

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度全字第9號

聲 請 人 鑫元鑫股份有限公司

法定代理人 孫雲鳳

相 對 人 阿波羅大廈管理委員會

兼法定代理人 潘素英

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

聲請人以新臺幣貳仟玖佰肆拾萬元或同面額之銀行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，於其與相對人阿波羅大廈管理委員會之本案訴訟事件判決確定或因和解、撤回而終結前，相對人阿波羅大廈管理委員會不得妨礙聲請人就阿波羅大廈一樓如附圖所示範圍之騎樓走道、樑柱行使管理、使用及收益等權利。

其餘聲請駁回。

聲請訴訟費用新臺幣參仟元由相對人阿波羅大廈管理委員會負擔三分之二，餘由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)聲請人係阿波羅大廈（下稱系爭大樓）1樓全部店面包括門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號、218-1號、218-2、218-3號、218-4號、218-5號、218-6號、218-7號、222號、224號、226號建物（下稱系爭大樓1樓）之所有權人。聲請人於民國64年10月30日與阿波羅大廈起造人宏泰建設股份有限公司（下稱宏泰建設）簽訂房屋暨基地預約買賣契約書（下稱預約買賣契約），依該契約第1條「本買賣房屋標示：臺北市○○○路○段○○○段000○00000○00000○00000○00000○地號內阿波羅大廈第壹樓…包括公共設施分擔

暨基地應得之持分（二樓並包括平台及騎樓分擔在內）」。
聲請人後於95年12月29日與宏泰人壽保險股份有限公司（宏泰壽險公司）簽訂房地買賣契約書（下稱房地買賣契約），依該契約第5條第1項之約定「本約不動產以簽約時之現狀於簽約同時點交。（以現況照片為準）」，並內附點交協議書與設備移交清冊，依移交照片清冊內明確記載如附圖所示之空間確係完整點交予聲請人。依上所述，系爭大樓1樓如附圖所示之騎樓走道、樑柱（下稱系爭空間）屬聲請人所有之約定專用權利範圍，供聲請人及其指定之人約定專用。詎相對人阿波羅大廈管理委員會（下稱阿波羅大廈管委會）及主任委員潘素英於113年10月25日發函予系爭大樓1樓全部店面及該等店家限期移除騎樓走道設置之招牌廣告，並主張如未完成拆除，將視同同意由阿波羅大廈管委會安排人員代為拆除，甚於系爭空間張貼公告，告示系爭空間為阿波羅大廈全體區分所有權人所有等不實內容。潘素英更利用其主任委員身分，召集區分所有權人會議，欲變更系爭空間之權利狀態，此舉嚴重侵害聲請人及其指定之人（即承租人）正常管理使用之合法權源。

(二)又系爭空間之權利歸屬本非相對人得以凌駕宏泰建設就系爭空間所為約定專用之意旨，且依公寓大廈管理條例第33條第3款亦規定區分所有權人會議決議如涉及約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意，否則不生效力。然相對人片面變更系爭空間之權利狀態，將使系爭大樓1樓店面招租招商困難，為維護聲請人及其指定之人就系爭空間行使約定專用權利、防止日後發生難以回復重大損害及避免急迫性危險之必要，爰依民事訴訟法第538條第1項規定，聲請定暫時狀態之處分等語。並聲明：禁止相對人妨礙聲請人就系爭空間之範圍行使管理、使用及收益等權利，並願供擔保以代釋明之不足等語。

二、相對人陳述意見略以：

(一)聲請人稱系爭空間屬其約定專用並提出之預約買賣契約、房

01 地買賣契約，兩者簽訂時間相差逾30年，且買賣標的並不相同
02 同(前者為興雅段，後者為仁愛段)、後者買受人亦非聲請
03 人，顯見二者間應無從比附。又系爭空間屬系爭大樓共有部
04 分，依公寓大廈管理條例第7、23條規定，不得獨立使用供
05 做專有部分。退步言之，縱前開契約有類似「專用部分之約
06 定」(假設語氣)，亦未載明於規約，故不生效力。

07 (二)另案外人吸引力綜合百貨股份有限公司(下稱吸引力百貨公
08 司)於93年起即向相對人承租系爭空間，並有租賃契約(附
09 平面配置圖)可證，且房地買賣契約所附之點交協議書並無
10 相對人列名，顯見該協議僅係就設備移交，絕非就系爭空間
11 為點交。聲請人18年來利用相對人人事交接、系爭大樓事務
12 複雜之際，強占系爭空間得利超過新臺幣(下同)7,500萬
13 元，阻撓相對人依法、依區分所有權人會議決議之執行。甚
14 者，聲請人於本件聲請前曾欲與相對人為「分管協議」之討
15 論，然其從未主張「約定專用部分」，顯見本件聲請係臨訟
16 所為，毫無理由。

17 (三)綜上所述，系爭空間非「約定專用部分」，本件聲請人無權
18 占用系爭空間，其未釋明定暫時狀態之原因及必要性，亦無
19 從以擔保來代替，故應駁回其聲請，以維相對人權益等語。

20 三、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
21 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
22 避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為
23 之。該必要之情事，乃定暫時狀態處分的原因，依同法第53
24 8條之4準用第533條本文再準用第526條第1項規定，應由聲
25 請人釋明之。倘聲請人不能釋明必要情事存在，即無就爭執
26 之法律關係定暫時狀態之必要。所謂定暫時狀態之必要，即
27 保全必要性，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危
28 險，或有其它相類似之情形發生必須加以制止而言。然損害
29 是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明
30 至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透
31 過權衡理論及比例原則確認之，亦即法院須就聲請人因許可

01 定暫時狀態處分所能獲得之利益、其因不許可該處分所可能
02 發生之損害、相對人因該處分之許可所可能蒙受之不利益，
03 及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等公益加以
04 比較衡量。所稱防止發生重大之損害，通常係指如使聲請人
05 繼續忍受至本案判決時止，其所受之痛苦或不利益顯屬過
06 苛。其重大與否，須視聲請人因定暫時狀態處分所應獲得之
07 利益或防免之損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益或
08 損害而定。聲請人因處分所應獲之利益或防免之損害大於相
09 對人因該處分所受之不利益或損害，始得謂為重大而具有保
10 全之必要性（最高法院101年度台抗字第497號裁定參照）。

11 四、經查：

12 (一)定暫時狀態處分請求部分：

13 查，聲請人主張其為系爭大樓1樓店面建物之所有權人，系
14 爭大樓1樓之系爭空間屬約定專用權利範圍，供其及指定之
15 人約定專用，詎相對人阿波羅大廈管委會及主任委員潘素英
16 於113年10月25日發函予系爭大樓1樓全部店面及該等店家限
17 期移除騎樓走道設置之招牌廣告，如未完成拆除，將視同同
18 意由相對人阿波羅大廈管委會代為拆除，並在系爭空間張貼
19 公告，告示系爭空間為阿波羅大廈全體區權人所有。相對人
20 阿波羅大廈管委會及潘素英更召集區分所有權人會議，欲變
21 更系爭空間之權利狀態，嚴重侵害其及指定之人管理使用之
22 合法權源等事實，業據提出建物所有權狀、預約買賣契約
23 書、房地買賣契約、點交協議書、商場設備移交照片清冊、
24 阿波羅建物明細表、阿波羅大廈管委會函、照片等件影本為
25 證（本院卷第23至104、107至119、132至145頁），阿波羅
26 大廈管委會亦已具狀表示系爭空間係屬阿波羅大廈共用部分，
27 非聲請人約定專用，所欲討論者為分管協議等語（本院卷第
28 166頁），顯見其間就系爭空間是否有約定專用一節確有爭
29 執，堪認聲請人就本件定暫時狀態處分之請求已為釋明。又
30 相對人雖稱聲請人所提出之預約買賣契約書、房地買賣契約
31 與聲請人買賣系爭大樓1樓之買賣標的不同，一為興雅段，

一為仁愛段云云，然本件經查臺北市○○段○○○段○○地
0○號，有臺北政府地政局新舊地建號查詢結果可查，是相
對人上開所陳，應有誤會，附此敘明。

(二)定暫時狀態處分原因部分：

1. 查，本件聲請人主張系爭大樓之系爭空間係自起造人宏泰建設關係企業即宏泰壽險公司與聲請人簽署系爭大樓1樓房地買賣契約出售時一併移轉聲請人使用，已據其提出預約買賣契約、房地買賣契約、點交協議書、商場設備移交清冊、阿波羅建物明細表、照片等件影本為證（本院卷第45至104、109、115頁），而相對人亦陳稱聲請人占有系爭空間已18年等語（本院卷第168頁），可認系爭空間現確實係聲請人及其指定之人所占有管理使用中。又阿波羅大廈管委會有發函予聲請人所指定之人即承租人，要求其拆除在系爭空間之廣告招牌並恢復原狀，並在系爭空間樑柱、外牆上張貼系爭空間為系爭大樓全體區權人共有等文字之告示，並阻撓聲請人指定之人即店家施工，並召開系爭大樓區分所有權人會議，將片面改權權利狀態主張列入議題，企圖掠奪其對系爭空間之約定專用權利行使等情，有聲請人提出之阿波羅管委會函、照片、開會通知書、區分所有權人會議紀錄等件影本（本院卷第107、113至121、132至151頁）可憑。堪認聲請人對其所主張阿波羅大廈管委會對其現存系爭空間管理使用所妨礙行為已有所釋明。本院審酌阿波羅大廈管委會對聲請人現管理使用之系爭空間確有前開妨礙行為，若不准聲請人請求，將使其受有系爭空間不能管理使用收益，及與承租人間之違約及損害賠償等重大損害，相較於阿波羅大廈管委會而言，其所受損害至多僅受有系爭空間相當於租金之損害，顯然聲請人因定暫時狀態處分所獲之利益或防免之損害，大於阿波羅大廈管委會因該處分所受之不利益或損害，堪認聲請人已釋明有保全之必要性，其釋明雖有不足，然其既陳明願供擔保以補釋明之不足，應准許其於供擔保後所為定暫時狀態處分之請求。至潘素英部分，依聲請人提出之上開函文

（本院卷第107頁），其均係基於阿波羅管委會之主任委員身分所為發函，且聲請人於爭執時亦係以阿波羅大廈管委會為對象發文，並列潘素英為該管委會之代表人（本院卷第111、123、129頁）；再者，聲請人所提照片中之公告，亦均為阿波羅大廈管委會具名，其上並蓋有該管委會戳章（本院卷第113頁），顯見對聲請人為妨害並主張權利者為阿波羅大廈管委會，而非潘素英，聲請人就有關潘素英對其有妨礙行為一節，應認尚未盡其釋明之責任。則其對潘素英部分為定暫時狀態處分之請求，尚屬無據。

2. 按法院定擔保金額而為准許定暫時狀態處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因該處分所受損害之賠償，其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分該標的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據。本院認為阿波羅大廈管委會因本件定暫時狀態之處分可能遭受之損害，至多係本案訴訟審理期間，無法使用收益系爭空間相當於租金之損害。又本案訴訟之訴訟標的價額估計應逾150萬元，係得上訴第三審法院之事件，參酌司法院訂頒各級法院辦案期限實施要點之規定，第一、二、三審通常程序審判案件之期限分別為2年、2年6月、1年6月，計為6年，又聲請人至今尚未起訴，再加計其提起訴訟及移審期間等，期間約為7年，而依相對人提出曾與吸引力綜合百貨股份有限公司間租賃契約租金約定為每月35萬元（本院卷第173頁），據此預估阿波羅大廈管委會可能因本案訴訟審理而可能所受損失約為2,940萬元（計算式：350,000×12×7=29,400,000），爰酌定聲請人應供擔保金額為2,940萬元。

五、綜上所述，聲請人就阿波羅大廈管委會部分請求定暫時狀態原因已有釋明，雖尚有不足，但聲請人既陳明願以擔保補足之，此部分聲請自屬有據，爰准許聲請人供擔保2,940萬元後，於其間之本案訴訟事件判決確定或因和解、撤回而終結前，阿波羅大廈管委會不得妨礙聲請人就系爭空間行使管

理、使用及收益等權利。至聲請人就潘素英部分，並未釋明其此部分定暫時狀態處分之原因而有必要，與定暫時狀態處分要件不符，此部分聲請即無理由，不應准許。

六、爰裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
民事第二庭 法 官 蔡政哲

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1,500元。

中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
書記官 林鈞婷