臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第779號

抗　告　人　東正投資顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾嘉村

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因與相對人台灣肥料股份有限公司間假處分事件，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，關於命供擔保金額部分提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定關於命供擔保金額部分廢棄。

上廢棄部分，抗告人為相對人供擔保金額變更為新臺幣貳億零壹佰參拾玖萬元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、按抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會，民事訴訟法第528條第2項固有明文，依同法第533條規定，於假處分程序亦準用之。然假處分有防止債務人脫產之目的，法院於審理假處分聲請時，自應顧及隱密性，觀諸強制執行法第132條第1項規定：「假扣押或假處分之執行，應於假扣押或假處分之裁定送達同時或送達前為之。」即明，此一隱密性之要求，於債權人對第一審法院所為尚未實施執行之裁定提起抗告之程序，因假處分程序之隱密性仍有必要，若謂抗告法院仍應依前開第528條第2項之規定，使債務人有陳述意見之機會，無異責令抗告法院必須於假處分裁定前即使債務人知悉債權人聲請假處分之情事，顯非合理。依上說明，本件原法院雖係准抗告人假處分之聲請，惟抗告人對供擔保金額部分提起本件抗告，且尚未聲請假處分之強制執行，仍應顧及假處分之急迫性及隱密性，認無使相對人陳述意見之必要，合先敘明。

二、抗告人聲請及抗告意旨略以：伊於民國104年1月30日與相對人就臺北市○○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，相對人於取得系爭大樓之使用執照後，應將承租部分點交予伊使用，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。嗣經相對人第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，相對人應於取得系爭大樓之使用執照後交付租賃物。詎相對人自106年始多次要求調漲租金未果，遂以110年5月14日肥資產字第1100003995、1100003995 1號函（下稱系爭函）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，恐相對人以伊未於期限內回覆而將系爭樓層及車位出租予他人，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，聲請相對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。又抗告人應供擔保金額應以兩造已簽立系爭租約，相對人因假處分所受之可能損害應僅為無法出租予第三人致「少收租金」之損失即2億1,323萬6,233元；又伊曾依103年11月19日相對人「台灣肥料股份有限公司南港經貿園區C2土地辦公大

樓暨停車場招租案」投標須知（下稱系爭投標須知）第7.1條給付押標金5,000萬元，尚可供相對人取償之用，亦應自供擔保金額中扣除，爰就原裁定關於命供擔保金額部分，提起抗告，求予廢棄變更裁定等語。

三、按債權人就金錢請求以外之請求，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，欲保全強制執行者，得聲請假處分，民事訴訟法第532條定有明文。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，此亦為同法第533條前段準用第526條第1項、第2項規定所明定。另按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償（民事訴訟法第533條準用第526條第2項、第531條），其數額應依標的物受假處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最高法院63年台抗字第142號判例意旨參照）。

四、經查：

㈠本件抗告人主張兩造就系爭租約尚有爭議，恐相對人將系爭樓層及車位轉租予他人，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，爰聲請對相對人就系爭樓層及車位為假處分等語，原裁定據系爭投標須知、系爭租約、系爭建照存根及第1至3次變更設計附表、相對人變更設計圖說、系爭函等件及原法院110年度補字第1357號交付租賃物等事件（下稱本案訴訟）卷證（見原法院卷第27至39、43至103、113至116頁，卷證外放），認抗告人已為假處分請求，及原因相當釋明，乃裁定命其供擔保後，准為假處分。

㈡抗告人係依系爭租約請求禁止相對人就系爭樓層及車位不得自行或交付抗告人以外之人使用或為出租、出借等行為，如前所述，相對人所可能之損失，僅為系爭樓層及車位因假處分，無法依系爭函所示租金，出租予第三人所生短收租金之

損失。茲審酌系爭函說明二租賃條件記載：「㈡租賃位置及單元：10樓至12樓，共三個樓層……。㈢租期：10.5年。㈣租賃面積：約2,555.97坪……。㈤租金：每月每坪2,100元整（未稅）。……㈦車位：保障承租30個車位」、「㈡租賃位置及單元：15樓至17樓，共三個樓層……。㈢租期：8年。㈣租賃面積：約2,613.09坪……。㈤租金：每月每坪2,088元整（未稅）。……㈦車位：保障承租20個車位。」等語（見原法院卷第113至116頁），相對人可取得之系爭樓層租金為1,082萬3,669元【計算式：2,100元×2,555.97（坪）＋2,088元×2,613.09（坪）＝1,082萬3,669元，元以下四捨五入（下同）】；而依系爭租約第4條第2項約定：「辦公大樓租金：自起租日起之每月租金為每坪月租金新臺幣（下同）1,330元整……（此為預估金額……）」等語（見原法院卷第48頁），相對人可取得之系爭樓層租金為687萬4,850元【計算式：1,330元×〔2,555.97（坪）＋2,613.09（坪）〕＝687萬4,850元】，是相對人因假處分而短收之系爭樓層租金即為每月394萬8,819元【計算式：1,082萬3,669元－687萬4,850元＝394萬8,819元】。另系爭車位50個部分，因系爭函未及變更租金金額，此部分既與系爭租約金額相同，即無短收租金之損失。以及本案訴訟之訴訟標的價額逾150萬元（見本案訴訟卷第10頁）係屬得上訴第三審之事件，再依各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審辦案期限分別為1年4月、2年、1年，合計為4年4月，扣除本案訴訟於110年6月30日繫屬於法院（見同上卷第1頁）迄今約1月，推估本件假處分之本案訴訟合理審判期間為4年3個月，折合51個月，據以計算相對人所可能受短收租金之損失為2億0,138萬9,769元【計算式：394萬8,819元×51（月）＝2億0,138萬9,769元】，爰酌定整數2億0,139萬元為抗告人應提供之擔保金。

㈢至抗告人主張伊曾依系爭投標須知第7.1條給付押標金5,000萬元，尚可供相對人取償之用，應自供擔保金額中扣除云

云，然該押標金係擔保系爭租約之履行，與假處分之擔保金係供相對人因假處分受有損害時取償之用，二者擔保範圍不同，而與擔保金額之認定無關，且得否退還或取償屬實體事項所為爭議，非法院審理假處分裁定聲請事件所應審究，抗告人上開主張尚屬無據。

㈣從而，原裁定所定抗告人應提供之擔保金額為5億9,295萬6,000元，尚有未洽，抗告意旨指摘原裁定此部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰就原裁定關於擔保金額部分廢棄，另為裁定如主文第2項所示。

五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　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　　7　　月　　30　　日

書記官 王詩涵