臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度全字第432號

聲　請　人　中孚染料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪正成

代　理　人　趙相文律師

　　郭乃寧律師

　　沈慧慧律師

相　對　人　葉美妗

　　林昱伶

000000000000000000

000000000000000000

　　林昀樓　　桃園市○○區○○○街000號8樓

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1,466萬5,036元或同面額之合作金庫商業銀行無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，相對人應自門牌號碼新北市○○區○○○路00號1樓及地下1樓建物遷出，並禁止進入該建物為占有使用。但相對人如提供新臺幣2,610萬2,376元為聲請人供擔保後，得免為或撤銷定暫時狀態之處分。

聲請程序費用由相對人負擔。

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、第2項定有明文。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，或有其他相類似之情形發生必須加以制止而言。而該必要之情事，乃定暫時狀態處分之原因。至該必要性之釋明，則應就具體個案，透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定暫時狀態之

處分所能獲得之利益、與因不許可定暫時狀態之處分所可能發生之損害、相對人因定暫時狀態之處分之許可所可能蒙受之不利益及是否影響公共利益為比較衡量（最高法院107年度台抗字第358號裁定意旨參照）。又定暫時狀態處分係以保護該爭執權利不繼續受危害為目的，是於充足保障債務人程序權，使其有陳述意見機會後，除制止性、禁止性之方法外，必要時得採取履行性、給付性之滿足方法，縱為一次性質之給付，亦無不可（最高法院98年度台抗字第359號、105年度台抗字第452號裁定意旨參照）。

二、聲請意旨略以：聲請人與相對人葉美妗、林昱伶（下與相對人林昀樓合稱相對人，分則各稱其名）於民國113年4月22日簽立臺灣高等法院112年度勞上移調字第80號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），約定葉美妗應給付聲請人新臺幣（下同）1億5,000萬元，並以門牌號碼新北市○○區○○○路00號1樓及地下1樓建物（下合稱系爭建物）及其坐落基地於本院112年度司執字第59996號強制執行程序（下稱系爭執行程序）所拍定金額作為前開債務清償之一部，然因系爭建物無人應買，由聲請人聲明承受，經本院於115年1月9日發給權利移轉證書後，已於同年2月6日完成所有權移轉登記。系爭建物因遭相對人共同經營之合夥事業即第三人安盛商務旅館占有使用，而安盛商務旅館與系爭建物原所有權人葉美妗間未就系爭建物簽訂租約，相對人僅係以合夥經營旅館目的使用系爭建物，可認安盛商務旅館並無占有使用系爭建物之法律權源，相對人迄今竟仍拒絕騰空返還系爭建物予聲請人，聲請人自得依民法第767條規定訴請安盛商務旅館之全體合夥人即相對人騰空遷讓系爭建物。又安盛商務旅館現占有系爭建物經營旅館業務，並持續於安盛商務旅館之官方網站及第三方訂房網站接受不特定人訂房住宿，依內政部不動產交易實價查詢服務資料，新北市○○區○○○路000號商業用房屋於115年每月租金為每坪4,423元，以系爭建物面積81.97坪計算，每月租金約為36萬2,553元（計算式：每坪4,423

元*81.97坪=362,553.31元，元以下四捨五入，下同），本案訴訟期間聲請人將受有租金損失為2,610萬3,816元（計算式：362,553元*12月*6年=26,103,816元），再加計聲請人自114年4月承受系爭建物迄今14個月之價金利息損失148萬4,000元（計算式：承受價金25,440,000元*5%/12月*14月=1,484,000元），共計損失2,758萬7,816元，占聲請人資本額26.89%，已屬重大，而葉美妗迄未能清償系爭調解筆錄所負債務，現已陷於無資力狀態，相對人所經營之安盛商務旅館資本額復僅100萬元，可認聲請人縱日後獲得本案勝訴判決，亦難獲得清償，故依民事訴訟法第538條第1項規定，聲請相對人於本案訴訟確定前，應自系爭建物遷出，並禁止進入系爭建物為占有使用。

三、相對人葉美妗、林昱伶陳述意見略以：聲請人雖於系爭執行程序取得系爭建物所有權，惟因拍賣標的物涉及拍賣標的範圍、交付範圍、公共設施之法律性質、建築法令限制及建物內動產權利歸屬等多項重大實體爭議，執行法院考量拍賣程序本質非為解決實體法律爭議之程序，前開爭議應由拍定人拍定後循通常法律程序認定之，遂於拍賣公告載明系爭建物拍定後不點交，以兼顧程序保障及實體正義，則系爭建物拍定後不點交即為聲請人於投標前知悉，聲請人得否排除相對人占有現況，自應循通常法律程序解決，於此之前，相對人占有系爭建物之法律關係及客觀狀態應受法律保障，今聲請人意圖藉由保全程序，就系爭建物占有現況紛爭於法院判決認定前取得系爭建物之實際占有，實與本案最終勝訴所欲取得之利益幾乎無二致，此與定暫時狀態處分制度之本質在於保全權利、維持現狀、避免重大危害，而非實現權利、變更現狀、提前完成終局利益有違。又本件聲請人主張因未能取得系爭建物受有租金收益損失、資金利息負擔及其他財產利益之損害云云，然此屬系爭執行程序拍定後不點交之效果，聲請人基於商業判斷及投資考量而決定拍定取得系爭建物所有權，自應承擔此伴隨之法律風險及經濟成本，不得於拍定

後將原應自行承擔之投資風險，化為保全之理由，且租金收益、資金利息及投資利益等金錢利益損失，聲請人得於本案勝訴後循通常程序依法救濟，非屬不可回復之重大損害，甚由聲請人拍定取得系爭建物後，歷經相當期間後方提出本件聲請，顯無急迫性之情事存在，聲請人實未就民事訴訟法第538條所定之急迫危險、重大損害、立即處分必要性及利益衡量等法定要件盡其舉證之責，其聲請難認合於定暫時狀態法定要件。此外，本件若准定暫時狀態處分，相對人將無法繼續於系爭建物經營旅館業務，現有營業收入及員工之薪資及工作權益將嚴重受影響，並因訂房契約無法履行衍生大量退費、違約及消費糾紛，與旅行社、訂房平台、清潔公司、設備維護廠商及其他合作廠商間既有契約關係亦將受到重大衝擊，安盛商務旅館之商譽及市場信譽，縱日後恢復營業亦難以恢復，是依比例原則及利益衡量原則，本件應維持目前法律及事實狀態，而非於本案尚未完成實體審理前，即以保全程序逕行變更現狀等語。

四、相對人林昀樓陳述意見略以：林昀樓前於114年5月28日以存證信函向葉美妗、林昱伶為退夥之意思表示，並於114年5月29日送達葉美妗、林昱伶，依民法第686條第1項規定已生退夥效力，相對人間合夥關係自114年7月30日起消滅不存在，林昀樓復對葉美妗、林昱伶提起確認合夥關係不存在之訴，訴請確認其與葉美妗、林昱伶間就安盛商務旅館及第三人慶和實業社之合夥關係自114年7月30日起不存在，現由本院另案審理中，於該法律關係未經判決確定前，本案保全程序不得認定林昀樓是否仍為合夥人，否則即與保全程序之制度目的未合，況林昀樓未曾占有系爭建物，對其聲請定暫時狀態處分，顯欠缺保全之必要性與正當性。又聲請人僅泛稱受有租金利益損失及利息損害，然未提出證據以釋明系爭建物有滅失、毀損之急迫危險，或將來本案勝訴有何無法實現權利之虞，其釋明即有欠缺，縱聲請人陳明願供擔保以，亦不應准許其聲請，且聲請人主張之租金損失、利息損失均屬財產

利益與金錢損害，聲請人縱受有損害，得於本案訴訟藉由返還不當得利或損害賠償獲得補償，自非不可回復之重大損害。此外，本件若准許定暫時狀態處分，聲請人至多僅係延後取得財產上收益，然此將使安盛商務旅館營運立即中斷，造成消費者權益受損、員工失業，且林昀樓在合夥身分尚有爭議之情形下，即須承受與終局判決相同之實質效果，聲請人因定暫時狀態處分所獲利益顯小於相對人所受之重大不利益，欠缺保全必要性，其聲請不應准許等語。

五、經查：

㈠定暫時狀態處分之請求：聲請人主張其於系爭執行程序承受取得系爭建物所有權，並於115年2月6日辦畢所有權移轉登記，現為系爭建物所有權人，然葉美妗履經催告拒不交付系爭建物，甚任由相對人共同經營之合夥事業體安盛商務旅館無權占有系爭建物經營旅館業務使用，聲請人自得依民法第767條規定訴請安盛商務旅館之全體合夥人即相對人遷讓返還系爭建物等節，業據提出新北市三重地政事務所建物及土地所有權狀、經濟部商工登記公示資料查詢、系爭調解筆錄、本院民事執行處114年3月20日北院信112司執任字第59996號通知、115年1月9日北院信112司執任字第59996號不動產權利移轉證書、115年5月27日博聖法律事務所115博律字第506號函、建物現況照片、安盛商務旅館線上訂房網頁相關資訊、115年6月8日臺北中崙郵局第1037號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、115年6月17日新店大坪林郵局第108號存證信函為證（見本院卷第35至89頁），葉美妗、林昱伶亦具狀陳述系爭執行程序因執行標的涉及拍賣標的範圍、交付範圍、公共設施之法律性質、建築法令限制及建物內動產權利歸屬等多項實體爭議，已載明系爭建物拍定後不點交，前開爭執應待兩造循法院通常法律程序認定，足認兩造就應否遷讓返還系爭建物存有爭執，且該爭執之法律關係可由本案訴訟予以確定，聲請人就其與相對人間有爭執之法律關係存在，已有所釋明。

㈡定暫時狀態處分之原因之釋明：

1.聲請人請求定暫時狀態處分之內容，係以其請求遷讓系爭建物之本案訴訟經判決勝訴為前提，核屬滿足性之處分，應以較高度之保全必要性為准許要件，本院審酌兩造均不爭執聲請人已於系爭執行程序中承受取得系爭建物所有權，且安盛商務旅館與系爭建物原所有權人即葉美妗間就系爭建物未簽訂租約，葉美妗僅係以合夥經營旅館目的使用系爭建物乙節，有系爭執行程序114年3月20日通知附表標別2「使用情形」欄記載可參，並經本院調閱系爭執行程序卷宗核閱無誤，可認聲請人主張相對人合夥經營之安盛商務旅館占有使用其所有之系爭建物欠缺法律權源，尚非無據。聲請人另主張其公司資本額為1億0,260萬元，其於系爭執行程序中以2,544萬元承受取得系爭建物所有權，而系爭建物鄰近店面租金行情約為每坪4,423元，以系爭建物面積81.97坪計算，每月租金約為36萬2,553元，倘本案訴訟歷時6年，本案訴訟期間聲請人將受有租金損失2,610萬3,816元，該損失數額占聲請人之資本額約為25.44%，亦據提出內政部不動產交易實價查詢服務資料、經濟部商工登記公示資料查詢（見本院卷第91至94頁）以為釋明。是聲請人就相對人是否有占用系爭建物合法權源之法律爭執，於本案訴訟確定前，倘未定暫時狀態之處分，任由相對人長期無償占有系爭建物使用，並以利用建物從事商業行為獲取高額利益，對聲請人受有之損害核屬不輕，亦屬不公，則聲請人為防止重大損害既已盡相當之釋明，其聲請相對人於本案判決確定前應自系爭建物遷出，禁止進入系爭建物為占用使用，應予准許。

2.相對人復稱聲請人於系爭執行程序中聲明承受系爭建物時，已知悉執行法院拍賣條件為不點交，聲請人不得於拍定後將應自行決定承擔系爭建物之投資風險，化為保全之理由，其於本案判決確定前即無請求定暫時狀態之必要云云，然所有人於法令限制之範圍內，本得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，所有人對於無權占有或侵奪其所有

物者，得請求返還之，民法第765條、第767條第1項前段分別定有明文，拍賣不動產公告上所載「拍定後不點交」之拍賣條件，僅係促請應買人注意之任意事項，上開條件尚不影響拍定人依法享有之權利，聲請人既因執行法院拍賣系爭建物，無人應買而承受取得其所有權，嗣後自得基於其所有權行使權利，並不因拍賣公告記載拍定後不點交，遽謂聲請人不得依前揭規定訴請相對人自系爭建物遷讓，則聲請人於本案訴訟確定前，為防止重大損害，自得聲請定暫時狀態之處分。相對人上開所辯，自非可取。

3.林昀樓雖另辯稱其與葉美妗、林昱伶間合夥法律關係已不存在，現經本院另案審理中，本件保全程序不得預先認定實體爭執云云，惟定暫時狀態之處分程序，利在速結，法院對於債權人之定暫時狀態處分聲請，僅依債權人對於定暫時狀態處分原因所為之釋明，審酌本案爭執之法律關係尚未經判決確定以前，是否有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，而為准駁之裁定，相對人間合夥關係實體上之爭執，非本件定暫時狀態處分所得審究，應由法院於該訴訟審查認定之，林昀樓上開所辯，亦非可採。

㈢按法院定擔保金額而為准許假處分或定暫時狀態處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分或定暫時狀態處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受假處分或定暫時狀態處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供擔保之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高法院102年度台抗字第1015號、63年台抗字第142號裁定意旨參照）。聲請人謂相對人因本件定暫時狀態處分所生之損失為相對人需另覓營業處所經營安盛商務旅館之租金損失云云，然聲請人自陳安盛商務旅館現仍持續於官方網站及第三方訂房網站接受不特定人訂房住宿，尚處於營業狀態，本件定暫時狀態之處分復係命相對人騰空返還系爭建物，並禁止相對人占有使用系爭建物，可認相對人所受之損害，自為本案訴訟期間未能使用系爭建物經營安盛商務旅館所受之營業利益

損失，復旅宿業營業利益具備高固定成本、雙重營收來源（客房與餐飲）及高度季節敏感性等特色，利潤率受住房率與平均房價連動影響顯著，易受外在環境（如觀光政策或疫情）劇烈波動而難以估算，且因相對人若欲在他處建物重新經營安盛商務旅館，短期尚難取得符合建築法可供作為「旅館」規範之建物，並就該建物通過消防法規範而取得營業許可，而需長期間暫停營業，故命供擔保之金額，自應以禁止相對人繼續於系爭建物經營安盛商務旅館之旅宿業務實際所生之營業利益損失（因無法繼續在系爭建物經營旅館，所喪失之每月營業淨利，非營業收入總額，應扣除營運成本、折舊等）、搬遷費用（包括旅館設備、家具、物品之拆卸、搬運、重新安裝費用）、裝潢損失（旅館現有裝潢若無法遷移或遷移後價值減損，其殘值損失）、員工相關費用（因停止營業而需資遣員工之資遣費、預告工資等）、停止營業之其他衍生損失（如已訂房旅客之違約賠償、旅館執照或相關許可之維持費用、水電基本費、保全費用等仍需持續支出之固定成本）、商譽損失（如訂單流失、評鑑降等以可量化者為限）等為據，則依相對人所呈其向財政部北區國稅局申報之111至114年度損益及稅額計算書（見卷第177至211頁），安盛商務旅館於前述申請期間之每月平均營業淨利為6萬8,181元【計算式：（111年58,183元+112年913,392元+113年1,100,661元+114年1,200,461元）/48個月=68,181元，元以下四捨五入】，併參酌各級法院辦案期限實施要點第2點、第7點、第8點規定民事審判辦案期限第一審為2年、第一審為2年6個月、第三審為1年6個月計算，本案訴訟之訴訟標的價額逾150萬元，應為適用普通訴訟程序且得上訴第三審之事件，依此標準計算相對人於本案判決確定前因未能使用系爭建物所受之營業淨利損害為490萬9,032元（計算式：68,181元*12月*6年=4,90,032元），併加計因停止營業而需資遣員工之資遣費、預告工資、特別休假未休代金等合計169萬6,004元、旅館現有裝潢因無法遷移或遷移而需拆除之費用806

萬元（不含地下室及1樓），有EF-TC041資遣費、退休金計算表及115年8月23日文元實業有限公司工程報價單附卷可憑（見卷第217頁），合計1,466萬5,036元（計算式：4,909,032元+1,696,004元+8,060,000元=14,665,036元），因認聲請人應供擔保之金額為1,466萬5,036元。至葉美妗雖稱其因停業尚受有個人挹注貸款損失1,309萬4,999元，然葉美妗所呈貸款契約書內容，無從證明該貸款係供安盛商務旅館經營所用，且縱使葉美妗確有貸得該款項供安盛商務旅館營業使用費用，亦屬葉美妗為經營安盛商務旅館所投入成本，及應否列入安盛商務旅館營業成本及應負帳款之問題，難認屬葉美妗因本件定暫時狀態處分所受損害。

㈣再按定暫時狀態之處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的，或債務人將因定暫時狀態之處分而受難以補償之重大損害，或有其他特別情事者，法院始得於定暫時狀態處分裁定內，記載債務人供所定金額之擔保後，免為或撤銷定暫時狀態之處分，此觀民事訴訟法第538條之4準用第536條第1項規定自明。本件若由相對人於本案訴訟期間繼續使用，聲請人將持續受有無法就系爭建物為使用或收益之損失，且訴訟期間損失總額與聲請人資本相較，可謂重大，業如前述，然該損失即非不能以金錢補償之，本院透過權衡理論及比例原則，審酌聲請人因許可定暫時狀態處分所能獲得之利益、其因不許可處分所可能發生之損害、相對人因定暫時狀態處分所可能蒙受之不利益，及其他利害關係人之利益、公共利益等加以比較衡量，認應准相對人供擔保後得免為或撤銷定暫時狀態處分。復因聲請人未述明有何於系爭建物經營事業或規劃從事收益率較優之商業行為，其所受之損害，應以無從使用建物收益之租金損失計算之。本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網資料，與系爭建物鄰近不動產近1年內僅有1筆店面租賃實價登錄，租金訂約單價每坪4,423元，以系爭建物總面積81.9654坪【1樓主建物面積122.42㎡+1樓附屬建物面積12.58㎡+1樓共用部分面積5.43㎡（面積5

02.91*應有部分108/10000）+地下1樓主建物面積130.43㎡+地下1樓共用部分面積0.1㎡（面積502.91*應有部分2/10000）*0.3025=81.9654坪】計算，每月租金約為36萬2,533元（計算式：每坪4,423元*81.9654坪=362,533元），依此標準計算聲請人於本案判決確定前因未能使用系爭建物所受之損害為2,610萬2,376元（計算式：362,533元*12個月*6年=26,102,376元），是本件應以2,610萬2,376元定為相對人供擔保後得免為或撤銷定暫時狀態處分之金額。至聲請人主張另有為承受系爭建物支出價金之利息損失，然此屬於聲請人為取得系爭建物所應支出之成本費用，無論聲請人得否使用系爭建物，均有該成本費用支出，是此部分利息損失，與要相對人占有使用系爭建物之行為間，欠缺因果關係，難認屬相對人占有使用系爭建物所生之損害，附此敘明。

六、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第八庭　　法　官　林芳華

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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　孫福麟

附註：

一、債權人收受本裁定正本後已逾30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。