損、搬離現址等一切變更現狀或處分之行為，並相對人及其輔助使用人應容忍聲請人及履行輔助人得進入影城以維護保養系爭設備。

聲請程序費用相對人負擔。

理 由

一、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538條第1項及第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。定暫時

01 狀態處分之聲請，應表明其請求之原因及定暫時狀態之原
02 因，並均應釋明之，僅須使法院大致相信聲請人對於相對人
03 有一定實體法上之權利，且得以本案訴訟確定者即足，至於
04 該實體法上權利是否確係存在、本案請求有無理由，要屬本
05 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
06 法院所應審究者。又損害是否重大、危險是否急迫或是否有
07 其他相類之情形，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則
08 確認之，即法院須就聲請人因許可定暫時狀態處分所能獲得
09 之利益、其因不許可該處分所可能發生之損害、相對人因該
10 處分之許可所可能蒙受之不利益，及其他利害關係人之利
11 益、公共利益等加以比較衡量。而所謂損害重大與否，須視
12 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
13 逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害定之，倘聲請人所
14 應獲得之利益或防免之損害大於相對人所受之不利益或損
15 害，即難謂非重大，且有定暫時狀態之必要（最高法院99年
16 度台抗字第915號裁定、104年度台抗字第865號裁定意旨參
17 照）。另法院酌定假處分方法時，應斟酌保全強制執行或
18 定暫時狀態之實際需要，以能達假處分之目的為準則，倘逾
19 越假處分之目的者，為法所不許；法院給付之酌定，如於給
20 付完成後，雙方之爭執關係即告結束，而無待於本案訴訟之
21 再為實體判決，法院所定之假處分方法即已超越定暫時狀態
22 假處分之目的，於法自屬不合（最高法院96年度台抗字第64
23 號裁定、90年度台抗字第284號意旨參照）。

24 二、聲請意旨略以：

25 (一)聲請人美麗新娛樂股份有限公司為國內影城經營龍頭，自民
26 國95年設立時起，長年於大直、新莊、桃園等地經營美麗新
27 影城；相對人前為開發淡水新市鎮並吸引當地人潮進駐，遂
28 積極邀集聲請人至淡海開設影城。相對人為確保聲請人順利
29 進駐，更於107年間提出行銷方案，允諾將於當地輕軌崁頂
30 站至影城周邊，設置藝術廊道、藝術籃球館、地景藝術、設
31 置交通接駁車、興建旅館等，藉以吸引消費人潮。為經營影

01 城，聲請人向相對人承租「103淡建字第00525號建照」影城
02 棟2樓(含)以上之使用空間（門牌地址：新北市○○區○○
03 路○段000號2樓，下稱系爭租賃物）並簽訂「淡海影城租賃
04 契約書（下稱租賃契約）」及「補充協議書」在案。聲請人
05 於承租淡海影城後，遂積極購置各項軟硬體設備，包含進口
06 音響設備、全台最大ATMOS巨型銀幕、影院系統、影廳座椅
07 等，總計設置9間影廳，其中更包含國內首屈一指之巨幕
08 廳，採用13.5公尺高、25公尺寬之銀幕，同時配置4K純雷射
09 放映系統、杜比全景聲，提供消費者全面性地聲光娛樂體
10 驗，單就前述設備購置成本計算，聲請人即斥資逾新臺幣
11 （下同）3,600萬元。孰料，雙方租約期間，相對人不僅從
12 未履行其於議約期間承諾之「行銷方案」，系爭租賃物更因
13 主結構瑕疵，導致影城營運期間漏水，惡臭問題頻生，此情
14 不僅導致相對人消費者客訴，系爭租賃物之瑕疵亦因相對人
15 未積極修繕而加劇。時至113年10月，連日強烈颱風來襲，
16 系爭租賃物因主結構既有問題而難以抵禦風災，發生主建物
17 坍塌、天花板大面積剝落、機電故障、漏水等多項損害，此
18 情實已嚴重影響淡海影城之使用安全，聲請人遂及時發函向
19 相對人請求修繕，惟竟遭相對人無端拒絕。又相對人前已有
20 上開多項違約情事，屢經聲請人多次請求修繕未果，聲請人
21 則於114年4月1日依租賃契約第21條第2項第3款終止租約，
22 並於114年5月7日將影城鑰匙悉數交還。雙方租賃契約既已
23 終止，聲請人遂發函向相對人表明將依約將前購置之影城銀
24 幕、座椅等依約撤離，惟竟遭相對人函復表示上述設備均為
25 其所有，致聲請人迄今仍無法依約撤離，且相對人前於114
26 年5月間復來函表示將進行影城內部清理作業，為免相對人
27 趁隙於聲請人未取回系爭設備前擅自破壞、處分，而致系爭
28 設備發生難以回復之損害，而聲請定暫時狀態假處分暨假處
29 分事。

30 (二)依雙方租賃契約第3條，本件系爭租賃標的內之「公共區域
31 室內裝修工程、建築物外牆燈光、招牌、景觀裝置及相關設

01 備費用等」，於預算1億5千萬元內，由相對人負擔並列為相
02 對人財產；又依租賃契約第9條第2項、第16條第2項「乙方
03 因營業活動所需之各項設施及設備等，除本契約約定應由甲
04 方提供者外，均由乙方自理」；「租賃期間屆滿或終止契約
05 時，乙方於租賃標的內自設之設備或所為之裝修，…乙方應
06 於租賃期間屆滿日後三十日內或契約終止日後三十日內騰空
07 遷離」。查本件雙方已於114年4月1日終止系爭租約，聲請
08 人原得依租約第16條第2項向相對人請求搬離其出資購置之
09 影城銀幕、座椅、等資產；惟相對人竟發函稱，影城銀幕、
10 座椅等相關設備應屬公共區域設備，依系爭租賃契約第3條
11 第2項為其所有之財產（聲請人否認），足見雙方對於系爭
12 設備之所有權歸屬確有爭執之法律關係。

13 (三)本件聲請人之系爭設備有受拆除之急迫危險：查雙方對於本
14 件系爭設備所有權確有爭執，且相對人復發函表明「聲請人
15 應於114年5月16日上午12時前返還租賃標的並撤離，逾期將
16 視為廢棄物清理」，足見相對人近期將進行系爭租賃物之現
17 場清理作業，而聲請人之系爭設備恐有受相對人以其具所有
18 權為由任意拆除、搬動或自行處分之虞。系爭設備中之影廳
19 銀幕具有特殊塗層；影城座椅為皮料材質，且座椅均有特製
20 調整轉軸，不得任意搬動、拆卸；且本件相對人僅屬保險業
21 者，僅從事金融保險業務並無影城經營能力，對影院設備之
22 維護、操作方式自不熟悉，倘其任令第三人進入影廳執行清
23 理作業，恐因不當處置而造成本件系爭設備損傷，並導致系
24 爭設備功能全然喪失之虞，足認聲請人受有系爭設備遭拆
25 除、滅失之重大急迫危險。

26 (四)本件確有定暫時狀態之必要性：承前，聲請人之系爭設備實
27 有受重大損害之虞，姑不論聲請人歷年經營期間投入之管理
28 維護人力、及設備修繕/更新成本，單就聲請人銀幕、座椅
29 之採購金額即已逾1400萬元，故如未准本件定暫時狀態假處
30 分，將使聲請人有前開高額購置成本之損失，且系爭設備亦
31 有受相對人轉讓予第三人之風險，徒使將來本案訴訟法律關

01 係日趨複雜；衡酌相對人就系爭租賃物，尚未供第三人租賃
02 使用，當不存在營業損失之問題，從而本院准許定暫時狀態
03 處分，所防免聲請人所受損害，實遠大於相對人所受之弊，
04 本件自有定暫時狀態假處分之必要。

05 (五)另本件假處分期間亦應有容忍聲請人進行設備維護之必要：
06 查本件聲請人為提供高品質之影城服務，系爭設備中之銀幕
07 設備係採用英國知名品牌Haress Hall所製造的3D銀幕，而
08 該銀幕具有特殊塗層材質，若長期置於高濕度環境中且未予
09 定期養護，恐於表面滋生黴菌，甚導致整面銀幕均無法使用
10 之情，此有Haress之官方網站及產品保護說明可參。又本件
11 系爭租賃物座落之淡海新市鎮，屬臨海地理環境，長年濕度
12 居我國各都市之冠，又近期適逢颱風旺季，該影城建物過往
13 已有不敵風災導致建物嚴重漏水、天花板大面積剝落之前
14 例，相對人雖現管領系爭設備，然其欠缺影城經營、設備保
15 養之專業知識，為免聲請人資產因此受有損害，爰併請求於
16 定暫時狀態處分期間，容忍聲請人進入影城維護、保養相關
17 設備。爰聲明願供擔保，請求相對人及其輔助使用人禁止將
18 坐落於新北市淡海區新市段00000○00000地號上103淡建字
19 第00525號建照規劃屬於影城棟2樓以上之影廳銀幕及座椅
20 (即系爭設備)，為任何拆除、毀損、搬離現址等一切變更
21 現狀或處分之行為，並命相對人及其輔助使用人容忍聲請人
22 及履行輔助人得進入影城以維護保養系爭設備。

23 三、相對人陳述意旨略以：聲請人就請求之原因，即本案請求之
24 原因事實並未釋明其所主張之事實，且顯不符合系爭租約第
25 21條第2項第3款意定終止契約「書面催告30日」、「本和諧
26 誠信原則再行協商解決」、「於協商解決不成立後90日」之
27 前置程序及要件，且亦不符合終止契約之事由，是其終止自
28 不合法，足見其請求之原因並不存在。且查依兩造簽訂之影
29 廳座椅委任合約書，已明定影廳座椅由相對人出資且所有權
30 歸屬於相對人，足見聲請人並無系爭座椅之所有權，自無權
31 請求撤離。更何況，依兩造系爭租約明訂，聲請人之裝備設

01 施多數係由相對人投入1.5億元資金裝修供聲請人使用收
02 益，兩造並明文約定如聲請人未租滿15年時，聲請人需補償
03 相對人所支出之裝修工程款，依租約明文約定高達1億3,600
04 萬元。足見系爭銀幕、座椅等設備已用6年多，殘值依聲請
05 狀所載僅餘175餘萬元，尚不足抵償相對人之損害，且依租
06 約第16條第3、4項已「視同廢棄物處理」，並得由相對人自
07 行採取一切措施重新出租他人，況依約座椅之所有權屬相對
08 人所有，聲請人顯無任何請求權，更加可證聲請人顯然隱瞞
09 事實而無請求之原因。再者依兩造簽訂之公共設施管理維護
10 補充協議書第1條第1、2、3項可知，系爭建物結構體之保養
11 及排水系統等應由聲請人負責管理、維護保養及維修修繕，
12 且使用管理之責任包含清潔、園藝、維護、保養及修繕；又
13 依系爭租約第13條第2、4、5項可知，聲請人應盡善良管理
14 人之注意義務使用保管及維護保養租賃標的；再依消防法第
15 2條、第6條及第9條之規定，係由承租人即聲請人為消防法
16 規上之「管理權人」，需負責檢修且有申報之義務，是聲請
17 人前開請求相對人修繕之瑕疵，依公共設施管理維護補充協
18 議書、系爭租約及消防法之規定，顯非相對人之責，聲請人
19 主張相對人違反契約義務而行使意定終止權終止系爭租約，
20 顯無理由。更何況聲請人於其官網公告113年12月30日起暫
21 停營業，可知聲請人於開幕後即持續使用系爭租賃物供作影
22 城，顯無不能使用收益之情形，自無系爭租約第21條第2項
23 之終止事由，是聲請人主張系爭租約已終止欲撤離銀幕、座
24 椅云云，顯未釋明其請求之原因，而無理由（其他詳如卷附
25 相對人之民事陳述意見狀記載內容）。

26 四、經查：

27 (一)關於定暫時狀態處分之請求部分：聲請人主張其向相對人承
28 租坐落於新北市淡海區新市段00000○00000地號上「103淡
29 建字第00525號建照」影城棟2樓(含)以上之使用空間（系爭
30 租賃物）並簽訂「淡海影城租賃契約書（租賃契約）」及
31 「補充協議書」在案，聲請人於承租淡海影城後，遂購置各

01 項軟硬體設備，包含進口音響設備、巨型銀幕、影院系統、
02 影廳座椅等，總計設置9間影廳，單就前述設備購置成本計
03 算，聲請人即斥資逾3,600萬元。雙方租約期間，相對人不
04 僅從未履行其於議約期間承諾之「行銷方案」，系爭租賃物
05 更因主結構瑕疵，導致影城營運期間漏水，惡臭問題頻生，
06 此情不僅導致相對人消費者客訴，系爭租賃物之瑕疵亦因相
07 對人未積極修繕而加劇。時至113年10月，連日強烈颱風來
08 襲，系爭租賃物因主結構既有問題而難以抵禦風災，發生主
09 建物坍塌、天花板大面積剝落、機電故障、漏水等多項損
10 害，此情實已嚴重影響淡海影城之使用安全，聲請人遂及時
11 發函向相對人請求修繕，惟竟遭相對人無端拒絕。又相對人
12 前已有上開多項違約情事，屢經聲請人多次請求修繕未果，
13 聲請人則於114年4月1日依租賃契約第21條第2項第3款終止
14 租約，並於114年5月7日將影城鑰匙悉數交還。雙方租賃契
15 約既已終止，聲請人遂發函向相對人表明將依約將前購置之
16 影城銀幕、座椅等依約撤離，相對人函復表示上述設備均為
17 其所有，致聲請人迄今仍無法依約撤離，且相對人前於114
18 年5月間復函知聲請人表示將進行影城內部清理作業等情，
19 有聲請人所提淡海影城租賃契約書（聲證1）、淡海影城
20 「補充協議書」（聲證2）、淡水美麗新影城開幕網路新聞
21 （聲證3）、美麗新淡海影城設備採購契約書、財產總表
22 （聲證4）、淡海商場及影城因風災受到損害之現場照片
23 （聲證5）、聲請人之發給相對人之律師事務所函（聲證6-
24 10）、相對人發給聲請人之函文（聲證11-13）為證，則兩
25 造間關於聲請人就系爭設備是否仍具有所有權已有爭執，且
26 該爭執得以本案訴訟予以確定，足見聲請人就本件定暫時狀
27 態處分請求之原因，已有相當之釋明。

28 (二)關於定暫時狀態處分之必要部分：雙方對於本件系爭設備所
29 有權確有爭執，且相對人復發函表明「聲請人應於114年5月
30 16日上午12時前返還租賃標的並撤離，逾期將視為廢棄物清
31 理」（見聲證12），足見相對人近期將進行系爭租賃物之現

01 場清理作業，而系爭設備恐有受相對人以其具所有權為由任
02 意拆除、搬動或自行處分之虞。審酌系爭設備中之影廳銀幕
03 具有特殊塗層；影城座椅有特製調整轉軸，不得任意搬動、
04 拆卸；且本件相對人僅屬保險業者，僅從事金融保險業務並
05 尚難期待影城經營能力，對影院設備之維護、操作方式自不
06 熟悉，倘其任令第三人進入影廳執行清理作業，恐因不當處
07 置而造成本件系爭設備損傷，並導致系爭設備功能全然喪失
08 之虞，足認聲請人將受有系爭設備遭拆除、滅失之重大急迫
09 危險。且相對人雖現管領系爭設備，然其欠缺影城經營、設
10 備保養之專業知識，為免系爭設備因此受有損害，實亦有於
11 定暫時狀態處分期間，容忍聲請人進入影城維護、保養相關
12 設備。另本件倘依聲請人之聲請，禁止相對人及其輔助使用
13 人將坐落於新北市淡海區新市段00000○00000地號上103淡
14 建字第00525號建照規劃屬於影城棟2樓以上之影廳銀幕及座
15 椅（系爭設備），為任何拆除、毀損、搬離現址等一切變更
16 現狀或處分之行為，並相對人及其輔助使用人容忍聲請人及
17 履行輔助人得進入影城以維護保養系爭設備，此情形對相對
18 人而言應未有明顯損害，予以權衡後，應認聲請人因定暫時
19 狀態可防免之損失已逾相對人因此可能遭致之損害。是聲請
20 人就禁止相對人及其輔助使用人將坐落於新北市淡海區新市
21 段00000○00000地號上103淡建字第00525號建照規劃屬於影
22 城棟2樓以上之影廳銀幕及座椅（系爭設備），為任何拆
23 除、毀損、搬離現址等一切變更現狀或處分之行為，並相對
24 人及其輔助使用人容忍聲請人及履行輔助人得進入影城以維
25 護保養系爭設備等定暫時狀態保全必要性已為相當之釋明，
26 雖釋明有所不足，但其既陳明願供擔保以補釋明之不足，自
27 得命供擔保後為定暫時狀態之處分。從而，聲請人此部分之
28 聲請應予准許。

29 (三)末按法院定擔保金額而為准許定暫時狀態處分之裁定者，該
30 項擔保係備供債務人因定暫時狀態處分所受損害之賠償，其
31 數額應依標的物受定暫時狀態處分後，債務人不能利用或處

01 分該標的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，
02 非以標的物之價值為依據（最高法院63年台抗字第142號裁
03 定意旨參照），此假處分規定，於定暫時狀態之處分準用
04 之，民事訴訟法第538條之4定有明文。本院斟酌如准許定暫
05 時狀態之處分，無異使聲請人透過本案訴訟主張之系爭設備
06 所有權保護暫時獲得滿足，為使相對人之權益獲得平衡保
07 障，仍有依民事訴訟法第538條之4準用同法第533條前段再
08 準用同法第526條第2項規定，命聲請人供擔保之必要，爰審
09 酌兩造爭執之標的係系爭設備，系爭設備殘值約175萬155
10 元，逾150萬元，屬得上訴第三審之案件，參酌司法院訂頒
11 各級法院辦案期限實施要點之規定，第一、二、三審通常程
12 序審判案件期限分別為2年、2年6月及1年6月，共計6年，依
13 訴訟所需期間按法定遲延利息即週年利率百分之5計算後之
14 金額52萬5,047元（計算式：1,750,155元×6年×5%=525,047
15 元，元以下四捨五入），酌定聲請人應供擔保之金額為52萬
16 5,047萬元。最後，本件既准許聲請人之定暫時狀態處分之
17 聲請，聲請人之假處分之聲請，核無必要，併此敘明。

18 五、據上論結，聲請人依民事訴訟法第538條第1項規定，聲請定
19 暫時狀態處分，為有理由，應予准許。依民事訴訟法第538
20 條第1項、第538條之4、第533條前段、第526條第2項、第95
21 條第1項、第78條，裁定如主文。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

23 民事第四庭 法官 范智達

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
26 納抗告費新臺幣1,500元。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

28 書記官 鄭玉佩

29 附註：

30 一、債權人收受本裁定正本後已逾30日者，不得聲請執
31 行。

01 二、債權人依本裁定辦理提存後，應另行具狀並預繳執行費
02 用，聲請執行。