

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度全字第687號

聲 請 人 統一超商股份有限公司

法定代理人 羅智先

相 對 人 福興建設有限公司

法定代理人 賴火田

代 理 人 宋易達律師

上列當事人間聲請定暫時狀態之處分事件，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、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避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為之。該必要之情事，乃定暫時狀態處分之原因，依同法第538條之4準用第533條本文準用第526條第1項規定，應由聲請人釋明之。是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（最高法院101年度台抗字第497號裁定參照）。又按法院依民事訴訟法第538條第1項規定，就債權人聲請所為定暫時狀態之處分，乃衡平救濟手段之保全方法，多具有本案化之特性，動輒有預為實現本案請求內容性質之處分，本應以較高度之保全必要性為其准許要件。法院於酌定暫時狀態之處分時，除應依同法第538條之4、第533條準用第526條第1項規定，審認債權人有無就請求之原因，提出即時能調查之證據以釋明外，尚須就同法

01 第538條第1項所定「為防止發生重大之損害或避免急迫之危  
02 險或有其他相類之情形而有必要」之假處分之原因，考量其  
03 是否發生急迫而無法彌補之重大損害，並權衡該處分對雙方  
04 可能造成之影響及利益之平衡。包括債權人權利被侵害之損  
05 害，與債務人所受之損害暨波及第三人所生之影響，孰重孰  
06 輕；債權人因該處分獲得之利益或防免之損害，是否逾債務  
07 人所受之不利益或損害；以及其對公共利益之維護等項；再  
08 斟酌其他主、客觀因素，綜合以斷之，始不失該條項所揭  
09 保全必要性之真諦（最高法院103年度台抗字第922號、113  
10 年度台抗字第517號裁定併參照）。

11 二、本件聲請意旨略以：聲請人為經營「7-ELEVEN 觀群門市」  
12 （下稱系爭門市），前於民國107年5月28日向第三人詹國  
13 華、呂聰呈、呂吉勝、呂昭復、黃平凱、黃啟輝、徐愛群等  
14 七人，承租坐落桃園市○○區○○路000號建物及坐落之基  
15 地即桃園市○○區○○段000○00000○00000○00000地號土  
16 地（下合稱系爭房地；各稱系爭建物、系爭土地），租賃期  
17 間自109年11月1日起至115年10月31日止；其後因出租人有  
18 變更，聲請人與變更後之出租人詹國華、呂聰呈、呂吉勝、  
19 呂昭復、黃平凱、第三人詹裕勝等六人（下稱詹國華等六  
20 人）乃再於112年4月25日就系爭房地簽訂租賃契約，租賃期  
21 間自115年11月1日起至121年10月31日止。嗣詹國華等六人  
22 於113年5月22日以存證信函通知聲請人已於113年4月15日將  
23 系爭房地出賣予相對人，惟因聲請人業將在此之前之租金支  
24 付詹國華等六人；為此兩造、詹國華等六人乃於113年6月4  
25 日協商，合意由詹國華等六人將溢領之租金、保證金退回聲  
26 請人，再由聲請人將之給付相對人，聲請人與詹國華等六人  
27 並於113年7月9日簽署協議書確認此合意內容；然相對人拒  
28 不簽署上開合意內容之協議書，更於113年6月20日、113年6  
29 月24日寄發存證信函，以聲請人積欠二個月租金為由終止租  
30 賃契約，並請求聲請人給付113年4至6月租金共新臺幣（下  
31 同）20萬4,000元。嗣聲請人於113年7月5日以存證信函將上

01 開租金及113年7月份租金、保證金，開立支票寄予相對人；  
02 相對人收訖後，固退回保證金支票，但聲請人自113年8月起  
03 迄今，仍持續將每月租金匯入相對人指定之銀行帳戶。詎相  
04 對人竟於114年11月3日以存證信函通知聲請人將在系爭土地  
05 進場設置施工圍籬，並進行拆除地上物及房屋興建工程施工  
06 前作業；惟系爭門市仍持續經營中，相對人上開施工、拆除  
07 行為將導致減損聲請人每日營業額約10餘萬元，且造成系爭  
08 門市加盟主及其聘僱之8名職員家庭生計遭受影響。為免聲  
09 請人損害之發生與擴大，爰依民事訴訟法第538條規定聲請  
10 定暫時狀態之處分，禁止相對人就其所有系爭房地，為移  
11 轉、出租、施工、架設圍籬、設定負擔及其他一切處分行  
12 為；另陳明願供擔保以代釋明之不足等語。

13 三、相對人則抗辯：相對人於113年6月4日在與聲請人、詹國華  
14 等六人進行協商過程中，明確要求聲請人給付租金，且之後  
15 亦從未拒絕受領任何款項，因遲未獲給付租金，遂於113年6  
16 月20日催告聲請人給付、於113年6月24日終止租賃契約，然  
17 聲請人於113年7月5日始寄送租金支票，已在契約終止之  
18 後。兩造就契約爭議雖持續協商，但未能達成合意，相對人  
19 遂以114年11月3日存證信函通知預計在系爭土地上設置施工  
20 圍籬一事；但相對人迄未進行任何地上物拆除、圍籬設置等  
21 作業，並再於114年12月11日通知聲請人出面協商租賃契  
22 約，故迄未有採取強制手段以收回系爭房地之情，聲請人就  
23 系爭房地之使用、收益並無重大損害或急迫危險存在。況兩  
24 造均尚未就租賃契約之爭議提起訴訟，且聲請人並非系爭房  
25 地所有權人，其主張之處分方法不具備適當性，且過度干涉  
26 並侵害相對人所有權，無定暫時處分之必要等語。

27 四、關於爭執之法律關係：聲請人主張相對人於113年4月15日自  
28 詹國華等六人受讓取得系爭房地所有權，兩造間存有租賃契  
29 約關係，聲請人仍持續依約給付租金，但相對人竟於113年6  
30 月20日、113年6月24日以聲請人積欠二個月租金為由終止租  
31 賃契約，更於114年11月3日以存證信函通知聲請人將在系爭

01 土地進場設置施工圍籬，並進行拆除地上物及房屋興建工程  
02 施工前作業等情；兩造間就租賃契約是否已經終止存有爭  
03 議，且相對人未依約提供合於使用收益之租賃標的物，致聲  
04 請人受有損害，聲請人得依租賃契約及民法第227條、第184  
05 條之規定，請求相對人賠償所受損害及所失利益等情，經其  
06 提出公證書及租賃條件、兩造往來之存證信函暨相對人113  
07 年6月20日、113年6月24日、114年11月3日存證信函為憑  
08 （本院卷第13至123頁）；且相對人亦不爭執兩造就租賃契  
09 約之存否仍有爭議（本院卷第227頁）。堪認兩造間確有爭  
10 執之法律關係存在，且其爭執之法律關係得以本案訴訟加以  
11 確定。

12 五、關於本件有無定暫時狀態處分之必要性，經查：

13 (一)民事訴訟法第538條所稱防止發生重大之損害，通常係指如  
14 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  
15 顯屬過苛。其重大與否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應  
16 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  
17 利益或損害而定。

18 (二)經查，系爭房地現仍由聲請人占有使用，並由其加盟主繼續  
19 經營系爭門市，有聲請人所提系爭房地現況圖示、系爭門市  
20 迄至114年10月止之損益表足稽（本院卷第149頁上方圖示、  
21 第171至218頁）。併參據相對人亦陳稱：其為避免兩造衍生  
22 更多法律糾紛，自始至終均未曾前往系爭土地架設圍籬，亦  
23 未向主管機關申請系爭建物之拆除執照，全無任何準備或施  
24 工前之前置作業，且仍於114年12月11日通知聲請人協商租  
25 賃契約等語（本院卷第228頁），有相對人114年12月11日律  
26 師函可參（本院卷第233頁）。足見，聲請人仍得繼續使用  
27 系爭房地，並經營系爭門市獲取收益。

28 (三)聲請人雖主張：其倘未能繼續經營系爭門市，剩餘租期82個  
29 月期間將受有每月營業額266萬5,035元之損失等語（本院卷  
30 第135頁）。但細閱聲請人所提近一年損益表及彙整表（本  
31 院卷第169至218頁），聲請人之營業額扣除折舊、管銷費用

01 等後，每月淨利約在19餘萬元至22餘萬元許（本院卷第169  
02 頁），以此計算聲請人之損害，並未過鉅。況聲請人即令受  
03 有此等淨利損失，均為金錢上之損害，日後當可向相對人請  
04 求金錢上之損害賠償，亦據聲請人自陳明確（本院卷第134  
05 頁），足見，非必由相對人繼續交付系爭房地供聲請人使  
06 用，聲請人之損害始可獲得填補。

07 (四)至於聲請人雖稱其仍繼續按月支付租金予相對人，並提出應  
08 收與應付紀錄以佐（本院卷第103至109頁）；然既聲請人仍  
09 占有使用系爭房地，無論該筆給付為租金或相當於租金之不  
10 當得利，聲請人亦同受有使用收益之利益，難認各該給付為  
11 其損害。是以，聲請人所主張之損害，非不得以金錢填補，  
12 並不至於造成不可回復之損害或急迫危險；自非有何急迫及  
13 重大之情事，而達無法彌補之程度。

14 (五)反之，如禁止相對人將系爭房地移轉、出租、設定負擔或為  
15 處分等，將致相對人受有無法本於所有權人之權能，使用、  
16 收益、處分系爭房地之損害，難謂無受重大之不利益。

17 (六)綜上所述，聲請人主張之損害並非急迫及重大，亦尚未達不  
18 能彌補之程度；且其因該處分獲得之利益或防免之損害，未  
19 逾相對人所受之不利益或損害。揆諸上開說明，應認聲請人  
20 就「定暫時狀態之必要性」未盡釋明之責。縱其陳明願供擔  
21 保，亦不得認該擔保已補釋明之欠缺，聲請人執上開事由聲  
22 請定暫時狀態之處分，自無理由。

23 六、從而，聲請人依據民事訴訟法第538條規定聲請對相對人為  
24 定暫時狀態之處分，因本件尚乏有防止發生重大損害或避免  
25 急迫之危險或有其他相類之情形而有必要之情狀存在，核與  
26 前揭規定要件不符，聲請人之聲請，即屬無據，應予駁回。

27 七、依民事訴訟法第95條第1項、第78條，裁定如主文。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日  
29 民事第七庭 法官 賴錦華

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 費新臺幣1,500元。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

03 書記官 周筱祺