臺灣高等法院臺中分院民事裁定

108年度抗字第207號

抗　告　人　柏諦企業股份有限公司
法定代理人　李志誠
代　理　人　韓銘峰律師
相　對　人　東震股份有限公司
法定代理人　鄧安純
代　理　人　林益輝律師

上列當事人間聲請定暫時狀態處分事件，對於中華民國108年4月18日臺灣南投地方法院108年度聲字第11號所為裁定提起抗告，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、相對人聲請意旨及陳述意見略以：相對人於民國92年間向抗告人承租門牌號碼南投縣○○市○○○路○○○號建物（辦公室全部，下稱186號建物）及186之1號建物（下稱186之1號建物）第4樓層，兩造簽訂一份房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並約定每月租金新臺幣（下同）37萬5,000元，租期每3年換1次約，最新租約之租期為106年1月1日至108年12月31日；又186之1號建物包含地下室停車場及8層樓，其中除第4樓層出租予相對人使用，其餘7層樓均由抗告人使用，而該建物內設置3部電梯，其中原裁定附表（下稱附表）編號1之電梯係供兩造員工及訪客使用、附表編號3為共用貨梯，可自由通往地下室停車場上下貨（下合稱系爭2部電梯）。又附表所示該建物地下室停車場編號4、5、6、7、8、9、10、11、30、31之汽車停車位（下合稱系爭停車位）亦在系爭租約之租賃標的物範圍內。故兩造自92年簽立租約後，相對人均有使用系爭2部電梯、系爭停車位，並無額外再支出其他租金予抗告人，且相對人之員工均有使用附表編號1電梯上下班及附表編號3貨梯上下貨之必要，足見系爭2部電梯

及系爭停車位，本屬於系爭租約之租賃標的物範圍。惟抗告人於108年2月起，多次為禁止或妨礙相對人使用系爭2部電梯、系爭停車位之行為，造成相對人所屬員工上下班無法搭乘電梯、貨物也無從上下樓，亦無從使用地下停車場搬卸貨物，嚴重影響公司營運狀況。相對人本於承租人之租賃權，自得使用系爭2部電梯及系爭停車位，業已向原法院提起確認租賃關係存在訴訟，並由該院以108年度訴字第88號確認訴訟受理（下稱本案訴訟）。因抗告人上開禁止相對人使用之行為，造成相對人員工上班情緒受有重大影響並導致營運受有損失，且系爭租約租期即將屆至，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險，確有聲請定暫時狀態假處分之必要，相對人願供擔保以代釋明，爰依民事訴訟法第538條之規定，聲請定暫時狀態之處分等語。原裁定准相對人以15萬元為抗告人供擔保後，抗告人於108年12月31日前關於系爭2部電梯及系爭停車位不得妨害相對人使用（相對人逾上開範圍之聲請，業經原裁定駁回聲請確定，不予贅述）。

二、抗告意旨略以：依系爭租約記載，兩造間之租賃標的物僅有186號建物及186-1號建物第4樓層，不包含系爭2部電梯及系爭停車位，相對人亦自承就系爭2部電梯及系爭停車位未支付租金，足見相對人就此部分並非有權使用之人，本件並無爭執之租賃法律關係存在，相對人之請求亦與民事訴訟法第538條之要件不合。另兩造已合意終止系爭租約，抗告人始發函要求相對人限期搬離，並無任何強制搬遷或妨礙相對人使用之行為。又兩造之員工曾於108年3月7日在附表編號1電梯內發生爭執，為避免再起糾紛，衡以相對人僅承租186之1號建物第4樓層，其餘樓層均由抗告人使用，故讓相對人員工使用樓梯上下樓，由抗告人使用電梯。然相對人雖不能使用電梯，但仍可由樓梯進出，並未受阻絕，且相對人之物流中心及倉庫均位在186號建物內，186之1號4樓為一般辦公處所，亦無使用附表編號3之貨梯之必要，前揭分流管制之方式，可謂衡平而無重大損害。另186號建物附近有充裕之停

車空間供相對人員工使用，故若准予相對人所請，除影響抗告人使用地下停車位之不利益，亦嚴重影響其他樓層員工出入之安全及權益。縱日後本訴訟認定相對人有無法停車之損害，亦屬輕微而得以金錢補償。況相對人已於108年6月12日自行搬離186之1號建物4樓，相對人就系爭2部電梯及系爭停車位使用與否，顯已無重大難以回復之損害，更無定暫時狀態處分之必要。爰依法提起本件抗告，請求廢棄原裁定不利於抗告人部分，並駁回此部分相對人定暫時狀態處分之聲請等語。

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。民事訴訟法第538條第1項、第2項定有明文。所稱爭執之法律關係，即被保全之權利，凡當事人間得主張一定之實體法上權利，且得以本案訴訟確定者，均屬之。而法院於判斷相對人之損害是否重大、危險是否急迫、有無必要等不確定法律概念時，應較量聲請人因定暫時狀態處分所可獲得確保之利益，或因未處分致本案判決勝訴時所生之損害，與相對人因該處分所蒙受之不利益或損害，或未為該處分所可能取得之利益，並視規制性處分或滿足性處分、重大性或急迫性、釋明難易程度、身分法益或財產法益、公益或私益、社會地位高低或經濟上強弱勢、是否有不可回復之重大損害等情形決之。又定暫時狀態處分之聲請，應表明其請求之原因及定暫時狀態之原因，並均應釋明之，此觀同法第538條之4準用第533條，再準用第525條第1項第2款、第3款，第526條第1項規定即明。前者之表明及釋明，係供法院判斷當事人間有無爭執之法律關係，僅須使法院大致相信聲請人對於相對人有一定實體法上之權利，且得以本案訴訟確定者即足，至於該實體法上權利是否確係存在、本案請求有無理由，要屬本案訴訟應判斷之實體事項，尚非受理定暫時狀態處分聲請之法院所應審究者。後者之表明及釋明，則係供法院

判斷有無准許何項特定內容之定暫時狀態處分必要（最高法院99年度台抗字第915號裁定意旨參照）。

四、經查：

(一)本件相對人主張其與抗告人間仍存有系爭租約之法律關係，而且租賃標的物除186號建物及186之1號建物第4樓層外，尚包含系爭2部電梯及系爭停車位，然抗告人未合法終止系爭租約即禁止相對人使用系爭2部電梯及系爭停車位，相對人並已提起本案訴訟等情，業據其提出系爭租約、南投南崗郵局存證號碼000011號存證信函、南投三和郵局存證號碼000054號存證信函、現場照片、民事起訴狀等文件為憑（見原審卷第11-28、33-58頁），而由上開事證，足徵兩造對於系爭租約是否已合意終止，及租賃標的物之範圍是否包含系爭2部電梯、系爭停車位等情確有所爭執，而相對人提起之本案訴訟亦能確定系爭租約之範圍及存否，是相對人就兩造間確有法律關係之爭執一節已有相當之釋明，且該爭執之法律關係得以本案訴訟而確定。

(二)本件186號建物為相對人之門市、物流中心、倉庫，186之1號4樓為相對人員工之辦公室，其餘7層樓為抗告人使用。186號、186之1號建物共用1間警衛室。所有車輛進出186號及186之1號建物，均需經警衛室管制之大門進入，再經由中庭廣場進入186之1號地下停車場管制之鐵門，始可進入地下室停車場；系爭停車位在106年1月1日至108年3月6日之期間係由相對人員工使用且抗告人並無收取任何停車位之租金，惟目前均由抗告人使用中；186之1號建物設置3部電梯，附表編號1電梯供員工及訪客使用，編號2電梯供第三人林重國及抗告人法定代理人專用，其他人均無權使用、附表編號3貨梯係供兩造上下貨使用之貨梯，目前相對人員工之磁卡無法感應上開3部電梯，且就附表編號3貨梯亦無法感應以供相對人上下樓等情，業經原法院於108年4月12日會同兩造至現場履勘屬實並製有勘驗筆錄、現場照片在卷可參（見原審卷第163- 183頁）。

(三)又系爭租約第1條固約定：「房屋所在地及使用範圍：南投市○○○路○○○號（辦公室全部）及南投市○○○路○○○○○號第4層樓」等語；然而附表編號1電梯供員工及訪客使用，附表編號3貨梯係供上下貨使用之貨梯，系爭2部電梯亦可供通行186之1號建物之地下室停車場，屬該停車場之通常使用方法，如因系爭租約關係之爭議而無法繼續使用系爭2部電梯、系爭停車位，將造成相對人員工上下班及營業上之不便，及員工需另覓停車場所需支付之勞力、時間及費用等不利益；又兩造間之系爭租約是否已終止，尚未經本案訴訟審認，抗告人於系爭租約期間屆滿前即禁止相對人使用系爭2部電梯、系爭停車位，乃形同限制相對人員工上下班之方式，且使相對人在186之1號4樓上下貨難以進行，顯已嚴重侵害相對人依系爭租約得自由使用租賃物之權益。再者，系爭租約之期間係自106年1月1日至108年12月31日止，迄今之租賃期間僅餘約6個月，如不容許相對人就此部分定暫時狀態處分之聲請，而需忍受不能利用系爭2部電梯、系爭停車位之不利益至本案訴訟確定為止，即有可能於本案訴訟確定以前，租賃期間即已屆至，致使相對人應受保護之承租人利益已無再藉由本案訴訟實現之實益，而無回復之可能。反之，抗告人雖可能受無法即刻取回系爭停車位使用之損害及避免兩造員工同時使用系爭2部電梯之情形，惟抗告人至少自簽立系爭租約以來即容許相對人使用系爭2部電梯、系爭停車位，故認本件若准許相對人就系爭2部電梯、系爭停車位之定暫時狀態假處分聲請，對抗告人之權益尚不致造成重大立即之損害，且抗告人因此受有不能使用系爭停車位之不利益，亦非不得以訴訟實現其金錢債權，其損害並無不能回復之虞，兩相權衡，暫時仍由抗告人依原系爭租約履行出租人之義務，應較符合兩造損益與法秩序之安定、和平等公益。堪認相對人因抗告人關於限制相對人使用系爭2部電梯、系爭停車位之行為而有定暫時狀態處分之原因存在乙節，已為釋明。至於抗告人雖辯稱分流管制兩造之員工進出，目的係避免

兩造之員工發生爭執云云，惟系爭2部電梯係供兩造之員工上下班方便使用、上下貨使用，如為隔離兩造員工同時使用電梯，尚有其他管理方法可資利用，並非一概禁止相對人使用系爭2部電梯，亦非得據為否定相對人聲請定暫時狀態之緣由。

(四)抗告人雖又抗辯：相對人已於108年6月12日自行搬離186之1號建物第4樓層，相對人就系爭2部電梯及系爭停車位使用與否，顯已無重大難以回復之損害，更無定暫時狀態處分之必要云云，惟為相對人所否認，並主張：系爭租約既仍存續，相對人亦正常續繳租金，對租賃標的物當可自由、使用、收益，抗告人無權干涉等語，且系爭租約之範圍及存否之本案訴訟，既尚繫屬於法院，相對人聲請定暫時狀態處分之必要性仍存在，故抗告人此部分抗辯，亦不足採。

五、綜上，經權衡本件定暫時狀態之處分對兩造可能造成之影響及利益，相對人因本件暫時狀態處分得避免之損害，顯大於抗告人可能蒙受之不利益，應認相對人就其定暫時狀態處分之必要已為釋明。前揭釋明或有不足，相對人既陳明願供擔保，其不足以擔保足以補正，應予准許。又法院定擔保金額而為准許定暫時狀態處分之裁定，其擔保係供債務人因該處分所受損害之賠償，其金額應以債務人因定暫時狀態處分可能受到之損害，或因供擔保所受損害額為衡量標準（最高法院106年台抗字第619號裁定意旨參照）。法院就債務人因假扣押或假處分所受損害，命債權人預供擔保，其金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院20年抗字第296號、63年台抗字第142號判例參照），經審酌系爭租約每月租金37萬5,000元，復參以本件定暫時狀態處分如受准許，相對人可防免之損害為於原裁定時所餘8個月租賃期間內不能完整圓滿地利用系爭2部電梯、系爭停車位，而抗告人自原裁定之定暫時狀態處分之日起所受可能之損害，為無法使用系爭停車位之損害約8個月，原裁定就本件定暫時狀態之處分擔保金以15萬元酌定

之，亦屬適當，尚無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　3　　日

民事第三庭　審判長法　官　張浴美

法　官　莊嘉蕙

法　官　楊國精

以上正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　康孝慈

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　3　　日