

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度全字第36號

聲 請 人 新創意建設股份有限公司

法定代理人 張志宗

相 對 人 林建成

上列當事人間聲請定暫時狀態之處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人於民國000年0月間向伊購買門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋），並於同年4月25日辦畢所有權移轉登記，但相對人卻於同年0月間委由第三人許丞向伊表示系爭房屋三樓牆壁有漏水疑義，伊乃委請專業公司於112年7月初進行檢測，但相對人未待檢測結果即寄送存證信函無端指謫伊所興建之系爭房屋具有漏水之瑕疵，嗣經專業公司測試結果認為，系爭房屋三樓牆壁滲水痕跡應為三樓室內空氣流動不佳，香煙不易散去，易於結構體相接轉角處留下痕跡，若遇連續雨天，空氣濕度上升，香煙伴隨水氣所造成的痕跡會更加明顯，室內表面之痕跡應為香煙夾雜水氣造成，是相對人所述漏水情事，顯與事實不符，伊無庸對相對人負保固責任。然相對人於接獲檢測報告後，仍以未逢雨季為由不服該檢測報告，屢次向伊投訴，要求伊簽訂保固書予以承諾，且不斷增加種種不合理要求，並表示如不接受將投書媒體，伊已向本院起訴請求確認被告就系爭房屋所稱112年6月三樓牆壁疑似漏滲水事件之保固責任不存在，並請求相對人不得公開發表、散布伊興建出售之系爭房屋三樓於交屋不到1個月，即發生有漏水、滲水之瑕疵保固責任之言論（下稱系爭民事事件），相對人竟仍蓄意毀謗伊名譽，在系爭房屋張貼「新屋滲水、還被告？民事訴訟

中」等文字之告示（下稱系爭告示），公然散布不實之事實，使不特定之第三人見聞。又相對人所述「交屋不到1個月發生滲漏水」之不實事實，嚴重影響伊之名譽、信用，如任令相對人於判決確定前恣意將該不實之事實公開、散布，縱使伊提起之系爭民事事件獲得勝訴判決，亦已造成伊商譽重大損害，且將影響伊房屋之銷售，為防止發生此一重大損害，實有必要定暫時狀態處分，爰依民事訴訟法第538條規定，願供擔保以代釋明不足，聲請定暫時狀態之處分，禁止相對人於系爭民事事件判決確定前，公開發表、散布聲請人興建出售之系爭房屋三樓於交屋不到1個月，即發生有漏水、滲水之瑕疵保固責任、新屋滲水之言論。

二、相對人則以：伊以新臺幣（下同）1,350萬元購入系爭房屋，但於112年0月間該屋交屋後不久，即發現三樓前方有管線漏水痕跡，聲請人經伊反映後雖表示系爭房屋有問題會負責處理，但卻經過1個多月方聯繫廠商到場檢測漏水，且檢測當日天候晴，三樓現場又有2台除濕機全天開啟除濕，檢測結果原因卻為潮濕，伊時無法接受聲請人委託非專業人員所作出之漏水檢測報告書。嗣聲請人之工地主任於112年12月27日以電子郵件向伊表示可以處理漏水問題，但如果處理完畢確認沒有漏水問題，費用應由伊負擔，伊乃再向聲請人反映，並提出二份漏水保固之保證書，要求與聲請人之負責人討論可接受之保證書內容以及賠償責任問題，但沒多久即收到聲請人委由律師所發函文及本件聲請狀繕本，實乃本末倒置。聲請人就所出售系爭房屋之小漏水問題，卻長達9個月無法處理完畢，其負責人及總經理從未出面並根本解決，是轉向新聞媒體公正報導投訴為市民唯一之管道等語。

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，民事訴訟法第538條第1項定有明文。法院審理定暫時狀態處分之聲請時，就損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類情形之保全必要性，應視個案情節，透過權衡

01 理論及比例原則確認之，亦即衡量債權人因該處分所獲得之
02 利益或防免之損害是否逾債務人所受之不利益或損害，對其
03 他利害關係人之利益暨社會公共利益之影響，資以綜合判定
04 有無定暫時狀態之必要，始不失該條揭櫫保全必要性之真
05 諦，最高法院111年度台抗字第82號裁定要旨可供參照。

06 四、經查：

07 (一)聲請人主張相對人向其購買系爭房屋後，爭執存有滲漏水之
08 瑕疵，且經其委由專業公司檢測確認無該瑕疵，相對人仍然
09 不服而提出種種要求，並揚言不接受即投書媒體，又於系爭
10 房屋張貼系爭告示，損害其名譽、信用及商譽等情，業據其
11 提出房屋買賣保留單、存證信函、照片、律師函及中華郵政
12 掛號郵件收件回執、檢測報告、保固切結書等件為證。而兩
13 造就聲請人是否因系爭房屋存有滲漏水瑕疵而應負保固責
14 任、相對人將系爭房屋滲漏水一事訴諸媒體、張貼系爭告示
15 等行為，有無侵害聲請人之名譽、商譽、信用，或有無侵害
16 之虞等節，乃各有爭執，堪認兩造間確有爭執之法律關係存
17 在，且如經聲請人提起確認之訴，並依民法第18條、第184
18 條規定起訴請求防止侵害、損害賠償，上開爭議即可獲得解
19 決，是聲請人就其定暫時狀態處分之請求，已為相當釋明。

20 (二)聲請人固主張相對人所述「交屋不到1個月發生滲漏水」等
21 節乃為不實事實，如任令相對人於判決確定前恣意將該不實
22 之事實公開、散佈，縱使其嗣獲得勝訴判決亦已造成其商譽
23 重大損害，且將影響其房屋之銷售，而有定暫時狀態處分之
24 必要云云。惟若禁止相對人於系爭民事事件判決確定前公開
25 發表、散布聲請人興建出售之系爭房屋三樓於交屋不到1個
26 月，即發生有漏水、滲水之瑕疵保固責任、新屋滲水之言
27 論，聲請人之商譽、名譽及信用，即不致因相對人上開行為
28 受侵害，然此已限制相對人之言論自由，言論自由有實現自
29 我、溝通意見、追求真理、滿足人民知的權利，形成公意，
30 促進各種合理的政治及社會活動之功能，乃維持民主多元社
31 會正常發展不可或缺之機制，國家應給予最大限度之保障，

01 以系爭房屋牆面確有疑似滲水痕跡，經聲請人委請他人以水
02 分測量儀檢測，呈現濕潤狀態，乃有照片在卷可查，相對人
03 因此對聲請人有所主張，尚非無所憑據，況如系爭房屋確存
04 有聲請人應負保固責任之滲漏水瑕疵，禁止相對人為上開言
05 論已嚴重限制其言論自由，又聲請人與系爭房屋同一建案之
06 他新屋既仍在銷售中，該建案房屋是否存有漏水、滲水瑕
07 疵，乃攸關其他消費者權利，予以禁止有害於其他消費者發
08 現真相，而聲請人若確實已找尋具有公信力之專業機關鑑
09 定，確認系爭房屋並無滲漏水問題，非不可於相對人訴諸媒
10 體、消費大眾時，予以提出，即得辨明孰是孰非，以維自己
11 商譽，是本院衡量上開各項情節，予以綜合判斷，認應無定
12 暫時狀態之必要。

13 五、綜上所述，本件尚無定暫時狀態之處分之必要，從而，聲請
14 人聲請定暫時狀態之處分，乃與上開規定要件不符，尚難准
15 許，應予駁回。

16 六、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

17 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
18 民事第四庭 法 官 楊淑儀

19 正本係照原本作成。

20 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判
21 費新臺幣1,000元。

22 中 華 民 國 113 年 4 月 8 日
23 書記官 詹立瑜