

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第476號

抗 告 人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

相 對 人 惠家租賃住宅包租代管股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 張冠儀

上列當事人間聲請假處分事件，抗告人對於中華民國114年10月3日臺灣彰化地方法院114年度全字第36號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

- 一、原裁定關於駁回抗告人後開第二項聲請部分及聲請訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，抗告人以新臺幣3300萬元或同額之中央政府建設公債、銀行可轉讓定期存單為相對人惠家租賃住宅包租代管股份有限公司供擔保後，相對人惠家租賃住宅包租代管股份有限公司就附表一所示之不動產不得再為出租行為。
- 三、其餘抗告駁回。
- 四、聲請及抗告訴訟費用由相對人惠家租賃住宅包租代管股份有限公司負擔2分之1，餘由抗告人負擔。

理 由

- 一、關於假處分聲請裁定之抗告，抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會，民事訴訟法第533條準用第528條第2項固有明文。然假處分乃係強制或禁止債務人為一特定行為，以保全債權人金錢請求以外請求之強制執行，為防止債務人在假處分程序前隱匿或處分其財產，強制執行法第132條第1項規定假處分之執行應於裁定送達同時或送達前為之。為貫徹保護債權人之保全目的，原法院駁回抗告人假處

01 分聲請之裁定，並未送達相對人知悉，倘於本件抗告程序中  
02 通知債務人陳述意見，無異使債務人事先知悉債權人聲請假  
03 處分情事，與上開假處分保全之意旨相違。準此，本件抗告  
04 程序爰不通知相對人陳述意見，先予敘明。

05 二、聲請及抗告意旨：

06 抗告人於民國113年2月27日將所有附表一所示之土地、建物  
07 （下分稱系爭土地、系爭建物；合稱系爭不動產），出租予  
08 訴外人荷濯實業有限公司（下稱荷濯公司），約定每年租金  
09 新臺幣（下同）1389萬元（下稱系爭租約），嗣經抗告人同  
10 意，荷濯公司於113年7月10日將系爭租約之一切權利義務讓  
11 與相對人惠家租賃住宅包租代管股份有限公司（下稱惠家公司）  
12 概括承受，並由其法定代理人即相對人張冠儀擔任連帶  
13 保證人，並經法院公證在案。詎相對人積欠114年4、5、6月  
14 份租金共計356萬3490元，經抗告人於114年6月12日發函催  
15 告相對人給付未果，再於114年7月21日以溪湖郵局第104號  
16 存證信函（下稱甲函）通知相對人於同年月25日終止系爭租  
17 約。抗告人已對相對人提起返還遷讓房屋等訴訟（下稱本  
18 案），惟相對人於系爭租約終止後，仍將系爭建物出租予他  
19 人，致使抗告人日後無法執行或難以執行遷讓房屋，爰依民  
20 事訴訟法第532條規定，陳明願供擔保，請求禁止相對人對  
21 系爭建物再為出租或其他影響執行遷讓房屋等行為。原裁定  
22 駁回抗告人之聲請，抗告人不服，提起抗告，並抗告聲明：  
23 （一）原裁定廢棄。（二）請准抗告人提供現金或中央政府建設公債  
24 或銀行可轉讓定期存單等為擔保後，禁止相對人將系爭建物  
25 再為出租或其他影響執行遷讓房屋等行為。

26 三、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，  
27 有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執  
28 行者，得聲請假處分，固為民事訴訟法第532條第1項、第2  
29 項所明定。惟債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因  
30 釋明之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院  
31 認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，

01 同法第533條準用第526條第1項、第2項亦定有明文。可知債  
02 權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因加以釋明，且兩  
03 者缺一不可。該項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或  
04 法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，命供擔保後為假  
05 處分。若債權人就其請求及假處分之原因未予釋明，僅陳明  
06 願供擔保請為假處分，法院自不得為命供擔保後假處分之裁  
07 定（最高法院96年度台抗字第648號裁定要旨參照）。經  
08 查：

09 (一)關於假處分請求部分：

10 抗告人主張其雖將系爭不動產出租予惠家公司，惟已於114  
11 年7月21日以甲函通知惠家公司終止系爭租約關係，並對惠  
12 家公司、張冠儀提起本案訴訟等情，業據抗告人提出系爭租  
13 約、公證書、甲函及回執、本案訴訟起訴狀等件為證（分見  
14 原法院卷第13-17頁、18-34頁、47-49頁、51-53頁），堪認  
15 抗告人就假處分請求部分已為相當釋明。

16 (二)關於假處分原因部分：

17 抗告人主張惠家公司於其終止系爭租約後，仍將系爭建物部  
18 分出租予第三人一情，業據其提出惠家公司與附表二編號1  
19 至4所示承租人簽訂之租賃契約為證（詳如附表二□欄所  
20 載），參以抗告人對惠家公司提出本案訴訟其中聲明惠家公  
21 司應將系爭建物回復原狀並遷讓交還予抗告人部分，倘惠家  
22 公司於本案訴訟審理期間，就系爭不動產再為出租行為，前  
23 揭抗告人在本案請求遷讓交還系爭建物部分，日後恐有甚難  
24 強制執行之虞，堪認抗告人就禁止惠家公司就系爭不動產再  
25 為出租部分之假處分原因已為相當之釋明。雖其釋明尚非充  
26 足，惟其已陳明願供擔保以補釋明之不足，依前揭說明，爰  
27 命抗告人供擔保，以補釋明之不足後，准許禁止惠家公司就  
28 系爭不動產再為出租行為。至於抗告人另聲請禁止惠家公司  
29 就系爭不動產為「其他影響執行遷讓房屋等行為」部分，並  
30 未釋明惠家公司尚有何其他影響執行遷讓房屋之具體行為及  
31 態樣，故無從准許。

01 (三)按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備  
02 供債務人因假處分所受損害之賠償，其數額應依標的物受假  
03 處分後，債務人不能利用或處分該標的物所受之損害額，或  
04 因供擔保所受之損害額定之，非以標的物之價值為依據（最  
05 高法院103年度台抗字第540號裁定意旨參照）。抗告人就本  
06 件禁止惠家公司就系爭不動產再為出租部分之假處分請求及  
07 原因，既非全無釋明，且其釋明之不足，擔保足以補之，並  
08 向本院陳明斟酌以本案訴訟標的價額1億3025萬2086元作為  
09 核算供擔保金額等語（本院卷第83-84頁），倘以該金額為  
10 基礎，再參考審酌各級法院辦案期限實施要點第2點規定，  
11 第一、二、三審通常程序審判案件之期限分別為2年、2年6  
12 月、1年6月，預估本案訴訟之審判期間為6年，按法定利率  
13 即年息5%核算抗告人可供擔保金額為3907萬5626元（ $000000$   
14  $000 \times 5\% \times 6 \doteq 00000000$ ，小數點以下4捨5入，下同）；惟考量  
15 本件假處分係命惠家公司就系爭不動產不得再為出租行為，  
16 則惠家公司可能受有損害為本案訴訟判決確定前無法及時再  
17 為出租系爭不動產之租金利益，而惠家公司係從事租賃住宅  
18 包租業，有該公司公示登記資料可佐（本院卷第81-82  
19 頁），包租業之利潤主要來自包租之租金價差，依財政部公  
20 告113年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，其中租賃  
21 住宅包租業之淨利率為百分之28（本院卷第69頁），又惠家  
22 公司承租系爭不動產之年租金為1389萬元（見原法院卷第19  
23 頁之系爭租約第5條約定），據此推算該公司就系爭租約可  
24 獲取之再為出租利益總額為1929萬1667元（ $00000000 \div (1-2$   
25  $8\%) \doteq 00000000$ ），扣除其承租系爭不動產之租金成本138  
26 9萬元後之淨利額為540萬1667元，再推估本案訴訟之審判期  
27 間為6年，核算惠家公司因本件假處分可能所受不得再為出  
28 租淨利額損害為3241萬0002元（ $0000000 \text{元} \times 6 = 0000000$   
29  $0$ ）；另再審酌裁判送達、分案均須相當時日、及惠家公司  
30 除承租成本1389萬元外之其餘營運成本（包含人事、管理、  
31 物品、修繕等）負擔等費用，爰酌定本件擔保金額為3300萬

01 元。

02 四、抗告人另對張冠儀聲請假處分部分，抗告人雖主張張冠儀為  
03 系爭租約之連帶保證人，並提出系爭租約及公證書為證（原  
04 法院卷第13-43頁），惟抗告人並未釋明張冠儀個人對系爭  
05 不動產有何再為出租或其他影響執行遷讓房屋之行為及態  
06 樣，而有日後不能強制執行，或甚難執行之虞之假處分原  
07 因，並未提出可使法院得薄弱心證、信所主張大概為真實之  
08 證據，即未盡釋明之責，而非釋明有所不足，且此項釋明之  
09 欠缺，不能以供擔保代之，故抗告人對張冠儀之聲請假處分  
10 部分，不應准許。

11 五、綜上，抗告人聲請惠家公司就系爭不動產不得再為出租行為  
12 部分，為有理由，應予准許；逾此部分之聲請，則無理由，  
13 不應准許。原裁定就前揭應予准許部分，未及審酌抗告人就  
14 假處分原因所為釋明而駁回其聲請，尚有未合，抗告意旨指  
15 摘原裁定此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄，並  
16 改判如主文第二項所示。其餘抗告部分，則無理由，應予駁  
17 回。

18 六、據上論結，本件抗告為一部有理由，一部無理由，爰裁定如  
19 主文。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

21 民事第九庭 審判長法官 吳崇道

22 法官 李慧瑜

23 法官 林孟和

24 正本係照原本作成。

25 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

26 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  
27 （須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1,500  
28 元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

29 書記官 何佳錡

溪州學苑租賃房地明細表	
(1)土地坐落	彰化縣○○○○段000地號
(2)基地面積	7,280m <sup>2</sup>
(3)使用分區	住宅區
(4)房屋門牌號碼	彰化縣○○鄉○○路0段000○○號 (租賃標的物：地下1樓停車場、地上1-6樓， 但不含1樓商業空間9間店舖)
(5)建物樓地板面積	20,077.02m <sup>2</sup> (地下1樓、地上6樓)
(6)住宅單元 (每間約27.34m <sup>2</sup> )	2人套房7間、4人套房297間，合計304間
(7)公共服務空間	B1防空避難室及停車場、1樓門廳、交誼廳、辦公室、閱覽室、消防授信總機及監控設備室、男女廁所、身障廁所、電信機房、機電房、各樓層洗曬衣室、備膳室

編號	出租人/承租人	租賃期間	租金約定	證物出處□
1	(一)出租人：惠家租賃住宅包租代管股份有限公司 (二)承租人：鍾馨瑩	自114年11月1日起至115年10月31日止	月繳：5,000元 (1間5,000元)	本院卷第11-16頁
2	(一)出租人：惠家租賃住宅包租代管股份有限公司 (二)承租人(無記載)	自114年8月10日起至114年11月9日止	月繳：42,000元 (6間x7,000元)	本院卷第17-19頁
3	(一)出租人：惠家租賃住宅包租代管股份有限公司 (二)承租人：王啓全	自114年10月20日起至115年10月19日止	月繳：6,000元 (1間6,000元)	本院卷第21-26頁
4	(一)出租人：惠家租賃	自114年9月15日起	月繳：58,800元	本院卷第27-

(續上頁)

01

	住宅包租代管股份有限公司 (二) 承租人：麗明營造股份有限公司	至115年9月14日止	(7間x8,400元)	41頁
--	------------------------------------	-------------	-------------	-----