臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第362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

上列抗告人因與相對人東正投資顧問股份有限公司間撤銷假處分事件，對於中華民國111年2月9日臺灣臺北地方法院111年度全聲字第5號所為裁定提起抗告，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、相對人前以抗告人於民國103年間預定於臺北市○○區○○段00地號土地（即南港經貿園區C2土地，下稱C2土地）興建辦公大樓暨停車場，並公開招標，出租其預定在C2土地興建之辦公大樓（預估樓地板總面積5萬6808.94平方公尺）及停車場（預估車位數814個），伊得標後於104年1月30日與抗告人簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自起租日起算20年，租金自起租日起給付，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，第8條並約定抗告人應於取得該大樓之使用執照後，將承租部分點交予伊使用。嗣經抗告人3次變更設計，伊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（下稱B棟）地上2層至28層、共通層地下1至4層（下稱租賃物），伊依系爭租約有權請求抗告人交付租賃物。詎抗告人自106年起多次要求調漲租金，並以110年5月14日函（下稱系爭函文）通知伊欲將B棟地上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，保障承租20個車位）出租予第三人，限期回覆是否願以上述條件承租，否則視為拒絕或放棄承租等語，為免抗告人將B棟前開樓層及停車位交付他人使用，致伊日後有不能強制執行之虞為由，聲請假處分，經原法院以110年度全字第162號裁定准相對人以5億9,295萬6,000元為抗告人供擔保後，禁止抗告人就C2土地上B棟地上10至12層、地上15至17層，及該建物共通層地下1至4層中由伊指定之50個相鄰之停車位（合稱系爭標的），不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為（下稱系爭假處分）；相對人就系爭假處分關於命供擔保金額部分提起抗告，求予廢棄變更供擔保金額，經本院110年度抗字第779號裁定將供擔保金額酌減為2億0,139萬元。

二、抗告人以系爭假處分未記載其得供擔保後撤銷假處分，依民事訴訟法第536條第2項規定，陳明願供擔保聲請撤銷系爭假處分，原法院以111年2月9日111年度全聲字第5號裁定駁回其聲請（下稱原裁定），抗告人不服，提起抗告。聲請及抗告意旨略以：系爭租約原預定者係C棟辦公大樓，兩造未就變更設計後之B棟辦公大樓簽訂新租約，系爭標的並非系爭租約之租賃物，相對人顯未就假處分之請求為任何釋明，法院認相對人已為釋明，命供擔保補釋明之不足而准予假處分，屬重大謬誤，且未參酌實務多肯認並無限制債務人自行使用包括維護保養與收益建物或設備之必要即可達成假處分目的，草率准予相對人全部假處分之請求，限制伊使用系爭標的，並將擔保金驟降至2億餘元。相對人承租租賃物主要目的係作為二房東為轉租第三人牟取轉租差額，其假處分之

最終目的乃係轉租獲取租金價差之利潤，故相對人聲請系爭假處分所欲保全之請求，得以金錢之給付達其目的。又租賃物各樓層皆規劃與設置有眾多連通、精密、非屬一次性或短期使用之設備系統，須維持例行性維護保養與運轉，始能避免價值減損或引起公安問題，系爭標的之設備若無法使用，將致各樓層之設備無法定期運轉，材料因高溫、高濕而受潮損壞，對整棟大樓之消防、照明、電力、電信、給水、排水、監控等系統產生負面影響，空調冰水系統亦將因管路處於閒置無循環之狀態，恐造成管材腐蝕生鏽或生水垢，阻礙冰水循環流動而影響空調功能與整棟大樓之冰水系統。伊因系爭假處分執行，本案訴訟（即原法院110年度重訴字第730號交付租賃物等事件）長達54個月期間不得運作設備或為必要之例行維護、保養設備，將致機電等系統欠缺適當維護而產生損壞，造成大樓其餘樓層連帶產生維護作業之困難，連帶將使C2土地上A棟、C棟觀光旅館大樓、B棟辦公大樓等其餘樓層之業務中斷、鉅額租金短收，甚或可能遭其餘承租方如漢來飯店以伊未依租約提供符合債務本旨之租賃物而為求償。伊因此受有禁止自行使用之預期損害，最低為設備檢測及修復費用共2億8,761萬4,989元，最高為設備全面性更換費用及不動產價值減損共43億2,894萬7,721元（即B棟大樓造價），及禁止出租之預期損害5億9,797萬8,122元至7億4,187萬0,725元，伊因系爭假處分承受極大損失，無從自不相當之擔保金取償，將因系爭假處分受難以補償之重大損害。伊因系爭假處分可能承受之損害為相對人因撤銷系爭假處分可能承受損失之數倍，衡諸誠信公平原則，核屬民事訴訟法第536條第1項之其他特別情事。爰依同條第2項規定，聲請准供擔保撤銷系爭假處分。原裁定駁回伊聲請，顯有不當，爰提起抗告，並聲明：㈠原裁定廢棄。㈡抗告人以1億2,408萬1,201元或等值之臺灣銀行營業部、合作金庫銀行自強分行、台北富邦銀行城東分行無記名可轉讓定期存單供擔保後，撤銷系爭假處分。

三、相對人陳述意見略以：伊聲請系爭假處分所保全者，乃請求抗告人交付租賃物，及對租賃物占有使用之權利，並非金錢債權，伊利益如未經保全即無從回復，顯非抗告人提供金錢之擔保即足以達成伊聲請假處分之終局目的，亦不因契約定有損害賠償之約定，即謂伊系爭假處分之請求，得以金錢之給付達其目的。無論伊欲自用系爭租約之租賃物，或欲轉租收取租金收益，必以伊對系爭租約之租賃物有實際占有使用為前提，倘准抗告人撤銷系爭假處分之聲請，任由其繼續出租系爭標的，即使本案勝訴，伊亦無從對承租之第三人請求交付系爭標的，伊請求抗告人交付租賃物占有使用之租賃權即陷於不可回復之狀態，遑論實際占有使用租賃物，進而自用或轉租他人，系爭假處分之請求並非得以金錢之給付達其目的。抗告人因系爭假處分可能遭受之損失僅其不能轉租予第三人少收租金之損失共2億0,139萬元，此部分已經伊提供擔保以為保全，抗告人實際並無損失可言，伊因抗告人供擔保免為或撤銷假處分所受之損失至少有9億4,578萬5,674元，本件並無民事訴訟法第536條所稱特別情事。抗告人本件聲請應予駁回等語。

四、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項、第2項定有明文。次按假處分所為保全之給付，如代以金錢，債權人亦得達其債權之終局目的者，固可認有民事訴訟法第536條所謂特別情事，許債務人供擔保而撤銷假處分。惟假處分與假扣押之性質不同，如假處分所保全之給付代以金錢，並不能達其債權之終局目的者，仍不許債務人供擔保而為撤銷假處分之裁定。此之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（最高法院83年度台抗字第537號、101年度台抗字第646號裁定意旨

參照）。又按民事訴訟法第536條第1項除列舉「假處分所保全之請求得以金錢給付達其目的」、「債務人因假處分將受難以補償之重大損害」為撤銷假處分之原因外，另併規定有「其他特別情事」者，亦得據以撤銷假處分，俾彈性調節假處分債權人及債務人間之公平及利害關係。是釋繹撤銷假處分事由之「其他特別情事」時，自應綜觀債權人聲請假處分之目的、保全之請求、債務人因假處分限制所受之損害等，衡酌當事人間之公平及利害關係以定之，始符法意（最高法院105年度台抗字第310號裁定要旨參照）。

五、經查：

(一)關於系爭假處分所保全之請求，得否以金錢之給付達其目的：

1. 相對人以其與抗告人簽訂系爭租約，有權請求抗告人交付租賃物，詎抗告人自106年開始多次要求其調漲租金，並於110年5月14日以系爭函文通知其，欲將系爭標的出租予第三人，其因恐抗告人出租系爭標的予第三人，致其日後有不能強制執行之虞為由，聲請假處分，經系爭假處分相對人供擔保後，禁止抗告人就系爭假處分標的，不得自行或交付他人使用，或為出租、出借等行為等情，經原審調閱系爭假處分卷宗核閱無訛，並有系爭假處分裁定、本院110年度抗字第779號裁定、最高法院110年度台抗字第1409號裁定可稽（見原法院卷第55至65、419至422頁）。是相對人所欲保全者為系爭租約之承租人即相對人請求出租人即抗告人交付租賃物，及占有使用租賃物之權利，核其性質非得以金錢之代替給付達其請求目的。

2. 抗告人雖主張相對人本案縱獲勝訴判決，因無法執行可能遭受之損害係系爭租約第15條第23項違約責任，得易為金錢給付之損害賠償；且相對人自兩造締約伊始、後續磋商與交涉乃至最後對簿公堂，反覆重申其向伊承租之目的係為作二房東，將租賃物全部轉租，以獲取租金價差之利潤，故系爭假處分所保全之請求，得以金錢之給付達其目的云云，並援引

相對人假處分聲請狀、民事陳述意見狀、109年10月14日洽談租約事宜過程記錄（原法院卷第222、236、237、327、328頁）為據。惟相對人聲請系爭假處分保全之目的，在於其依民法第423條、系爭租約請求抗告人交付租賃物之權利，避免抗告人不依系爭租約履行，將系爭標的占有使用交付或移轉登記予第三人，相對人僅能請求金錢賠償，無法占有使用租賃物之情形（見原法院卷第317至331頁）。故相對人之目的為系爭標的之交付，而非在保全轉租利益，且交付租賃物，具有特定性，非以金錢給付即可替代。縱相對人得請求債務不履行損害賠償，然其內容已變更為金錢債權，相對人之本案請求已無從實現。自不能僅因相對人曾表明承租之目的為全部租賃物轉租予他人以收取租金，即謂相對人聲請系爭假處分最終目的僅在實現金錢債權。又相對人於聲請假處分時係主張其於103年間投標招租案係為獲取轉租之利益，已著手計畫出租（見原法院卷第327頁）；於抗告人就假處分提起抗告時，稱其承租之主要目的是收取轉租所可以獲取之租金收益（見原法院卷第222頁），僅在陳明其原本之規劃。相對人法定代理人於109年10月14日，與抗告人董事長級主管等人洽談租約事宜時，雖表示：「我們當二房東，可以租給他們」、「我們把面積全都租別人，簽約簽好了」、「我們早已租給人了」、「我們車位都租出去的，我們之前就先出租給人家了」等語（見原法院卷第236、237頁），則係在取得系爭建照前洽談時所為陳述。因相對人尚未取得租賃物之占有，其最終究竟要出租，或有其他規劃，本有變數，無從據以逕認相對人稱三地集團規劃於相對人聲請點交租賃物後，將集團總部設立於該處，或自行使用租賃物等情為杜撰，或相對人不得自行使用租賃物。至相對人雖以系爭租約20年租賃期間無法轉租之租賃差額收益計算撤銷系爭假處分所受損失，亦僅係預估其所受損害，亦不能據以限制相對人於抗告人交付租賃物後之使用情形。抗告人辯稱得以金錢給付達到相對人假處分之目的，符合民事訴訟法第536條

第1項規定之事由云云，要非可採。

(二)關於抗告人是否將因系爭假處分而受有難以補償之重大損害：

1.抗告人主張准予假處分將限制伊使用系爭標的，本案訴訟期間長達54個月無法進入維護、保養設備，將致機電等系統欠缺適當維護產生損壞，並造成大樓其餘樓層連帶產生維護、保養作業困難，伊因此受有禁止自行使用之預期損害，最低為設備檢測及修復費用共2億8,761萬4,989元，最高為設備全面性更換費用及不動產價值減損共43億2,894萬7,721元（即B棟大樓造價）云云，並援引臺北市土木技師公會與中華民國建築技術學會出具之鑑定報告為據（見原法院卷第261至268頁及外放資料、本院卷第79至157頁）。惟抗告人所提出之臺北市土木技師公會及中華民國建築技術學會之鑑定報告，並非由法院於訴訟程序中選任之鑑定機關之鑑定，而係由抗告人自行委託製作，該鑑定欠缺實施鑑定者之具結，未經相對人之參與，已難逕認可採。且細繹臺北市土木技師公會鑑定報告，鑑定要旨記載：系爭標的因外在因素造成空間及設備閒置，並非針對假處分執行可能造成之情形為鑑定，鑑定結果認定：機電設備包含消防系統、照明系統、電力系統、電信系統、給水系統、排水系統、監控系統（合稱消防系統等系統）、昇降電梯，受閒置使用影響較低等語（見原法院卷外放之鑑定報告第1至3頁），與中華民國建築技術學會鑑定報告稱對於消防系統等系統皆有影響（見原法院卷第267頁），已有不一，且系爭假處分僅針對B棟建物共通層地下1至4層中由相對人指定之50個相鄰之停車位，而非地下1至4層全部，臺北市土木技師公會鑑定報告並已指明B棟大樓所有重要機械設備均在地下室，包含停車場進風機房、排風機房、發電機室、電信室、電器弱電機房等、冰水主機房、高壓變電站、消防泵浦機械室自來水蓄水池，中華民國建築技術學會鑑定報告對於重要機械設備所在之地下室，如何因系爭假處分執行50個停車位而對於地下室機房之

定期及不定期保養維護產生嚴重影響或影響消防系統等系統，未有論述，難認對消防系統等系統因系爭假處分執行確會有具體影響。又臺北市土木技師公會鑑定報告雖認空調系統之冰水系統易因閒置管路冰水無循環造成管材腐蝕生鏽或水中水垢生成阻礙冰水循環流動，影響空調功能，建議保持常開啟狀態，地下室停車場進風機及排風機也建議保持常開啟狀態，中華民國建築技術學會鑑定報告亦認對空調系統影響甚大，惟系爭假處分僅禁止抗告人自行或交付他人使用系爭標的或為出租、出借行為，並未禁止抗告人開啟空調系統、地下室進風、排風機。抗告人援引前開鑑定報告主張伊受有禁止自行使用之預期損害2億8,761萬4,989元至43億2,894萬7,721元云云，為不足採。

2.抗告人另主張因系爭假處分執行，將無法出租系爭標的予第三人，受有租金損失合計5億9,797萬8,122元至7億4,187萬0,725元云云。惟抗告人因系爭假處分所可能之損失，為系爭標的因假處分無法出租予第三人所生短收租金之損失。依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271至274頁），抗告人可取得之前開樓層租金為1,082萬3,669元【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）】；依系爭租約約定辦公大樓租金自起租日起之每月租金為每坪月租金1,330元，抗告人可取得之前開樓層租金為687萬4,850元【1,330元×〔2,555.97（坪）＋2,613.09（坪）〕＝687萬4,850元】，抗告人因假處分而短收之前開樓層租金為每月394萬8,819元【1,082萬3,669元－687萬4,850元＝394萬

8,819元】；前開車位50個部分，因系爭函文未提及變更租金金額，即與系爭租約金額相同，自無短收租金之損失；本案訴訟之訴訟標的價額逾150萬元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，相對人所可能受短收租金之損失為2億0,533萬8,588元【394萬8,819元x52（月）＝2億0,533萬8,588元】，本院110年度抗字第779號裁定並以前開計算方式，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，推估系爭假處分之本案訴訟合理審判期間為4年3個月，為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【394萬8,819元x51（月）＝2億0,138萬9,769元】，並命抗告人供擔保（見原法院卷第61至65頁）。抗告人主張其因系爭假處分受有禁止出租之預期損害為系爭租約20年租賃期間無法收取轉租收益之損失云云，為不足取。又不論係以系爭函文記載之租賃條件，相對人於另案假處分抗告程序時或協商時稱願向抗告人承租之金額計算，或以知名不動產市調機構統計110年第4季臺北市商辦大樓平均租金2,377元、空置率4.1%、車位每月每月5,000元之標準，或以同樣坐落南港、建築年份相近、經濟區位同樣比鄰交通樞紐之潤泰南港車站商業大樓最近期之實價登錄成交租金每月2,721元之標準計算，抗告人因系爭假處分所可能之損失，為系爭標的因系爭假處分無法出租予第三人短收租金之損失，與相對人因抗告人供擔保免為或撤銷假處分無法轉租第三人收取租金收益之損失，均相同為本案訴訟期間與系爭租約約定之租金差額，並無相對人因系爭假處分所可確保之利益遠低於抗告人所蒙受之不利益或可能遭受之損害之情事。自難認抗告人已釋明相對人因系爭假處分所可確保之利益遠低於抗告人所蒙受之不利益或可能遭受之損害。且抗告人於系爭假處分期間所受損害，為不能將系爭標的轉租第三人短收租金之損失，得以金錢補償之，且此部分已有上開擔保金以供賠償，自難謂抗

告人將因本件假處分而受有難以補償之重大損害，尚不能以相對人就另案即原法院110年度全字第339號裁定、110年度全字第340號裁定，未於30日內提供擔保聲請假執行，及相對人實收資本額為9億餘元，謂相對人就抗告人之損害有難以補償之情事。

(三)關於本件有無特別情事：

抗告人主張相對人因系爭假處分撤銷可能承受之損失僅為2億1,825萬8,232元，伊因系爭假處分可能承受之損失為8億8,559萬3,111元至50億7,081萬8,446元，可見伊因系爭假處分將受有難以補償之金錢損害，相對人確保之利益或可能避免之不利益遠低於伊蒙受之不利益或可能遭受之損害，依誠信公平原則，應認有民事訴訟法第536所稱之特別情事云云。惟相對人所欲保全者為系爭租約之承租人即相對人請求出租人即抗告人交付租賃物，及占有使用租賃物之權利，核其性質非得以金錢之代替給付達其請求目的；抗告人因系爭假處分所可能之損失，為系爭租賃物因假處分無法出租予第三人所生短收租金之損失，已經相對人提供擔保備供賠償；抗告人主張因系爭假處分可能承受之損害為相對人因撤銷系爭假處分可能承受損失之數倍云云，均不可採，既經本院認定於前，自難認有應許抗告人供擔保後免為或撤銷系爭假處分之特別情事。

(四)抗告人另主張系爭租約原預定者係C棟辦公大樓，系爭租約預定之租賃物客觀上並不存在，處於客觀上給付不能，兩造未就變更設計後之B棟辦公大樓簽訂新租約，相對人顯未就本案請求為任何釋明，系爭假處分裁定竟認相對人已為釋明，命供擔保補釋明之不足而准予假處分，屬重大謬誤云云。惟相對人業已提起本案訴訟，系爭標的是否係系爭租約之租賃物、抗告人應否交付系爭租約之租賃物、相對人是否因抗告人未交付租賃物而受有損害及損害數額等情，核屬本案訴訟有無理由之實體問題，並非撤銷假處分程序所得審究，且抗告人對本院110年度抗字第779號裁定雖提起再抗

告，亦經最高法院110年度台抗字第1409號裁定駁回確定（見原法院卷第419至422頁）。抗告人是項主張，亦不能據以認定與民事訴訟法第536條之要件相合。

六、綜上所述，系爭假處分所保全之請求，並非得以金錢之給付達其目的，抗告人復未就系爭假處分受有難以補償之重大損害，或有其他特別情事為釋明。從而，抗告人依民事訴訟法第536條第1項、第2項規定，聲請供擔保後撤銷系爭假處分裁定，不應准許。從而原裁定駁回抗告人所為撤銷假處分之聲請，並無不合。抗告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　29　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　陳杰正

法　官　沈佳宜

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　　5　　月　　2　　日

書記官　陳禹任