臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度全字第188號

聲　請　人　飛齊有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖弘偉

送達代理人　陳孟琪

000000000000000000

相　對　人　蕭待聖

上列當事人間請求確認租賃關係事件，聲請人聲請定暫時狀態假處分，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

聲請訴訟費用由聲請人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以：聲請人於民國111年5月3日向相對人承租門牌號碼桃園市○○區○○路00號地下1樓之建物（下稱系爭建物），雙方並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），以經營健身房複合式餐飲及供聲請人公司登記地址之用。嗣因聲請人公司時任負責人羅年成涉嫌掏空公司，於000年0月間改選廖弘偉為負責人，詎聲請人變更負責人後，相對人表示系爭建物之承租人應為羅年成，並以羅年成違約轉租為由，以存證信函終止系爭租賃契約，然系爭租賃契約之押金新臺幣（下同）30萬元及月租金10萬元，均係由聲請人所支付，聲請人始為實質承租人，相對人無故終止系爭租賃契約致聲請人就系爭建物之使用收益權處於不安之風險，聲請人遂訴請確認與相對人間系爭租賃契約之租賃關係存在（下稱本案訴訟）。又聲請人已於000年0月間將系爭建物委由靚寬室內裝修設計有限公司進行裝修工程，所支出裝潢費用為212萬元，健身房並開業一年有餘，已招收學員及提供餐飲服務，倘聲請人於本案訴訟確定前無法繼續於系爭建物營運，不僅建物內裝潢勢必遭拆除，亦將造成訴訟期間聲請人無法

覓得適合之替代場所繼續營運，而受有遭顧客退費、商譽暨品牌形象受損、與地方鄰里間之信賴關係受侵害、押金遭沒收及無法營運回本等類此難以回復之重大損害，聲請人已就定暫時狀態處分之原因予以釋明，爰依民事訴訟法第538條第1項規定提起本件聲請，並願供擔保以補釋明之不足，請求於系爭本案訴訟判決確定前，禁止相對人就系爭建物為使用、收益、出租、出借或為阻止、妨礙聲請人營業之行為等語。

二、相對人則以：因於系爭租賃契約期間，羅年成拆除隔間、毀損浴室廚房並改裝屋內裝潢設施，並將系爭建物作為健身房營業使用，經社區住戶多次反映噪音、器材震動問題嚴重，經相對人與羅年成多次於社區管委會協調改善無效，相對人於112年7月5日語羅年成協議終止系爭租賃契約，是以相對人終止系爭租賃契約乃正當權利行使，並非與羅年成合謀虛偽終止系爭租賃契約。且聲請人聲請本件定暫時狀態假處分，請求准予聲請人繼續使用系爭房屋至本案判決確定前，乃本案勝訴始能達到之結果，聲請人自應釋明本案勝訴之蓋然性、重大損害或急迫危險程度極高，而有定暫時狀態假處分之必要。又聲請人主張相對人違法終止系爭租賃契約致所受之損失，非不得透過損害賠償方式填補，難認受有不可回復之損害等語為辯。

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之處分；前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為限；請求及假扣押之原因，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，命供擔保後為假扣押；此規定於假處分及定暫時狀態之處分準用之，民事訴訟法第538條第1項、第2項、第538條之4準用第533條、第526條第1項、第2項分別定有明文。再所謂定暫時狀態之處分之原因，係指於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類

之情形而有必要者而言，債權人聲請定暫時狀態之處分，應釋明其請求及定暫時狀態處分之原因，須債權人已為釋明，而其釋明有不足，且債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為定暫時狀態之處分，倘債權人就其請求及定暫時狀態之處分之原因，毫未予以釋明，法院尚不得因其陳明願供擔保，即認足補釋明之欠缺，而命供擔保後為定暫時狀態之處分（最高法院95年度台抗字第621號裁定要旨參照）。又釋明者，乃謂當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，得生薄弱之心證，信其大概如此而言，倘聲請人就上開定暫時狀態之處分之原因存在部分，不能提出能即時調查之證據以釋明者，即無就爭執之法律關係定暫時狀態之必要，於此情形，如非因釋明而有不足時，縱陳明願供擔保以代釋明，亦無足以補之，法院自應駁回其聲請（最高法院103年度台抗字第540號裁定、94年度台抗字第156號裁定要旨參照）。至當事人之主張或陳述，並非使法院得心證之證據方法，自非釋明（最高法院72年度台上字第1018號判決要旨參照）。

四、經查：

(一)聲請人主張其向相對人承租系爭建物並定有系爭租賃契約，嗣聲請人變更公司負責人後，相對人以系爭建物之承租人應為羅年成且有違約轉租情形為由，以存證信函終止系爭租賃契約，然聲請人始為實質承租人，相對人無端終止系爭租賃契約尚非適法，聲請人因而提起系爭本案訴訟等情，業據其提出民事起訴狀、系爭租賃契約、建築物使用同意書、112年4月26日存證信函、違約終止書等件為證（見本院卷第9至20、23頁），復據相對人陳述如上，堪信兩造間就系爭租賃契約關係存在與否乙節確有爭執，可認聲請人就定暫時狀態處分爭執之法律關係存在已為釋明。

(二)次就定暫時狀態之必要部分，聲請人固陳稱如其遭相對人妨害而無法於系爭建物營運，將導致耗資鉅額之裝潢被拆除，且本案訴訟期間因無法覓得適合場所繼續營運，將受有遭顧

客退費、商譽暨品牌形象受損、與地方鄰里間之信賴關係受侵害、押金遭沒收及損失營運成本等難以回復之重大損害，而有定暫時狀態處分之必要性等語。惟查，聲請人並未提出可即時調查證據以釋明本件何以無法於系爭建物經營健身房即有商譽暨品牌形象受損、與地方鄰里間之信賴關係受侵害之事實；又顧客退費、裝潢費用、押金及營運成本等，均得透過事後求償方式獲得填補，難認為重大損害。況聲請人亦未能舉出其他證據，釋明本件有何須在本案訴訟確定前，禁止相對人就系爭建物為使用、收益、出租、出借或為阻止、妨礙聲請人營業行為，方能避免急迫危險或其他相類情形存在，本院實無從單憑聲請人前開所陳，即認其就定暫時狀態處分之必要性已為釋明。

(三)從而，聲請人未能釋明本件有防止重大損害發生、急迫危險或其他相類似之情形發生，而須定暫時狀態處分之必要，即無從命其供擔保以補釋明之欠缺，揆諸前開說明，聲請人定暫時狀態處分之聲請不能准許，應予駁回。

五、據上論結，本件聲請為無理由，依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　27　　日

民事第二庭　　法　官　劉哲嘉

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1000元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　張琬青