

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度全字第751號

聲 請 人 均達餐飲有限公司

法定代理人 李培正

相 對 人 蔡維守

上列當事人間請求定暫時狀態之處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以新臺幣參佰陸拾壹萬捌仟元為相對人供擔保後，相對人於本院114年度訴字第7867號確認租賃關係存在等事件裁判確定、撤回或和(調)解成立前，應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號房屋交付予聲請人使用收益，不得出租予第三人，亦不得將前開房屋內如附件所示裝潢及設備拆除、變賣或其他處分之行為。

聲請訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人欲在門牌號碼臺北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）經營餐飲事業，於民國114年4月間與相對人簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定聲請人自114年4月30日起至117年4月29日止向相對人承租系爭房屋，每月租金新臺幣（下同）1萬9,500元，並應於每月5日前給付租金，言明待系爭房屋裝潢完竣至開始營業前，聲請人得暫緩繳納租金及押金。詎相對人於114年10月16日以聲請人未繳納租金、押金為由，發函催告聲請人於7日內繳付。然因聲請人未能及時領取，遲至114年10月28日始前往郵局領取催告信函，於詢問支付之匯款帳戶資料後，旋於114年10月30日匯款114年5月至10月租金及2個月押金合計15萬6,000

01 元，而相對人明知聲請人已付清租金及押金，仍於翌日以聲  
02 請人未在催告期間繳付租金為由終止系爭租約，聲請人乃對  
03 相對人提起確認租賃關係存在之訴訟。又聲請人近日探訪系  
04 爭房屋，赫然發現相對人已懸掛招租訊息，惟聲請人承租系  
05 爭房屋並計畫在該處從事餐飲事業，已購買相關設備及生財  
06 器具，並雇工進行裝修，已支出613萬9,589元，系爭房屋目  
07 前大門深鎖，聲請人無法進入及使用，倘相對人在訴訟進行  
08 中另出租他人，或將系爭房屋設備及裝潢拆除、變賣或為其  
09 他處分，則聲請人投入資金恐血本無歸，對聲請人將造成重  
10 大損失，為此爰依民事訴訟法第538條第1項規定，聲請定暫  
11 時狀態處分，如聲請理由釋明不足，願供擔保以補釋明之不  
12 足，並聲明：(一)相對人就系爭房屋不得轉租予第三人，亦不  
13 得就房屋內裝潢及設備拆除、變賣或其他處分之行為。相對  
14 人應將系爭房屋交予抗告人使用。

15 二、相對人辯以：系爭房屋為相對人所有，其所坐落之臺北市○  
16 ○區○○段○○段000○000地地號土地（下稱系爭土地）係  
17 案外人李文英所有，相對人向李文英承租系爭土地，每季租  
18 金為18萬1,722元（即每月6萬0,574元）。相對人原將系爭  
19 房屋1樓前段出租予案外人正陽照相器材有限公司，每月租  
20 金10萬元，於租期屆至後，適相對人之子蔡俊新友人李培正  
21 有意以聲請人名義代理泰國Cafe Amazon連鎖咖啡品牌入  
22 台，並在系爭房屋經營該品牌於臺灣之第一家連鎖店，推由  
23 蔡俊新與相對人商討將系爭房屋提供予聲請人使用，相對人  
24 乃於112年10月開始無償將系爭房屋1、2樓全部提供聲請人  
25 進行裝潢，並預計於系爭房屋正式營運Cafe Amazon咖啡店  
26 （下稱系爭咖啡店）後再開始向聲請人收取租金，租金預計  
27 為每月12萬元。嗣於114年4月間因聲請人擬於系爭房屋先設  
28 立分公司之營業登記，有提供租賃契約予主管機關審查之需  
29 求，遂透過蔡俊新提供系爭租約予相對人簽名，因相對人對  
30 系爭租約認知僅係形式上提供予主管機關作為營業登記審查  
31 使用，對其中租賃金額、租期等部分未予干預，係由蔡俊新

01 或聲請人處理填寫，蔡俊新亦向相對人說明後待系爭房屋正  
02 式營運系爭咖啡店會再與相對人簽訂正式租約。詎蔡俊新於  
03 114年8、9月突告知因聲請人後續人力短缺、資金不足，原  
04 預定在系爭房屋營運系爭咖啡店計畫恐將終止，相對人對此  
05 雖感意外，惟亦授權蔡俊新如事後確定終止於系爭房屋營運  
06 系爭咖啡店之計畫，應儘速將系爭房屋收回，並爭取對相對  
07 人有利條件，以免損失繼續擴大。嗣據蔡俊新告知，伊於11  
08 4年9月9日與聲請人之股東達成終止在系爭房營運系爭咖啡  
09 店之共識，股東間並簽署股東切結書，約明原咖啡廳預定地  
10 之租約/裝修/設備，處理方式為將能變現之設備清空，設備  
11 拆除後之裝潢由屋主自行處理，該設備與生財器具變現，應  
12 於11月30日前完成，包含屋況點交返還，可見聲請人至遲應  
13 於114年11月30日前將系爭房屋返還予相對人。相對人為慎  
14 重起見，於114年10月16日寄發聲證2存證信函予聲請人，並  
15 於同年月31日再寄發聲證6存證信函予聲請人。聲證8出租廣  
16 告為相對人得知系爭房屋將於114年11月30日前返還後所  
17 為，此乃因系爭房屋原出租予照相器材廠商，惟該區域原聚  
18 落之照相器材產業日趨沒落，近期尚無其他產業得以取代進  
19 駐，許多鄰近一樓店面均持續待租中，相對人為免待租時間  
20 過長，故先委託仲介為出租廣告，迄今相對人均未向聲請人  
21 取回系爭房屋之鑰匙，亦未與任何第三人達成出租該屋之協  
22 議，系爭房屋仍待租中，聲證8所示出租廣告仍存在。相對  
23 人原期待聲請人於114年11月30日前聯絡相對人點交房屋，  
24 但聲請人股東間對設備與生財器具應如何變現，迄未達成共  
25 識，致延宕將系爭房屋返還予相對人之時間，相對人希望蔡  
26 俊新能與聲請人其他股東妥善處理，以免不必要之爭訟，故  
27 遲未對聲請人提起遷讓房屋訴訟，亦未阻止聲請人使用系爭  
28 房屋。詎聲請人竟莫名聲請本件定暫時狀態處分，甚至提起  
29 確認租賃關係存在訴訟，對上開終止在系爭房屋營運系爭咖  
30 啡店、簽署切結書、聲請人承諾於114年11月30日返還系爭  
31 房屋等情隻字不提，企圖營造聲請人仍持續在系爭房屋從事

01 餐飲事業之假象，故意欺瞞法院。本件並未有聲請人主張之  
02 定暫時狀態處分原因，更無定暫時狀態處分必要，應駁回其  
03 聲請等語。

04 三、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  
05 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  
06 之處分，民事訴訟法第538條第1項定有明文。所謂防止重大  
07 之損害，通常係指如使聲請人繼續忍受至本案判決時止，其  
08 所受之痛苦或不利益顯屬過苛；其重大與否，須視聲請人因  
09 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  
10 因該處分所蒙受之不利益或損害而定。又法院審理定暫時狀  
11 態處分之聲請時，就保全之必要性，應審酌聲請人將來勝訴  
12 可能性、聲請之准駁對於聲請人或相對人是否將造成無法彌  
13 補之損害，並應權衡雙方損害之程度，及對公眾利益之影  
14 響。次按債權人聲請定暫時狀態之處分，依同法第538條之4  
15 準用第533條再準用第526條規定，應就其請求及假處分之原  
16 因加以釋明。於其釋明有所不足時，法院方得斟酌情形，依  
17 債權人供擔保以補釋明欠缺之陳明，酌定其擔保金額，准為  
18 定暫時狀態之處分。

19 四、經查：

20 (一)聲請人就其主張之請求及定暫時狀態處分之原因，業據提出  
21 系爭租約、相對人存證信函、國內快捷/掛號/包裹查詢、li  
22 ne對話紀錄、帳戶查詢-存款明細查詢、相對人於系爭房屋  
23 吊掛招租廣告照片、裝潢及設備財產清單及民事起訴狀影本  
24 為釋明（本院卷第13至39頁），而相對人亦陳稱已發存證信  
25 函終止租約，並請仲介吊掛系爭房屋出租廣告等語，足見兩  
26 造就系爭租約是否已合法終止顯有爭執，足認聲請人已釋明  
27 其請求。

28 (二)又聲請人聲請本件定暫時狀態處分之目的，係為使相對人將  
29 系爭房屋交予聲請人使用收益，並禁止相對人再出租予他人  
30 或將其在系爭房屋內之裝潢及設備拆除、變賣或其他處分行  
31 為，而妨害其就系爭房屋之使用收益，主張其已購買設備、

01 生財器具及投入之裝修費用達613萬9,589元；而相對人因本  
02 件處分所受不利益或損害，則為其未能收回系爭房屋另為使  
03 用收益所受之損害，此部分依相對人所稱原預定之租金為每  
04 月12萬元，而系爭租約所載之租金為每月1萬9,500元，兩造  
05 系爭租約期限係自114年4月30日起至117年4月29日止，計為  
06 3年，可認聲請人營業之初即有長期使用系爭房屋需求，縱  
07 兩造就系爭租約是否業已終止有所爭執，惟聲請人既已對相  
08 對人提起確認租賃關係存在之訴，則在未經法院判決確定  
09 前，聲請人基於系爭租約於約定期間內之占有、使用收益，  
10 仍應予以優先考量及保障，不得由相對人為任何違反系爭租  
11 約之妨害，且相對人取回系爭房屋並非自用，而係擬再出租  
12 他人獲取租金，並權衡比較聲請人陳述因定暫時狀態處分所  
13 防免損害達613萬9,589元，和相對人就系爭租約每月1萬9,5  
14 00元與相對人所預定之每月12萬元租金在系爭租約3年租期  
15 之租金差距總額為361萬8,000元（計算式：【120,000-19,5  
16 00】 $\times$ 12 $\times$ 3=3,618,000）之不利益，可認兩造間關於系爭租  
17 約有無終止之爭執，聲請人有發生重大損害之虞。另審酌相  
18 對人因本件定暫時狀態處分而受有之不利益，其亦得於確認  
19 其間租約已終止後，且其間租賃關係之租金果如相對人所陳  
20 者，亦得依其主張合法終止時點，請求聲請人給付租金，或  
21 賠償其損害及不當得利，而得為適當之填補。故本院經斟酌  
22 上開事證等一切情狀，認聲請人應已就定暫時狀態之原因為  
23 釋明，且其亦陳明願供擔保以補釋明之不足，而其因本件處  
24 分所獲之利益或防免之損害，均明顯大於相對人因本件處分  
25 所受之不利益或損害，而具有保全之必要性。故聲請人聲請  
26 相對人應將系爭房屋交付聲請人使用收益，並不得出租予第  
27 三人；亦不得將系爭房屋內裝潢及設備拆除、變賣或其他處  
28 分之行為，即與法定要件相符，應予准許。至相對人雖以前  
29 開情詞置辯，然其所提出之聲請人股東間於114年9月9日簽  
30 署之切結書，乃聲請人公司內部股東間之協議事宜，且依其  
31 所陳，亦非聲請人已由其法定代理人李培正對相對人已為終

01 止系爭租約之意思表示，或兩造已為合意終止之協議，則相  
02 對人前開抗辯，自不影響本院所為上開聲請人已就定暫時狀  
03 態之原因為釋明之認定。

04 (三)本院審酌聲請人所提本案訴訟之繁簡程度，並參酌司法院所  
05 訂頒「各級法院辦案期限實施要點」之規定，預估本件之訴  
06 訟期間可能逾3年，而系爭租約約定之租賃期間亦僅3年等一  
07 切情狀，認以相對人陳述每月租金12萬元，與系爭租約所載  
08 每月1萬9,500元租金差距在3年租期少收之租金總額，計算  
09 其可能受損害數額為361萬8,000元，故准予聲請人提供此金  
10 額之擔保後，相對人於兩造間本案訴訟裁判確定、撤回或和  
11 (調)解成立前，應將系爭房屋交付聲請人使用收益，不得出  
12 租予第三人，亦不得將系爭房屋內裝潢及設備拆除、變賣或  
13 其他處分之行為。

14 五、爰裁定如主文。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日  
16 民事第二庭 法官 蔡政哲

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 費新臺幣1,500元。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日  
21 書記官 林鈞婷