

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第308號

抗 告 人 鑫元鑫股份有限公司

法定代理人 孫雲鳳

代 理 人 胡盈州律師

抗 告 人 阿波羅大廈管理委員會

相對人 兼

法定代理人 潘素英

上列當事人間聲請定暫時狀態處分事件，抗告人對於中華民國114年1月21日臺灣臺北地方法院114年度全字第9號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告人鑫元鑫股份有限公司、阿波羅大廈管理委員會之抗告均駁回。

原裁定主文第一項所命供擔保金額提高及更正為：「聲請人以新臺幣伍仟壹佰柒拾捌萬貳仟肆佰元或同面額之銀行無記名可轉讓定期存單為相對人阿波羅大廈管理委員會供擔保後，於其與相對人阿波羅大廈管理委員會之本案訴訟事件判決確定或因和解、撤回而終結前，相對人阿波羅大廈管理委員會不得妨礙聲請人就阿波羅大廈1樓如本裁定附圖所示之柱位、柱間行使管理、使用及收益等權利」。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人鑫元鑫股份有限公司（下稱鑫元鑫公司）於原法院依民事訴訟法第538條第1項規定聲請定暫時狀態處分，求為命「禁止抗告人阿波羅大廈管理委員會（下稱阿波羅管委會）、相對人潘素英（與阿波羅管委會合稱阿波羅管委會等2人）妨礙鑫元鑫公司就門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號、218-1號、218-2、218-3號、218-4號、218-5號、

01 218-6號、218-7號、222號、224號、226號建物（下合稱阿
02 波羅大廈1樓）之如原裁定附圖所示範圍之騎樓走道、樑柱
03 （下稱系爭空間）行使管理、使用及收益等權利」。原法院
04 裁定准許鑫元鑫公司以新臺幣（下同）2,940萬元或同面額
05 之銀行無記名可轉讓定期存單為阿波羅管委會供擔保後，於
06 其與阿波羅管委會之本案訴訟事件判決確定或因和解、撤回
07 而終結前，阿波羅管委會不得妨礙鑫元鑫公司就阿波羅大廈
08 1樓之系爭空間行使管理、使用及收益等權利，並駁回鑫元
09 鑫公司其餘聲請，鑫元鑫公司、阿波羅管委會不服，提起抗
10 告。抗告後經本院開庭確認雙方就「系爭空間行使管理、使
11 用及收益等權利」之爭議係指「如本裁定附圖〈下稱附圖〉
12 所示之柱位、柱間上設置廣告」乙事（本院卷一第316
13 頁），是鑫元鑫公司更正聲明為「鑫元鑫公司以226萬8,463
14 元或同面額之銀行無記名可轉讓定期存單為阿波羅管委會等
15 2人供擔保後，於鑫元鑫公司與阿波羅管委會等2人之本案訴
16 訟事件判決確定或因和解、撤回而終結前，阿波羅管委會等
17 2人不得妨礙鑫元鑫公司就阿波羅大廈1樓如附圖所示之柱
18 位、柱間（下稱系爭柱位、柱間）行使管理、使用及收益等
19 權利」（本院卷二第127頁）。

20 二、按當事人於爭執之法律關係聲請為定暫時狀態之處分，須為
21 防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形
22 而有必要時，始得為之，此觀民事訴訟法第538條第1項規定
23 自明。又所謂定暫時狀態之必要，即保全必要性，係指為防
24 止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其他相類似之
25 情形發生必須加以制止而言。該必要性之釋明，應就具體個
26 案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦即法院須就聲請人
27 因許可定暫時狀態之處分所能獲得之利益、與因不許可定暫
28 時狀態之處分所可能發生之損害、相對人因定暫時狀態之處
29 分之許可所可能蒙受之不利益及是否影響公共利益為比較衡
30 量（最高法院108年度台抗字第210號裁定意旨參照）。

31 三、鑫元鑫公司聲請及抗告意旨略謂：伊為阿波羅大廈1樓之所

01 有權人，於民國64年10月30日與阿波羅大廈起造人宏泰建設
02 股份有限公司（下稱宏泰建設）簽訂房屋暨基地預約買賣契
03 約書（下稱預約買賣契約）、於95年12月29日與宏泰人壽保
04 險股份有限公司（宏泰壽險公司）簽訂房地買賣契約書（下
05 稱房地買賣契約），均約定系爭柱位、柱間為伊及伊指定之
06 人專用範圍。詎阿波羅管委會及主任委員潘素英於113年10
07 月25日發函命阿波羅大廈1樓店家限期移除系爭柱位、柱間
08 設置之招牌廣告，並表示如未完成拆除，將視為同意由阿波
09 羅管委會安排人員代為拆除，甚且於系爭柱位張貼系爭柱
10 位、柱間為阿波羅大廈全體區分所有權人所有等不實內容之
11 公告。潘素英並召開區分所有權人會議（下稱區全會），欲
12 變更系爭柱位、柱間之權利狀態，侵害伊就系爭柱位、柱間
13 管理使用之合法權源。阿波羅管委會等2人不得凌駕宏泰建
14 設就系爭柱位、柱間所為約定專用之權利歸屬，且依公寓大
15 廈管理條例（下稱公寓條例）第33條第3款規定應經約定專
16 用權人之同意後區全會方得決議變更約定專用部分之權利歸
17 屬。本件阿波羅管委會等2人片面變更系爭柱位、柱間之權
18 利狀態，致阿波羅大廈1樓店面招租招商困難，為維護伊及
19 伊指定之人就系爭柱位、柱間行使約定專用權利、防止日後
20 發生難以回復重大損害及避免急迫性危險之必要，爰依民事
21 訴訟法第538條第1項規定，聲請定暫時狀態之處分。又原法
22 院裁定命伊就阿波羅管委會聲請部分之供擔保金額過高，及
23 駁回伊對潘素英之聲請，均有違誤，依法提起抗告等語。

24 四、阿波羅管委會等2人則以：依公寓條例第7、23條規定，系爭
25 柱位、柱間不得獨立使用供做專有部分，且規約亦未載明系
26 爭柱位、柱間為鑫元鑫公司約定專用，又房地買賣契約所附
27 之點交協議書並無阿波羅管委會之簽名，該協議僅係就設備
28 移交，而非就系爭柱位、柱間為點交，是系爭柱位、柱間非
29 鑫元鑫公司之「約定專用部分」，鑫元鑫公司無權占用系爭
30 柱位、柱間，其未釋明定暫時狀態之原因及必要性，亦無從
31 以擔保來代替，故應駁回其聲請，另原裁定准鑫元鑫公司供

01 擔保之金額過低等語為辯。

02 五、經查：

03 (一)鑫元鑫公司主張其與阿波羅管委會就系爭柱位、柱間行使管
04 理、使用及收益等權利有所爭執，有阿波羅管委會函文、照
05 片可參（原法院卷第107-119、132-145頁），堪認鑫元鑫公
06 司就其與阿波羅管委會間所存系爭柱位、柱間行使權利歸屬
07 之私法上爭執，已有相當之釋明。至潘素英係本於阿波羅管
08 委會主任委員即代表人之身分列名於阿波羅管委會之函文上
09 （本院卷第111、123頁），與鑫元鑫公司間就系爭柱位、柱
10 間行使權利並無爭執之法律關係，鑫元鑫公司此部分聲請即
11 屬無據。

12 (二)鑫元鑫公司另主張其為阿波羅大廈1樓之所有權人，與阿波
13 羅大廈起造人宏泰建設簽訂預約買賣契約、與宏泰壽險公司
14 簽訂房地買賣契約，已約定系爭柱位、柱間為其及其指定之
15 人專用範圍（原法院卷第45-104、109、115頁之預約買賣契
16 約、房地買賣契約、點交協議書、商場設備移交清冊、阿波
17 羅建物明細表、照片），且阿波羅管委會自承鑫元鑫公司已
18 使用系爭柱位、柱間長達18年有餘（同上卷第168頁），而
19 阿波羅管委會發函予鑫元鑫公司所指定之人即承租人，限期
20 移除系爭柱位、柱間設置之招牌廣告，並召開區全會，欲變
21 更系爭柱位、柱間之權利狀態（同上卷第107、113-121、
22 132-151頁之阿波羅管委會函文、照片、開會通知書、會議
23 紀錄），堪認鑫元鑫公司就阿波羅管委會對系爭柱位、柱間
24 之行使管理、使用及收益等權利之妨礙行為已有釋明。是本
25 院權衡定暫時狀態處分對雙方可能造成之影響及利益，若不
26 准鑫元鑫公司請求定暫時狀態處分，將使鑫元鑫公司受有系
27 爭柱位、柱間不能管理、使用及收益，無法收取系爭柱位、
28 柱間租金，及難以出租阿波羅大廈1樓之損害，且有害及阿
29 波羅大廈整體之商業利益，相較於阿波羅管委會而言，所受
30 損害僅為無法收取系爭柱位、柱間之租金損害，鑫元鑫公司
31 因定暫時狀態處分所獲之利益或防免之損害，應大於阿波羅

01 管委會因本件處分所受之不利益或損害，堪認鑫元鑫公司就
02 本件定暫時狀態處分之原因非全無釋明，雖其釋明尚有不足，
03 然依前揭說明，鑫元鑫公司既陳明願供擔保以補釋明之
04 不足，則鑫元鑫公司依民事訴訟法第538條第1項規定聲請定
05 暫時狀態處分，應予准許。

06 (三)鑫元鑫公司不能管理、使用及收益系爭柱位、柱間，所受損害
07 為無法收取系爭柱位、柱間之租金，及難以出租阿波羅大廈
08 1樓之損害。而鑫元鑫公司不願提出阿波羅大廈1樓全部店
09 家完整之租賃契約（本院卷一第275頁），故本院囑託駿陞
10 不動產鑑定有限公司就系爭柱位、柱間之租金為鑑定，鑑定
11 結果為每月租金71萬9,200元（鑑估報告書第2、37頁），此
12 亦為阿波羅管委會因本件定暫時狀態處分可能遭受之每月損
13 害，又本案訴訟之爭點為「系爭柱位、柱間行使管理、使用
14 及收益等權利」之歸屬，依阿波羅大廈位於大安區忠孝東路
15 四段，附近有SOGO百貨、明曜百貨、臺北大巨蛋，為商業區
16 等節（同上報告書第4、7頁），估計本案訴訟之訴訟標的價
17 額應逾150萬元，係得上訴第三審法院之事件，參以司法院
18 所訂「各級法院辦案期限實施要點」之規定，第一、二、三
19 審通常程序審判案件之期限分別為2年、2年6月、1年6月，
20 合計為6年，是本件應以5,178萬2,400元【計算式：
21 719,200×12×6=51,782,400】為鑫元鑫公司應提供之擔保
22 金。

23 六、綜上所述，鑫元鑫公司聲請於本案訴訟判決確定前，禁止阿
24 波羅管委會妨礙其就阿波羅大廈1樓之系爭柱位、柱間行使
25 管理、使用及收益等權利，應屬有據，並考量阿波羅管委會
26 可能遭受之損害酌定擔保准許之，逾此範圍之請求，則屬無
27 據，不應准許。原裁定就前開應准許部分，予以准許，就不
28 應准許部分，予以駁回，於法均無不合，抗告人就此提起抗
29 告，求予廢棄，為無理由，應駁回其等之抗告。惟原裁定命
30 鑫元鑫公司供擔保之金額過低，應予提高為5,178萬2,400
31 元，爰依職權變更擔保金額如主文第2項所示。

01 七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

02 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日

03 民事第二十五庭

04 審判長法官 潘進柳

05 法官 林祐宸

06 法官 楊惠如

07 正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日

12 書記官 張永中