

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第1365號

抗 告 人 東正投資顧問股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 鍾嘉村

代 理 人 張志明律師

吳致頤律師

相 對 人 台灣肥料股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃耀興

代 理 人 陳俞紋

黃雅惠律師

顏南全律師

李佳翰律師

上列當事人間假處分事件，抗告人對於中華民國110年11月4日臺灣臺北地方法院110年度全字第371號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定關於駁回抗告人後開第二項請求部分廢棄。

抗告人以新臺幣壹億陸仟伍佰陸拾肆萬元或同額之京城商業銀行中正分行、中國信託商業銀行民族分行可轉讓定期存單提供擔保後，禁止相對人將坐落臺北市○○區○○段00地號土地上臺北市府都市發展局110使字第0122號使用執照附表所記載，除附件所示地下一層編號803至837及地下二層編號668至680、695至696外之其他柒佰玖拾玖個平面汽車法定室內地下停車位交付第三人使用，或為出借或出租之行為。

其餘抗告駁回。

聲請及抗告訴訟費用均由相對人負擔。

理 由

一、聲請及抗告意旨略以：相對人於民國103年間預定於臺北市○○區○○段00地號土地（下稱經貿12號地）興建2棟旅館

01 大樓及1棟辦公大樓暨停車場，並以「台灣肥料股份有限公司  
02 司南港經貿園區C2土地辦公大樓暨停車場招租案」公開招  
03 標，出租其預定在經貿12號地興建之辦公大樓（預估樓地板  
04 總面積5萬6808.94平方公尺）及停車場（預估車位數814  
05 個）部分，經伊得標，兩造於104年1月30日簽立不動產租賃  
06 契約（下稱系爭租約），約定租期為20年，辦公大樓部分每  
07 坪月租金新臺幣（下同）1330元，停車位部分每個車位月租  
08 金3140元，並約定相對人應於取得使用執照後，將租賃標的  
09 物點交予伊使用。嗣相對人獲臺北市政府都市發展局（下稱  
10 北市都發局）核發106年建字第56號建築執照（下稱系爭建  
11 照），准許在經貿12號地興建A、B棟旅館大樓，及C棟辦公  
12 大樓暨停車場（A棟：地上26層，突出物2層；B棟：地上27  
13 層，突出物2層；C棟：地上26層，突出物2層；共通層地下4  
14 層，以下分別稱原規劃A旅、B旅、C辦、地下建物），嗣准  
15 許變更設計，將原規劃B旅、C辦建物之機能互調並調整建物  
16 之樓層數及高度等，調整後，原規劃C辦建物之辦公大樓機  
17 能移往B棟（下稱系爭B辦建物），原規劃地下建物設計亦有  
18 變更（變更後之共通地下層，下稱系爭地下建物），現已興  
19 建完成，於110年10月6日獲北市都發局核發使用執照（110  
20 使字第0122號，下稱系爭使用執照）。然相對人自106年起  
21 迭次要求調漲租金，於110年5月14日、110年5月14日、110  
22 年8月11日、110年9月23日依序以其肥資產字第11000039951  
23 號、第1100003995號、第1100006636號、第1100007842號函  
24 （下依序簡稱系爭甲、乙、丙、丁函文，合稱系爭函文），  
25 表示欲將系爭B辦建物之部分樓層及系爭地下建物之停車位  
26 出租予第三人。伊依系爭租約請求相對人交付租賃標的物之  
27 請求權，因相對人預示出租他人，將來恐有不能強制執行或  
28 甚難強制執行之虞，伊已釋明假處分之請求及原因，自得依  
29 民事訴訟法第532條規定，就系爭租賃標的物其中停車位之  
30 一部分，即系爭使用執照所載，除附件所示地下一層編號80  
31 3至837及地下二層編號668至680、695至696等50個停車位外

之其他799個平面汽車法定室內地下停車位（下稱系爭車位）聲請假處分，禁止相對人自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為。原裁定以伊未釋明假處分之原因為由，駁回伊假處分之聲請，自有違誤等情。爰提起本件抗告，求為廢棄原裁定，准伊以現金或同額之京城商業銀行中正分行、中國信託商業銀行民族分行可轉讓定期存單提供擔保後，禁止相對人將系爭車位自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為。

二、相對人則以：伊依系爭租約及租約附件一平面圖（下稱租約平面圖），出租原規劃C辦建物予抗告人，嗣因伊重新調整經貿12號地之開發策略，將原規劃C辦建物與原規劃B旅建物位置、性質對調，並於106年9月29日發函抗告人，就系爭B辦建物之租賃提出新要約，但未能與抗告人達成合意，嗣兩造於106年10月間就原規劃C辦建物不興建達成合意，且系爭建照之變更設計業經北市都發局於108年2月18日核准，租賃標的物即原規劃C辦建物已不存在而客觀上給付不能。抗告人本件聲請假處分之請求，無從以提起本案訴訟實現，自無因請求標的現狀變更而有日後不能強制執行或甚難執行之虞。抗告人未就假處分之請求及原因為釋明，不應准許其假處分聲請。又抗告人聲請假處分，所欲保全之請求，最終得以金錢給付達其目的，而系爭車位為伊重要之營業生財工具，若限制伊使用，伊因中斷業務恐蒙受短收123億8500萬元租金之損失，且須賠償旅館大樓承租人2億8407萬1200元之違約損害，相關損失金額將達126億6907萬1200元，系爭車位之管理維護問題亦有引發公安問題之危險，所受不利益顯大於抗告人欲保全出租系爭車位可獲取之6666萬570元租金，本件若准抗告人所請，應許伊供擔保撤銷假處分。爰請求駁回抗告，若准假處分，願以臺灣銀行營業部、合作金庫商業銀行自強分行或台北富邦商業銀行城東分行發行之無記名可轉讓定期存單供擔保，請准撤銷假處分。

三、本院之判斷：

01 (一)本件相對人辯稱：抗告人就系爭車位其中48個停車位，前曾  
02 聲請假處分，獲臺灣臺北地方法院110年度全字第339、340  
03 號裁定准許，卻未聲請假處分之強制執行，抗告人再就該部  
04 分聲請假處分，本件無保護必要云云，固據提出裁定為證  
05 （見本院卷第291至296、317至321頁），抗告人亦不否認曾  
06 有聲請假處分獲准而未聲請假處分強制執行之情事（見本院  
07 卷第396頁第24列以下）。惟按假處分為保全程序之一種，  
08 並未審認債權人對於債務人之本案請求是否確實存在，尚無  
09 判決程序之「一事不再理」規定之準用或類推適用。債權人  
10 對於債務人取得假處分裁定，已據以聲請假處分之強制執行  
11 後，為保全同一請求，復對該債務人聲請假處分裁定而無必  
12 要者，固不應准許。然若其於收受前揭假處分裁定已逾30日  
13 而未聲請假處分之強制執行，則其再就同一請求為聲請，即  
14 難謂無保護必要，相對人所辯抗告人聲請本件假處分要無保  
15 護必要，自非可採，先予敘明。

16 (二)按債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲  
17 請假處分；又假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不  
18 能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之。民事訴訟法第  
19 532條第1項、第2項定有明文。所謂請求標的之現狀變更，  
20 係指為請求標的之物，其從前存在之狀態，已有變更或將有  
21 變更而言（最高法院20年抗字第336號判例意旨參照）。又請  
22 求及假處分之原因應釋明之；前項釋明如有不足，而債權人  
23 陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命  
24 供擔保後為假處分，亦為民事訴訟法第533條前段準用第526  
25 條第1項、第2項所明定。

26 (三)本件抗告人主張：伊於104年1月30日與相對人簽訂系爭租  
27 約，承租相對人預定在經貿12號地興建之辦公大樓及停車  
28 場，相對人已完成租賃標的物即系爭B辦建物及系爭地下建  
29 物停車位之興建，並取得系爭使用執照，依系爭租約第8  
30 條，應交付租賃標的物等情，業據其提出投標須知、系爭租  
31 約、建造執照及附表暨變更設計附表、函文、兩造會議記

錄、使用執照等為證（見原法院卷第47至59、63至121、123至140、149、151、153、154、157至158、159至160、143至147頁）。相對人就兩造簽訂系爭租約，由抗告人承租相對人預定在經貿12號地興建之辦公大樓及停車場，並無爭執，觀諸系爭租約第8條(一)明定：「甲方（即相對人）依法取得租賃標的物之使用執照後，辦理點交予乙方（即抗告人）承租使用。」等語，再觀諸租約平面圖、系爭建照及系爭使用執照有關原規劃C辦及地下建物，經變更設計並興建完成系爭B辦及地下建物及取得使用執照之歷程，相對人於106年9月29日肥資產字第1060000672號函，略稱：「……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……」（見原法院卷第149頁），107年1月3日肥資產字第1070000011號函，略謂：「……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……」（見原法院卷第151頁），110年5月14日肥資產字第1100003995、11000039951號函（即系爭甲、乙函），則表示：「……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……」等情（見原法院卷第157至160頁），可使法院就抗告人主張：系爭租約之租賃標的物已經變更為系爭B辦建物及系爭地下建物之停車位，並經相對人建築完成且取得使用執照，抗告人依系爭租約第8條之約定得請求相對人交付系爭B辦建物及系爭地下建物之停車位等節，相信大致應為如此，堪認抗告人聲請假處分，就其假處分之請求已為相當釋明。相對人爭執抗告人主張之租賃標的同一性，辯稱：系爭租約之租賃標的

01 物即原規劃C辦建物因變更設計不再興建後不復存在，抗告  
02 人聲請假處分之請求因客觀上給付不能而無從實現云云，乃  
03 屬本案訴訟應調查釐清之實體事項爭點，尚非本件假處分保  
04 全事件所應詳予審究，自不影響本件抗告人已就假處分之請  
05 求為釋明之判斷。

06 (四)抗告人另主張：伊依系爭租約第8條，請求相對人交付租賃  
07 標的物之請求權，因相對人預示出租他人，將來恐有不能強  
08 制執行或甚難強制執行之虞乙節，亦據其提出系爭函文及存  
09 證信函、招標公告等為證（見原法院卷第157至164、181、  
10 本院卷第33至43、527頁）。觀諸系爭函文，均以抗告人為  
11 受文者，並有：「南港經貿園區C2開發案B棟辦公大樓即將  
12 興建完工，正啟動招租程序……已有第三人表達本公司可接  
13 受之承租條件……請貴公司於文到10日內函復是否同意比照  
14 下列租賃條件優先承租……未於文到10日內回函表示同意或  
15 逾期未回覆，或逾期未滿足上開條件，視為放棄優先承租權  
16 利，本公司將逕洽第三人簽訂租約。……車位：保障承租」  
17 之記載，再觀諸前揭招標公告，可知相對人於110年11月23  
18 日就「南港C2辦公大樓2樓商用空間」辦理招租。相對人預  
19 示出租系爭B辦建物及系爭地下建物之停車位予第三人，並  
20 有辦理招租之行為，系爭租約為債權契約，抗告人不得以之  
21 對抗契約以外之第三人，則抗告人依系爭租約第8條請求相  
22 對人交付租賃標的物之請求權，自有將來因相對人先將系爭  
23 車位交付予他人使用或為出借、出租之行為而有不能依強制  
24 程序滿足實現之危險，堪認抗告人就本件假處分之原因，亦  
25 已為相當之釋明。

26 (五)抗告人聲請假處分，既已就假處分之請求及原因為相當之釋  
27 明，依照前揭規定及說明，自應准許，禁止相對人將系爭車  
28 位交付第三人使用，或為出租、出借之行為，俾免將來不能  
29 強制執行。至於相對人自行使用系爭車位，因不影響強制執  
30 行之實施，自無禁止必要。

31 (六)抗告人為保全其租賃標的物之交付請求權，請求禁止相對人

01 將系爭車位交付第三人使用，或為出租、出借之行為，相對  
02 人因此所可能蒙受之損失，應為系爭車位無法出租第三人所  
03 失之租金利益。茲審酌系爭租約第4條(三)約定停車場每月租  
04 金為每個停車位3140元，抗告人陳稱若相對人願意和解，願  
05 提高為3455元等語（見本院卷第395至396頁），而系爭車位  
06 合計799個停車位，是其每月可能之租金收益為276萬545  
07 元，本案訴訟之訴訟標的價額顯逾150萬元，係屬得上訴第  
08 三審之事件，再參酌各級法院辦案期限實施要點規定，第  
09 一、二、三審辦案期限分別為1年4月、2年、1年，合計為4  
10 年4月，加計各審級裁判後之送達及上訴期間，推估審理期  
11 間為5年，據以計算相對人所可能損失之租金利益為1億6563  
12 萬2700元（ $2,760,545 \times 12 \times 5 = 165,632,700$ ），爰酌定其整數  
13 即1億6564萬元為抗告人應提供之擔保金。

14 (七)至相對人辯稱：系爭車位為伊重要之營業生財工具，若限制  
15 伊使用，將中斷其業務而蒙受短收123億8500萬元租金之損  
16 失且須賠償旅館大樓承租人2億8407萬1200元之違約損害云  
17 云，固提出合作契約書及協同規劃協議書為證（見本院卷第  
18 125至134、163至164、135至162、165至168頁）。然查，本  
19 件假處分未限制相對人使用系爭車位，且相對人與凱撒大飯  
20 店股份有限公司、漢來國際飯店股份有限公司簽訂合作契約  
21 書及協同規劃協議書，同時亦與抗告人簽訂系爭租約，將系  
22 爭車位出租予抗告人，可知原規劃地下建物停車位之使用，  
23 與原規劃A旅、B旅建物之使用，並非不可分離為之，則禁止  
24 相對人將系爭車位交付他人使用，或為出借、出租之行為，  
25 即未必有相對人所辯因假處分導致其營業中斷而蒙受旅館大  
26 樓未能出租所生123億8500萬元租金損失且須賠償旅館大樓  
27 承租人2億8407萬1200元之違約損害問題，是相對人此部分  
28 所辯，不應影響於前揭擔保金之酌定，附此敘明。

29 四、綜上所述，抗告人聲請假處分，請求禁止相對人將系爭車位  
30 交付他人使用，或為出租、出借之行為，核屬有據，應予准  
31 許，逾此所為請求（即請求禁止相對人自行使用等部分），

則非有據，不應准許。抗告意旨就前揭應准許部分，指摘原  
裁定不當，求為廢棄並准其所請，為有理由，爰將原裁定此  
部分廢棄，酌定擔保金額為1億6564萬元，並裁定如主文第  
二項所示；就前揭不應准許部分，求為廢棄，則無理由，應  
駁回此部分抗告。

五、未按假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的，或債  
務人將因假處分而受難以補償之重大損害，或有其他特別情  
事者，法院始得於假處分裁定內，記載債務人供所定金額之  
擔保後免為或撤銷假處分。假處分裁定未依前項規定為記載  
者，債務人亦得聲請法院許其供擔保後撤銷假處分。民事訴  
訟法第536條第1、2項定有明文。所謂得以金錢之給付達成  
目的者，係指假處分所欲保全之請求而言。是否得以金錢之  
給付達其目的，應依個案情形判斷之。須依聲請假處分債權  
人所表明之請求及假處分原因，足認其聲請保全之最終目  
的，係在實現金錢債權者，方得認其所保全之請求得以金錢  
之給付達其目的，而依之准該保全債務人聲請法院許其供適  
當擔保後，免為或撤銷假處分。本件抗告人向相對人承租系  
爭車位，為保全系爭車位之交付請求權而聲請假處分，所保  
全之請求，如未能實現，雖非不得以金錢補償之損失，但究  
其請求之最終目的，既在租賃物之交付，而具有特定性，此  
與可以金錢替代之請求並非完全無間，難謂得以金錢之給付  
達其目的，且不因抗告人承租系爭車位後，曾表明或可能將  
其中一部或全部租賃物轉租予他人以收取租金，即謂最終之  
目的僅在實現金錢債權。否則，抗告人所欲保全之租賃物交  
付請求，將被迫易為金錢請求。又相對人因假處分所可能受  
之損害，無論有無所辯鉅額租金或違約金等損害，均得以金  
錢補償之，自非難以補償之重大損害。此外，復查無其他應  
許相對人供擔保後免為或撤銷假處分之特別情事。準此，相  
對人請求准其供擔保後免為或撤銷假處分，不能准許。

六、爰裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 22 日

民事第十四庭

審判長法官 蔡和憲

法官 周珮琦

法官 周群翔

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 111 年 1 月 24 日

書記官 秦千瑜