臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第1232號

抗　告　人　台灣肥料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃耀興

代　理　人　顏南全律師

　　李佳翰律師

　　黃雅惠律師

相　對　人　東正投資顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾嘉村

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間假處分等事件，對於中華民國110年6月1日臺灣臺北地方法院110年度全字第162號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、相對人聲請意旨略以：伊於民國104年1月30日與抗告人就臺北市○○區○○段00地號土地（即南港經貿園區C2土地）上興建之辦公大樓及停車場（下稱系爭大樓）暫定面積56,808.94平方公尺、停車位814個簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租約），具體面積、停車位個數於登記完竣後雙方另以協議書加註之。依系爭租約第1條約定，抗告人於取得系爭大樓之使用執照後，應將承租部分點交伊使用，租期自起租日起算20年，租金亦自起租日起給付；系爭租約第4條第2、3項約定，辦公大樓部分租金每月每坪新臺幣（下同）1,330元、停車場部分每個車位每月租金3,140元。嗣經抗告人第3次變更設計後，伊之承租範圍為臺北市政府都市發展局（下

稱都發局）106年度建字第56號建築執照（下稱系爭建照）所示建物B棟地上2層至地上28層、共通層地下1至4層，依系爭租約第8條、民法第423條規定，抗告人應於取得系爭大樓之使用執照後交付租賃物。詎抗告人自106年起多次要求調漲租金未果，遂以110年5月14日肥資產字第0000000000、0000000000號函表示欲將系爭大樓B棟10至12層（租期10.5年，租金每月每坪2,100元，另保障承租30個車位）、地上15至17層（租期8年，租金每月每坪2,088元，另保障承租20個車位；與前揭B棟10至12層、20個車位合稱系爭樓層及車位）出租予第三人，限伊10日內回覆是否願以上述條件承租，否則視為拒絕或放棄優先承租權等語，惟兩造就系爭租約尚有爭議，伊已提起原法院110年度補字第1357號交付租賃物等訴訟（下稱本案訴訟），請求抗告人取得系爭樓層及車位之使用執照後，交付伊使用收益。然恐抗告人以伊未於期限內回覆而將系爭樓層及車位出租他人，致伊日後請求交付該等租賃物有不能強制執行或甚難執行之虞等情。爰依民事訴訟法第532條規定，聲請抗告人就系爭樓層及車位不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為，並願供擔保以代釋明不足。原裁定准相對人以5億9,295萬6,000元之現金或同額之銀行無記名可轉讓定期存單為抗告人供擔保後，抗告人於本案訴訟撤回、調解、和解或裁判確定前，就坐落臺北市○○區○○段00地號土地上如系爭建照所示建物B棟地上10層至12層、15至17層，以及該建物共通層地下1至4層中由聲請人指定之50個相鄰之停車位，均不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為；嗣相對人對前揭擔保金額部分提起抗告，經本院110年度抗字第779號裁定變更擔保金額為2億0,139萬元在案。

二、抗告意旨略以：依兩造間系爭租約約定之租賃標的物，為該租約附件一平面圖即都發局106年4月7日核發之系爭建照所示C棟一般事務所地上26層、地下4層範圍內（下稱原租賃標的物），非相對人聲請假處分標的之B棟大樓。因系爭建照

另包含原預定作為旅館使用之上開平面圖所示A、B棟大樓，嗣伊重新調整開發策略後，將B、C棟位置及性質對調，故原租賃標的物C棟「一般事務所」設計，已經都發局108年2月18日核准系爭建照變更設計為C棟「旅館」大樓，故系爭租約約定之原租賃標的物已不存在，乃客觀上給付不能。伊雖曾於106年9月29日函相對人，就調整後B棟辦公大樓之租賃條件，包含標的坐落位置、面積、租金等租賃契約之要件向相對人提出要約，惟始終未達成合意，兩造就系爭租約原租賃標的物C棟辦公大樓確定不予興建乙事，更於106年10月間達成合意，故兩造間系爭租約關係亦告消滅而不存在或失其效力，新租賃標的物之租約則迄未達成意思表示之合致，故相對人聲請假處分之標的與所生之法律關係，已無從依本案訴訟請求實現，自無可能發生因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞之情事，相對人顯未就其本件假處分請求之原因為釋明。再者，系爭樓層及車位為伊營業重要生財工具，若限制伊使用，恐受有業務中斷、鉅額租金短收及對承租方負違約賠償之損害，及疏於維護或引發公安問題等節，顯已大於相對人所欲達到保全之目的，原裁定准相對人之聲請非屬妥適，所酌定之假處分擔保金額，亦不足供伊所受之重大損害，請求廢棄原裁定並駁回相對人之聲請等語。

三、按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分；又假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之，民事訴訟法第532條第1項、第2項定有明文。所謂請求標的之現狀變更，係指為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有變更而言(最高法院20年抗字第336號判例意旨參照)。又請求及假處分之原因應釋明之；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，命供擔保後為假處分，亦為民事訴訟法第533條前段準用第526條第1項、第2項所明定。

四、經查：

㈠本件相對人主張伊於104年1月30日與抗告人就系爭大樓簽訂系爭租約，經抗告人第3次變更設計後，伊之承租範圍為系爭建照所示建物B棟地上2層至地上28層、共通層地下1至4層，依系爭租約第8條、民法第423條規定，抗告人應於取得系爭大樓之使用執照後交付租賃物，然因兩造就系爭租約尚有爭議，伊已提起本案訴訟，請求抗告人取得系爭樓層及車位之使用執照後，交付伊使用收益等情，業據提出系爭投標須知、系爭租約、系爭建照存根及第1至3次變更設計附表、抗告人變更設計圖說及106年9月29日肥資產字第1060000672號函、107年1月3日肥資產字第1070000011號函、107年10月17日肥資產字第1070000720號函所附同年月11日兩造會議記錄、109年2月21日肥資產字第1090001489號函、110年5月14日肥資產字第0000000000、00000000000號函等件影本為證（見原法院卷第27至39、43至103、105至116頁）。且觀諸上開抗告人106年9月29日函稱：「主旨：茲檢送貴我雙方『南港經貿園區C2土地開發案』變更設計書圖資料乙份，詳如說明，請查照。說明：一、……本公司就旨揭開發案進行開發建物配置調整。茲貴公司原承租辦公大樓坐落位址更動……為此，擬依據原先『凱撒棟』之租金，調整貴我雙方不動產租賃契約之每坪月租金為新台幣1,550元……」等語、107年1月3日函稱：「……說明：一、本公司前於106年9月29日檢附旨揭變更設計書圖函請貴公司提高租金，並『獲同意提高每坪月租金為新台幣1,430元在案』……」等語、110年5月14日第0000000000、00000000000號函稱：「……說明一：本公司『南港經貿園區C2開發案』B棟辦公大樓即將興建完工，正啟動招租程序。貴公司與本公司就其中3樓至21樓(樓地板面積約16,000坪）及地下室停車場有關租賃條件之商議……」等語（見原法院卷第105、107、113、115頁），可知兩造於系爭租約簽訂後，抗告人就租賃標的物即系爭大樓坐落位址更動乙事，通知相對人且經其同意

在案，嗣抗告人仍就系爭建照所示B棟辦公大樓，其中3樓至21樓及地下室停車場之租賃條件，再要求相對人與其進行商議等情，足徵相對人上開主張，尚非全然無憑，應認其就本件假處分之請求已為相當之釋明。

㈡至就假處分之原因，稽諸抗告人於上開110年5月14日第0000000000、00000000000號函稱：「……說明：一、……今因本公司招租在即，已有第三人表達本公司可接受之承租條件如下，為顧及貴我雙方商誼，特就以下承租條件轉知貴公司，請貴公司於文到10日內函復是否同意比照下列租賃條件優先承租，倘若同意，尚請隨函給付……履約保證金……如貴公司未於文到10日內回函表示同意或逾期未回覆，或逾期未滿足上開條件，視為放棄優先承租權利，本公司將逕洽第三人簽訂租約。」、「……㈡租賃位置及單元：15樓至17樓，共三個樓層……㈦車位：保障承租20個車位。」、「……㈡租賃位置及單元：10樓至12樓，共三個樓層……㈦車位：保障承租30個車位。」等語（見原法院卷第113至116頁），可知抗告人已於上開函敘明其擬將系爭樓層及車位出租予第三人，限相對人於文到10日內回函表示同意其承租條件及繳納履約保證金，逾期即視為放棄優先承租權，抗告人將逕洽第三人簽訂租約等情，足徵抗告人已有將系爭樓層及車位出租予第三人之計畫及交付第三人使用之虞，應認相對人以伊未於期限內回覆上開函，抗告人有將系爭樓層及車位出租他人，致伊日後請求交付該等租賃物有不能強制執行或甚難執行之虞之假處分原因，亦有所釋明，復陳明願供擔保以補釋明之不足，則原裁定因而命供擔保後准予假處分，經核於法即無不合。抗告人雖抗辯系爭租約原租賃標的物C棟辦公大樓，已經系爭建照變更設計為「旅館」大樓，且為相對人所同意，故原租賃標的物已不存在，兩造間系爭租約關係亦告消滅而不存在或失其效力，新租賃標的物之租約則迄未達成意思表示之合致云云，然相對人就其主張之假處分請求，僅須釋明即可，且相對人業已釋明，已如前述，依上說

明，相對人之聲請於法即無不合，至兩造間系爭租約是否不存在或失其效力，及新租賃標的物之租約是否未達成意思表示之合致，均屬就實體事項所為爭議，並非法院審理假處分裁定聲請事件所應審究，宜由抗告人另循民事爭訟程序處理，尚難據而認原裁定准予假處分為不當。又相對人前對原裁定所命供擔保金額部分提起抗告，業經本院110年度抗字第779號裁定變更擔保金額為2億0,139萬元在案，附此敘明。是抗告意旨猶執前詞，指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　29　　日

民事第一庭

審判長法　官 吳光釗

法　官 江春瑩

法　官 游悅晨

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官 王詩涵