

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度北全字第8號

聲請人 聰明小玩家有限公司

法定代理人 蘇聖文

相對人 微風置地股份有限公司南京分公司

法定代理人 黃瑞妍

代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

溫承璽律師

上列當事人間聲請定暫時狀態假處分事件，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、本件聲請意旨如民事聲請定暫時狀態假處分狀及歷次定暫時狀態假處分補充（理由）狀所載，聲請人請求(一)相對人於本案訴訟確定前，不得就聲請人承租之臺北市○○區○○路0段000號3樓原營業櫃位為下列任何變更現狀之行為：1.斷電、封鎖、限制進出；2.拆除裝修、搬移設備；3.清場、點交、交付第三人使用。(二)相對人應維持現場現狀，不得以任何私力方式干預聲請人之占有及證據保存等。
- 二、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。又請求及假扣押之原因，應釋明之；前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押，同法第526條第1項、第2項亦有明

01 定，該等規定依同法第538條之4準用第533條再準用第526  
02 條，於定暫時狀態之處分亦適用之。次按法院依民事訴訟法  
03 第538條第1項規定，為定暫時狀態之處分，係就爭執之法律  
04 關係，為防止重大之損害、避免急迫之危險或有其他相類似  
05 之情形，於必要時所為，係屬衡平救濟手段之保全方法；而  
06 損害是否重大、危險是否急迫，均屬不確定的法律概念，故  
07 於保全必要性之判斷，自應於具體個案中經由利益衡量之觀  
08 點，綜合比較當事人、利害關係人利益保護之重要性、本案  
09 勝訴之可能、有無不可回復之損害及法秩序之安定和平之公  
10 益等，予以綜合衡量判斷；是若該爭執之法律關係並無急迫  
11 性及欠缺為該處分之必要性時，不論就其請求及原因之釋明  
12 是否已足，殊無准為定暫時狀態處分之餘地（最高法院103  
13 年度台抗字第248號裁定意旨參照）。再按法院依民事訴訟  
14 法第538條第1項規定，就債權人聲請所為定暫時狀態之處  
15 分，乃衡平救濟手段之保全方法，多具本案化之特性，動輒  
16 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  
17 必要性為其准許要件（最高法院97年度台抗字第419號裁定  
18 意旨參照）。基此，定暫時狀態之處分既為滿足性處分，自  
19 仍應於聲請人或其他利害關係人因定暫時狀態處分所應獲得  
20 之利益或防免之損害極大，而相對人或其他利害關係人因此  
21 所蒙受之不利益或損害甚小時，始得認有「重大損害」或  
22 「急迫危險之存在」而有定暫時狀態處分之必要。

### 23 三、經查：

24 (一)、聲請人以相對人於民國114年10月起援引原告未審閱、兩造  
25 未合意之一般條款，不當扣留聲請人應得營收，並通知聲請  
26 人於114年12月31日終止兩造間微風南京專櫃契約，並限期  
27 聲請人於115年1月10日前騰空系爭專櫃場地、拆除裝潢物，  
28 嗣逕行斷電、封鎖現場，嚴重侵害原告合法占有與營業權益  
29 為由，提起請求確認兩造間就系爭櫃位之租賃關係於合法終  
30 止前仍有效存在等訴訟（本院115年度北簡字第142號，下稱  
31 本案訴訟）等情，經本院依職權核閱本案訴訟全案卷宗確認

01 無訛，足認兩造間之租賃爭執事項得以本案訴訟確定其法律  
02 關係，聲請人已就請求之原因為相當之釋明。

03 (二)、另關於定暫時狀態假處分之原因，聲請人雖主張相對人未經  
04 法院裁定、執行命令或主管機關合法處分即就系爭櫃位，逕  
05 行斷電、封鎖場域及限制人員進出，係非法自力救濟行為，  
06 惟相對人具狀表示其係因聲請人違反兩造契約所訂之營業額  
07 保證、每日繳款及費用清償義務，拒將每日營收現金交予相  
08 對人，積欠相對人營業抽成及各項營運費用共計新臺幣1,13  
09 9,407元（含稅）未清償而終止兩造間之租賃契約，並依系  
10 爭契約約定請求聲請人返還系爭專櫃，故於契約終止後之11  
11 5年1月1日起實施斷電、設置圍籬及後續拆除作業等語，並  
12 提出相應之專櫃銷貨彙總表、各專櫃結算日付款一覽表為  
13 證，且聲請人於本案之起訴狀內亦自陳有保留部分營收未繳  
14 回，則相對人所為上開斷電、封鎖場域及限制人員進出之行  
15 為，是否如聲請人所述係非法自力救濟行為，已非無疑。又  
16 聲請人主張相對人設置之阻隔措施擴大至人流動線及電扶梯  
17 口，造成公共安全、緊急應變及證據保全上不可逆風險等，  
18 惟系爭櫃位所在之大樓建築本即設有相關逃生通道，且此係  
19 相對人就商場公共空間所為之管理利用，尚難認會對本件兩  
20 造所爭執之租賃關係是否存在造成重大之損害或急迫之危  
21 險，聲請人此部分主張，亦無可採。另聲請人主張因相對人  
22 對外公告聲請人暫停營業，使聲請人之商業權、商譽、顧客  
23 關係及現場管理能力，持續遭受實質侵害，日後將難以金錢  
24 賠償回復云云，惟聲請人並未敘明並提出證據釋明其因無法  
25 繼續營業所受之具體損害額為何，且兩造間之租期原僅約定  
26 至115年4月30日止，有微風南京專櫃契約書在卷可稽，而聲  
27 請人亦自陳相對人為財力雄厚之大企業，則聲請人於剩餘四  
28 個月租期如未能繼續營業而受有損失，自可透過相對人日後  
29 之金錢賠償予以填補，難認會致聲請人蒙受重大、無法回復  
30 之損害或急迫之危險。是審酌聲請人於原約定之租期即115  
31 年4月30日屆至後本即須搬離系爭櫃位，兩造間爭執之租賃

01 期限僅餘4個月，聲請人無法繼續營業所可能遭受之營業損  
02 失並非無法以金錢加以補償，尚難謂有何重大且無法彌補之  
03 損害或急迫之危險，且聲請人前已積欠相對人營業抽成費用  
04 並拒絕將每日營收繳回，如准聲請人繼續營業，將致相對人  
05 受有更多無法收取每日營收之損害，而不利於商場之經營及  
06 櫃位管理秩序之維持，則與聲請人所述無法於系爭櫃位營業  
07 之財產權損害相互權衡後，亦難認相對人因此所蒙受之不利  
08 益或損害甚小而有何定暫時處分之急迫性及必要性。至於聲  
09 請人主張系爭櫃位內之電力配置、封鎖圍籬位置及現有設備  
10 狀況均為聲請人另案提起刑事強制罪之核心犯罪現場，倘任  
11 由相對人強行清場拆除，將導致證據永久滅失，造成不可回  
12 復之損害等情，顯係有關於聲請人所提刑事案件證據保全程  
13 序之範疇，而與本案訴訟無涉，倘聲請人於刑事案件有保全  
14 證據之必要，自應循刑事訴訟法相關保全證據之程序辦理，  
15 而非得據為聲請本件定暫時狀態假處分之原因。此外，聲請  
16 人復未能提出其他證據方法，以釋明有何急迫之危險，或將  
17 受有難以彌補之重大損害，而有預為定暫時狀態處分之必  
18 要。從而，本件自與定暫時狀態處分之要件不合。

19 四、綜上所述，聲請人僅釋明爭執之法律關係，但未能釋明有何  
20 防止重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有  
21 定暫時狀態處分之必要性，揆諸首揭規定及說明，應認其本  
22 件聲請與民事訴訟法第538條第1項及第2項所定要件未符。

23 從而，本件聲請於法不合，無從准許，應予駁回。

24 五、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

26 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

27 法 官 李宜娟

28 以上為正本係照原本作成。

29 如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀並表明抗  
30 告理由，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

