

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第105號

抗 告 人 農業部農田水利署桃園管理處

法定代理人 何明光

代 理 人 吳佩雯律師

上列抗告人因與相對人愛兒堡站前館產後護理之家、禾悅產後護理之家間定暫時狀態處分事件，對於中華民國112年12月26日臺灣桃園地方法院112年度全字第121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

一、本件聲請及抗告意旨略以：伊與相對人愛兒堡站前館產後護理之家（下稱愛兒堡護理之家）於民國（下同）109年12月22日就門牌號碼桃園市○○區○○路000號，地上23樓及22樓2分之1層，樓地板面積為1879.29平方公尺之建物（下合稱系爭房屋）簽訂「桃園水利綜合大樓租賃契約書」（下稱系爭租約），約定租賃期間自109年12月1日起至114年11月30日止，計5年，每月租金為新臺幣（下同）30萬元，並由愛兒堡護理之家負擔該大樓人事行政管理費用每月7萬5,000元。惟愛兒堡護理之家自111年6月起未依約繳付租金及管理費，積欠租金達2期以上，經伊催告均未獲置理，伊乃於112年3月10日以中壢青埔郵局86號存證信函（下稱86號存證信函）向愛兒堡護理之家為終止系爭租約之意思表示，愛兒堡護理之家積欠之租金及管理費合計183萬968元，另應依系爭租約第5條後段規定，依每期末付金額按日依千分之一計算遲延違約金。系爭租約終止後，愛兒堡護理之家繼續無權占有系爭房屋，經伊於112年4月18日以台北中崙郵局877號存證信函（下稱877號存證信函）催告愛兒堡護理之家清空遷

01 出及返還系爭房屋，暨繳清上開積欠之租金及管理費，愛兒
02 堡護理之家仍置之不理，致伊受有相當於租金之損害。又愛
03 兒堡護理之家在未事先通知伊之情形下，擅自向桃園市政府
04 申請歇業，經桃園市政府於110年11月15日准予登錄歇業，
05 同日於原址重新設立登記相對人禾悅產後護理之家（下稱禾
06 悅護理之家，與愛兒堡護理之家合稱相對人）繼續營業，愛
07 兒堡護理之家未經伊同意將系爭房屋提供予禾悅護理之家使
08 用，禾悅護理之家亦屬無權占用系爭房屋，伊於112年4月18
09 日以台北中崙郵局876號存證信函（下稱876號存證信函）通
10 知禾悅護理之家遷出及返還系爭房屋，然禾悅護理之家迄今
11 仍無權占有使用。禾悅護理之家積欠員工薪資數月，導致員
12 工流失大半，顯已無清償能力，伊已依民法第767條第1項前
13 段規定，請求相對人清空返還系爭房屋，並將其等營業登記
14 遷出或註銷；依租賃之法律關係，請求愛兒堡護理之家給付
15 積欠之租金及管理費；依民法第179條規定，請求相對人給
16 付相當於租金之不當得利（案號：原法院112年度訴字第134
17 4號返還租賃物等事件，下稱本案訴訟）。為避免本案訴訟
18 審理程序耗時，致伊受有每月相當於租金30萬元及管理費7
19 萬5,000元之重大損害，爰依民事訴訟法第538條第1項規
20 定，陳明願供擔保以代釋明，求為：(一)愛兒堡護理之家應將
21 系爭房屋及附屬設備清空，遷讓返還予伊，並將系爭房屋之
22 營業登記遷出或註銷。(二)禾悅護理之家應將系爭房屋及附屬
23 設備清空，遷讓返還予伊，並將系爭房屋之營業登記遷出或
24 註銷之定暫時狀態處分。原裁定駁回伊之聲請，認事用法均
25 有違誤，應予廢棄，爰提起抗告，聲明求為：(一)原裁定廢
26 棄。(二)愛兒堡護理之家應將系爭房屋及附屬設備清空，遷讓
27 返還予伊，並將系爭房屋之營業登記遷出或註銷。(三)禾悅護
28 理之家應將系爭房屋及附屬設備清空，遷讓返還予伊，並將
29 系爭房屋之營業登記遷出或註銷之定暫時狀態處分等語。

30 二、相對人則以：伊等之實質負責人均為訴外人呂志宏（下以姓
31 名稱之），伊等前因疫情影響導致虧損，目前營運狀況確有

01 好轉，且伊等之股東已在籌措資金，預計於112年10月底前
02 將積欠抗告人之租金清償完畢，伊等得繼續使用系爭房屋，
03 若伊等結束營業，必須將客戶轉介其他機構，亦需花費一定
04 時間等語，資為抗辯。

05 三、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之
06 危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態
07 之處分，民事訴訟法第538條第1項定有明文。所謂「定暫時
08 狀態之必要」，係指為防止發生重大損害、避免急迫危險與
09 其他相類似之情形發生必須加以制止而言。然損害重大與
10 否、危險之急迫與否、有無該當相類之情形，上開要件應釋
11 明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，
12 透過權衡理論及比例原則確認，即就聲請人因該處分所得利
13 益、不許處分所受損害，是否逾相對人因處分所受不利益或
14 損害，以及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等
15 公益，加以比較衡量（最高法院105年度台抗字第185號裁定
16 意旨參照）。次按民事訴訟法第284條所規定之釋明，一般
17 係指當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，但可
18 使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，即為
19 已足。惟定暫時狀態處分內容之執行，有本案代替化類似效
20 果，如已與本案請求相同或接近者，其處分之執行，對當事
21 人權利義務狀態影響至鉅，對此等類型定暫時狀態處分之釋
22 明，即不應與一般釋明之證明度等同，雖不須令法院形成確
23 信，仍應至少要求高於優越蓋然性之較高蓋然性之證明度，
24 始得平衡雙方之實體及程序利益（最高法院110年度台抗字
25 第907號裁定意旨參照）。又債權人聲請時，應釋明定暫時
26 狀態處分之請求及原因，必待釋明有所不足，而債權人陳明
27 願供擔保以補釋明之不足，始得准供擔保以補釋明之不足，
28 尚不能因債權人陳明願供擔保即認足以補釋明之欠缺，而准
29 其聲請。

30 四、經查：

31 (一)關於爭執之法律關係部分：

01 1.抗告人主張：愛兒堡護理之家自111年6月起未依約繳付租金
02 及管理費，積欠租金達2期以上，經伊於112年3月10日以86
03 號存證信函向愛兒堡護理之家為終止租約之意思表示，復於
04 112年4月18日以877號存證信函催告愛兒堡護理之家遷出返
05 還系爭房屋，暨繳清上開積欠之租金及管理費，愛兒堡護理
06 之家均未置理，致伊受有相當於租金之損害。又愛兒堡護理
07 之家擅自向桃園市政府申請歇業，經桃園市政府於110年11
08 月15日准予登錄歇業，同日於原址重新設立登記禾悅護理之
09 家繼續營業，禾悅護理之家屬無權占用系爭房屋，經伊於11
10 2年4月18日以876號存證信函通知禾悅護理之家遷出並返還
11 系爭房屋，禾悅護理之家亦未置理，伊已依民法第767條第1
12 項前段、第179條規定及租賃之法律關係，對相對人提起本
13 案訴訟等情，業據提出系爭房屋之建物登記第2類謄本、系
14 爭租約、抗告人於111年9月30日以農水桃園字第1116248418
15 號、112年1月11日以農水桃園字第1126242560號、112年2月
16 17日以農水桃園字第1126242699號函、86號、877號、876號
17 存證信函及回執、桃園市政府衛生局112年4月28日桃衛照字
18 第1120038733號函、桃園市政府110年11月15日府衛照字第1
19 100295007號、同日府衛照字第11002950071號函、禾悅護理
20 之家開業執照、愛兒堡護理之家登記資料查詢結果等件影本
21 以為釋明（原法院卷第15至61、65至69頁），且抗告人已向
22 相對人及訴外人榮駿國際股份有限公司（下稱榮駿公司，負
23 責人為呂志哲）提起本案訴訟，有本案訴訟112年10月11日
24 言詞辯論筆錄可稽（原法院卷第81至85頁），因兩造對於系
25 爭租約之租賃法律關係是否繼續存在仍有爭執，堪認抗告人
26 就上開爭執之法律關係，已為相當之釋明。

27 2.相對人雖抗辯：伊等前因疫情影響導致虧損，目前營運狀況
28 確有好轉，且伊等之股東已在籌措資金，預計於112年10月
29 月底前將積欠抗告人之租金清償完畢，伊等得繼續使用系爭房
30 屋，若伊等結束營業，必須將客戶轉介其他機構，亦需花費
31 一定時間云云，惟上開抗辯均屬抗告人於本案訴訟之請求有

01 無理由之實體上爭執，應由本案訴訟法院審理判斷，非本件
02 定暫時狀態處分裁定所應審究及論斷，是相對人前開所辯，
03 尚非可採。

04 (二)關於定暫時狀態處分之必要部分：

05 抗告人主張：本案訴訟審理程序耗時，致伊受有每月相當於
06 租金30萬元及管理費7萬5,000元之重大損害，有定暫時狀態
07 處分之必要云云。惟查，愛兒堡護理之家對於抗告人主張積
08 欠之租金及管理費數額，暨系爭租約已約定愛兒堡護理之家
09 若積欠租金，抗告人得終止租約等節均不爭執，且相對人自
10 認共同占有使用系爭房屋（原法院卷第82至83頁），足認本
11 案訴訟法律關係尚稱單純，審理時日應無漫長之虞。又榮駿
12 公司已提供存款金額60萬元，存單號碼為TA00000000，存款
13 期間自104年10月22日起至105年10月22日止之台北富邦銀行
14 定期存單，於104年11月27日設定質權予抗告人，另由呂志
15 哲提供其所有門牌號碼桃園市○○區○○里0鄰○○○路0號
16 8樓房屋、新北市○○區○○里0鄰○○路0段000號4樓之2房
17 屋，先後於104年11月25日、11月26日各設定75萬元之抵押
18 權予抗告人，作為愛兒堡護理之家履行系爭租約之擔保，系
19 爭租約第6條亦約定榮駿公司為愛兒堡護理之家履行系爭租
20 約之連帶保證人（原法院卷第18至19、23至35頁），足認抗
21 告人就愛兒堡護理之家債務不履行，致其可能所受損害（即
22 相對人占有系爭房屋期間，抗告人得向相對人請求每月相當
23 於租金30萬元及管理費7萬5,000元之債權）已有相當程度之
24 擔保，難認抗告人會因不准本件處分，受有重大損害或急迫
25 危險，而有定暫時狀態處分之必要。

26 (三)綜上，抗告人雖已釋明其與相對人間有爭執之法律關係，惟
27 就定暫時狀態處分之必要，釋明尚有欠缺，無從以供擔保補
28 該釋明之欠缺，則其請求裁定(一)愛兒堡護理之家應將系爭房
29 屋及附屬設備清空，遷讓返還予伊，並將系爭房屋之營業登
30 記遷出或註銷。(二)禾悅護理之家應將系爭房屋及附屬設備清
31 空，遷讓返還予伊，並將系爭房屋之營業登記遷出或註銷之

01 定暫時狀態處分，不應准許。

02 五、綜上所述，抗告人聲請本件定暫時狀態處分，為無理由。原
03 裁定駁回其之聲請，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，
04 聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

05 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文

06 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日
07 民事第二十一庭

08 審判長法 官 翁昭蓉

09 法 官 羅惠雯

10 法 官 林哲賢

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

16 書記官 陳盈真