

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第1066號

抗 告 人 福座開發股份有限公司

法定代理人 邵明斌

抗 告 人 德晟租賃股份有限公司

法定代理人 柯瑞芬

上二人之

共同代理人 翁鵬倫律師

相 對 人 台北日記股份有限公司

設台北市○○區○○路0段000號0樓、0
樓之0、0樓、0樓、0樓、00樓、00樓、
成都路0號

法定代理人

即臨時管理人吳逸軒律師

代 理 人 陳宣尹

相 對 人 摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

法定代理人 陳柏村

代 理 人 林佑慈

上列抗告人因與相對人間定暫時狀態處分事件，對於中華民國
109年7月22日臺灣臺北地方法院109年度全字第291號裁定，提起
抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

壹、程序事項：

01 一、相對人摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司（下稱摩莎曼拉
02 公司）之法定代理人原為魏光華，於本院審理時變更為陳柏
03 村，並於民國（下同）109年12月8日具狀聲明承受訴訟，有
04 聲明承受訴訟狀、商工登記公司資料查詢可稽（見本院第58
05 9至594頁），核無不合，應予准許。

06 二、按法院就爭執之法律關係定暫時狀態假處分裁定及就此裁定
07 命先為一定之給付裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見
08 機會之規定。但法院認為不適當者，不在此限，民事訴訟法
09 第538 條第4項定有明文。本件抗告人於原審聲請定暫時狀
10 態之處分，經原審法院通知相對人陳述意見，相對人已提出
11 答辯狀（見原審卷第189至247頁），原審法院雖未再予抗告
12 人就相對人答辯狀為陳述意見之機會，惟本件業經抗告人提
13 起抗告，並提出抗告狀、抗告補充理由狀、抗告補充理由(一)
14 狀、抗告補充理由(二)狀、抗告補充理由(三)狀、抗告補充理由
15 (四)狀、抗告補充理由(五)狀、民事陳報狀、抗告補充理由(六)
16 狀、抗告補充理由(七)狀，相對人亦提出民事答辯狀、民事陳
17 報狀，並經兩造於109年12月2日準備程序庭期陳述意見（見
18 本院卷第553至601頁），是已賦予兩造陳述意見之機會，合
19 於前開規定。

20 貳、實體事項：

21 一、抗告人聲請及抗告意旨略以：

22 (一)、相對人台北日記公司（與摩莎曼拉公司合稱相對人）於106
23 年8月17日向伊等承租如附表所示房屋（下稱系爭房屋）經
24 營旅館使用，簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），租期自10
25 6年8月17日起至122年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）
26 115萬2,112元（含稅），於每月1日給付，押租保證金為230
27 萬4,224元。惟台北日記公司自109年3月1日起至109年6月30
28 日止，連續4個月未給付租金，迭催不理。伊等以押租金抵
29 充後，尚積欠逾2個月租金總額，伊等於109年7月1日以存證
30 信函通知終止系爭租約，詎台北日記公司拒不返還系爭房
31 屋。

01 (二)、伊等於108年3月初就租金債權對台北日記公司強制執行時，
02 聽聞台北日記公司將所有室內動產移轉給摩莎曼拉公司，致
03 無法執行，可見台北日記公司財務狀況惡劣，已無力給付租
04 金，且台北日記公司疑似有脫產之舉。伊等待本案訴訟之確
05 定判決及強制執行推估至少需3年期間，於此期間伊等將受
06 有每月120萬元之租金，共計4,147萬6,032元之重大損害，
07 且系爭房屋位處臺北市精華地段，伊等如無法收回出租收
08 益，損失甚鉅。又伊等共同就系爭房屋向上海商業儲蓄銀行
09 股份有限公司(下稱上海銀行)設定本金3億9,600萬元抵押
10 權，實際撥貸款項金額分別為1億6,500萬元(含2000萬元增
11 貸)及1億4,500萬元，每月應繳本息依序為424萬6,647元、
12 369萬871元，伊等如無系爭房屋租金收入，將無力支付貸款
13 本息，而面臨貸款銀行查封拍賣系爭房屋，造成重大損失，
14 將危及營運、員工薪資發放及生計、公司股東權益，為防止
15 發生重大之損害，確實有定暫時狀態之必要。

16 (三)、又台北日記公司將系爭房屋經營旅館之相關營業權讓與摩莎
17 曼拉公司，並與摩莎曼拉公司在系爭房屋內共同經營大亞會
18 館，違反系爭租約約定及旅館業管理規則第5條第1項規定，
19 並違反公益，且摩莎曼拉公司為系爭房屋之無權占用人。台
20 北日記公司大亞會館於109年1至6月無申報營業稅，顯見其
21 於108年6月1日起已歇業，未占有系爭房屋經營旅館，迄至
22 109年8至9月間起，才又開始在系爭房屋營業旅館。此外，
23 系爭房屋現遭黑道占有把持，滋生色情、賭博犯罪，對於系
24 爭房屋投宿旅客居住安全、安寧與公共利益持續存在急迫危
25 險，有重大公安危害。又台北日記公司承租系爭房屋經營旅
26 館，所獲利益無非金錢收入，非無法彌補，且縱使抗告人因
27 於本案訴訟確定前取回系爭房屋，相對人如有爭議，仍可訴
28 請損害賠償，以金錢賠償獲得彌補等語。爰依民事訴訟法第
29 538條規定聲請定暫時狀態處分(下稱本件處分)，並聲
30 明：抗告人願供擔保，請求命相對人應將系爭房屋遷讓返還
31 抗告人。經原法院裁定駁回其聲請，抗告人不服，提起本件

01 抗告，抗告聲明：(一)、原裁定廢棄。(二)、願供擔保，請求命
02 相對人應將系爭房屋遷讓返還抗告人。

03 二、相對人陳述意見略以：抗告人以押租金抵扣台北日記公司
04 109年3、4月應付租金，台北日記公司前以支票給付抗告人
05 109年5月份租金並已兌現，且因抗告人於109年6月23日結清
06 付款帳戶，至台北日記公司無法給付後續租金，故將109年6
07 月至8月份之租金提存，台北日記公司無積欠2個月以上租金
08 未付，亦從無積欠水電費及管理費之情。至於抗告人貸款乃
09 理財行為，與本件爭議並無關連。若准予抗告人本件聲請，
10 台北日記公司每月營業損失高達4,114萬9,887元，逾抗告人
11 每月租金損失甚多，且以本案訴訟所需時間至少40個月計
12 算，台北日記公司之損失至少將達16億4,599萬5,480元；又
13 台北日記公司對系爭房屋之裝潢或固定設置、設備等財物，
14 亦會因抗告人收回系爭房屋使用，而被迫拋棄，損失均高於
15 抗告人之租金損失。又如准予抗告人之聲請，將使伊等無從
16 經營旅館業，導致500名員工頓時失業，以及已訂房之諸多
17 旅客等之權益受損，顯非金錢所能彌補，兩相權衡比較下，
18 自不應准許。抗告人主張台北日記公司有脫產之嫌，全無證
19 據資料可佐。末查，自109年7月起，抗告人以斷水、斷電及
20 控制電梯不停靠等方式，逼迫伊等撤離系爭房屋，迄至109
21 年10月23日，伊等確實遭抗告人強迫撤離系爭房屋，伊等現
22 已無法進入系爭房屋內，就連棉被、盥洗用品、清潔打掃用
23 品及員工私人物品等均無法取回，遑論經營旅館。綜上，本
24 件無定暫時狀態之必要。退步言，如准許抗告人本件聲請，
25 請核定抗告人提出相對人損害額16億4,599萬5,480元之3分
26 之1即5億4,866萬5,160元作為擔保等語。並聲明：抗告駁
27 回。

28 三、按當事人於爭執之法律關係聲請定暫時狀態之處分，依民事
29 訴訟法第538條第1項規定，須為防止發生重大之損害或避免
30 急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，始得為之。且
31 依同法第538條之4準用第533條本文準用第526條第1項規

01 定，其請求及定暫時狀態處分之原因，均應由聲請人釋明，
02 二者缺一不可。所謂定暫時狀態之必要，即保全必要性，係
03 指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其它相
04 類似之情形發生必須加以制止而言。然損害是否重大、危險
05 是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何種程度，始
06 得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比
07 例原則確認之，亦即法院須就聲請人因許可處分所能獲得之
08 利益、其因不許可處分所可能發生之損害、相對人因處分之
09 許可所可能蒙受之不利益，及其他利害關係人之利益或法秩
10 序之安定、和平等公益加以比較衡量。倘聲請人不能釋明必
11 要情事存在，即無就爭執之法律關係定暫時狀態之必要（最
12 高法院101年度台抗字第497號裁定要旨參照）。又滿足性處
13 分裁定後，聲請人即可能在本案判決確定以前，先獲得權利
14 之滿足，而相對人卻蒙受不利益，如此形同喪失其對本案訴
15 訟原來具有之附隨性、暫定性等本質，而呈現宛如本案訴訟
16 之結果，且發揮類於本案訴訟之機能，為顧慮其影響之重大
17 性，並平衡當事人雙方之利害，此種處分應以具有較高度之
18 保全必要性為准許要件。

19 四、經查：

20 (一)、抗告人主張台北日記公司未依約繳付租金，以押租金抵扣
21 109年3至4月份租金後，尚積欠租金總額逾2個月，抗告人於
22 109年7月1日以存證信函通知台北日記公司終止系爭租約，
23 並請求台北日記公司撤離人員，禁止搬離或拆除任何動產、
24 裝潢或不動產附合之物。且台北日記公司與摩莎曼拉公司共
25 同在系爭房屋經營旅館，違反系爭租約約定，相對人為無權
26 占有系爭房屋等情，此有系爭房屋登記謄本、系爭租約、催
27 告及終止租約之存證信函、亞洲廣場大樓管理出租立牌照
28 片、租金票據跳票紀錄等件影本在卷可查（見原審卷第31至
29 77、79至103、109、111至114頁），為相對人否認，並以前
30 詞置辯，是台北日記公司是否違反系爭租約約定、系爭租約
31 是否業經抗告人合法終止，抗告人得否請求相對人遷讓返還

01 系爭房屋等節存有法律上之爭執，且該爭執之法律關係得以
02 本案訴訟確定之，堪認抗告人就其請求之原因已為相當之釋
03 明。

04 (二)、查抗告人於109年7月間對相對人提起本案訴訟，經臺灣臺北
05 地方法院以109年度重訴字第838號事件受理中，此有台北日
06 記公司之本案訴訟答辯狀影本在卷可稽（見本院卷第487至4
07 90頁），關於台北日記公司是否違反系爭租約約定、系爭租
08 約是否業經抗告人合法終止，抗告人得否請求相對人遷讓返
09 還系爭房屋等爭執事項自應由本案訴訟調查及認定，非本件
10 應審酌之事項，合先敘明。揆諸前開三之說明，本件首應審
11 究乃本件處分之必要性，即抗告人是否有重大之損害或急迫
12 之危險存在或有其它相類似之情形發生，而必須以本件處分
13 加以制止。按占有僅占有人對於物有事實上管領力為已足，
14 不以其物放置於一定處所，或標示為何人占有為生效條件。
15 苟對於物無事實上管領力者，縱令放置於一定處所，並標示
16 為何人占有，亦不能認其有占有之事實（最高法院53年台上
17 字第861號判決先例意旨參照）。經查：

18 1. 抗告人主張如未准許本件處分，伊將受有長達3年之租金損
19 失，且將因此無力支付系爭房屋之抵押貸款本息，系爭房屋
20 將面臨銀行查封拍賣，危及抗告人之生計，而有重大之損害
21 發生云云。然查，相對人抗辯：自109年7月起，抗告人以斷
22 水、斷電及控制電梯不停靠等方式，逼迫伊等撤離系爭房
23 屋，迄至109年10月23日，伊等已遭抗告人強迫遷出系爭房
24 屋，抗告人更換系爭房屋門鎖，伊等現無法進入其內，遑論
25 經營旅館業等語，業據相對人提出報案三連單影本在卷可參
26 （見本院卷第623至625頁），且核與抗告人陳稱：相對人現
27 在無法從電梯進出系爭房屋，因為伊等有請管委會或電梯廠
28 商管制電梯；系爭房屋目前沒有人使用經營等語相符（見本
29 院卷第555至556頁），足見抗告人已將系爭房屋置於其實力
30 支配下，並排除他人之占有，換言之，抗告人目前對系爭房
31 屋有事實上之管領力。

01 2.抗告人雖主張：電梯雖有管制，但系爭房屋有逃生門，相對
02 人應該可以自由進出，相對人也可以從大樓中庭順著系爭房
03 屋頂端之棚子從12樓攀爬進入系爭房屋，又相對人尚有諸多
04 動產放於系爭房屋內，相對人營業稅籍亦仍登記在系爭房
05 屋，系爭房屋仍由相對人占有使用云云（見本院卷第555
06 頁），查系爭房屋位於亞洲廣場大樓11樓，屬於中高樓層，
07 且由台北日記公司承租作為旅館經營，可見無論是旅館經營
08 業者、或入住旅館之旅客、或一般運送貨物至旅館之人，理
09 應均係搭乘「電梯」之方式進出系爭房屋，至於大樓所設置
10 之逃生門係供避難逃生使用，而「從大樓中庭攀爬系爭房屋
11 外棚子進入屋內」之方法，則是要他人冒著墜樓及摔傷等生
12 命危險下進出系爭房屋，此等方式均非一般、正常進出系爭
13 房屋之方法，殊難想像相對人以抗告人所稱通行方法進出系
14 爭房屋，及處分或使用收益旅館內之動產，更無繼續營業之
15 可能，益徵相對人確實已無法自由進出系爭房屋，及取回系
16 爭房屋內所有之動產。次查，相對人稱：伊等想要取回所有
17 動產，但抗告人鎖閉系爭房屋，伊等無法取回等語（見本院
18 卷第554頁），足徵相對人所有動產雖仍置於系爭房屋，係
19 因抗告人驅離相對人之結果，難認相對人以各該動產對系爭
20 房屋為實力支配。又營業稅籍登記僅是營業人於開始營業
21 前，向營業所在地之稅捐稽徵機關辦理稅籍登記，作為報繳
22 營業稅之用，相對人現已無法進出系爭房屋及處分、收益其
23 內之動產，自難以其等稅籍登記在系爭房屋為由，逕認相對
24 人就系爭房屋仍有實力支配。抗告人前開主張，均非有據。

25 3.從而，抗告人既將系爭房屋置於其等實力支配之下，並排除
26 相對人管理使用收益，難認抗告人有以本件處分防止發生重
27 大損害或避免急迫危險之必要。

28 4.至抗告人主張無系爭房屋之租金收益，伊等將來恐因無力繳
29 納貸款本息，而遭貸款銀行拍賣系爭房屋，致生重大損失云
30 云，然查，抗告人早於105年3月14日以系爭房屋及基地向上海
31 銀行抵押貸款，系爭租約則於106年8月17日簽立，此有系

01 爭房屋謄本、抗告人貸款明細及系爭租約影本可憑(見原審
02 卷第31至62頁、第121至130頁、第64、73頁)；且抗告人福
03 座開發股份有限公司主要經營殯葬事業，此有該公司變更登
04 記表影本可稽(見原審卷第167至169頁)，再斟酌抗告人迄今
05 未陳明已發生前開損害情事，是抗告人執此主張有以本件處
06 分保全之必要云云，委無可取。

07 5.末查，系爭房屋現在無人使用經營，相對人也不在系爭房屋
08 內經營旅館業之事實，為兩造所不爭執(見本院卷第556
09 頁)，是抗告人主張相對人違法經營，致生公益危害云云，
10 為不可採。至於抗告人主張系爭房屋現遭黑道占有把持乙
11 節，並未釋明與相對人何干，是抗告人執以為處分之原因，
12 亦非可採。

13 (三)、綜上所述，抗告人未釋明有定本件處分之必要原因，自不得
14 准其等供擔保補釋明之欠缺，而為定暫時狀態之處分。從
15 而，原裁定駁回抗告人之聲請，並無違誤，抗告意旨指摘原
16 裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

17 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

18 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
19 民事第二十一庭

20 審判長法 官 翁昭蓉

21 法 官 呂淑玲

22 法 官 羅惠雯

23 正本係照原本作成。

24 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
25 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
26 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

27 中 華 民 國 109 年 12 月 10 日
28 書記官 洪秋帆

29 附表：

30 編 號	門牌號碼	建號
--------	------	----

1	臺北市○○區○○○路00 號11樓	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
2	臺北市○○區○○○路00 號11樓之1	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
3	臺北市○○區○○○路00 號11樓之2	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
4	臺北市○○區○○○路00 號11樓之3	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
5	臺北市○○區○○○路00 號11樓之4	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
6	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之5	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
7	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之6	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
8	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之7	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
9	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之8	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
10	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之9	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
11	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之10	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
12	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之11	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
13	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之12	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
14	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之13	臺北市○○區○○段0○段 0000○號

(續上頁)

01

15	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之14	臺北市○○區○○段0○段 0000○號
16	臺北市○○區○○○路○ 段00號11樓之15	臺北市○○區○○段0○段 0000○號