

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度聲字第287號

聲 請 人 李世宇

相 對 人 黃金仙

相 對 人 永聯不動產仲介經紀股份有限公司（下稱永聯不動
產仲介公司）

法定代理人 陳錦麗

上列當事人間聲請證據保全事件，本院裁定如下：

主 文

准由新北市建築師公會對門牌號碼為新北市○○區○○路000巷0
弄00號0樓之房屋（下稱系爭房屋）鑑定如附件所示事項。

理 由

一、按證據有滅失或礙難使用之虞，或經他造同意者，得向法院
聲請保全；就確定事、物之現狀有法律上利益並有必要時，
亦得聲請為鑑定、勘驗或保全書證；保全證據之聲請，應表
明下列各款事項：(一)他造當事人，如不能指定他造當事人
者，其不能指定之理由。(二)應保全之證據。(三)依該證據應證
之事實。(四)應保全證據之理由。前項第1款及第4款之理由，
應釋明之，民事訴訟法第368條第1項、第370條定有明文。
又修正民事訴訟法之證據保全制度，基於當事人自行研判紛
爭之實際狀況，可助於其尋求解決紛爭之手段，以消弭訴
訟，乃擴大賦與當事人在起訴前蒐集事證資料之機會，於同
法第368條第1項後段增訂「就確定事、物之現狀」，亦得聲
請為鑑定、勘驗或保全書證之規定，不以證據有滅失或礙難
使用之虞為限。然仍須於有法律上利益並有必要時，始得為
之，以防止濫用而損及他造之權益，並避免司法資源之浪
費。此項「就確定事、物之現狀」程序，一方面係為實現證
據開示之機能，另一方面難免有摸索性證明之虞，如何避免

二者間之衝突，應視紛爭之類型、聲請人與他造對事證之獨占程度，綜合接近證據程度、武器平等原則、利益權衡原則，予以平衡考量，以為「必要性」之判斷。又保全證據之聲請，除應表明應保全之證據、依該證據應證之事實、應保全證據之理由，並就應保全證據之理由予以釋明，此觀同法第370條第1項、第2項規定即明（最高法院111年台抗字第418號裁定意旨參照）。

二、本件聲請意旨略以：聲請人於民國000年0月間透過相對人永聯不動產仲介公司之房仲居間介紹，以新臺幣1,080萬元向相對人黃金仙購買系爭房屋，並提供黃金仙勾選「無滲漏水情形」之不動產說明書現況調查表予聲請人。然聲請人發現系爭房屋有木地板潮濕受損白蟻蛀蝕、以新作裝潢隱藏天花板嚴重壁癌、以新作裝潢隱藏鋼筋裸露等瑕疵，上開瑕疵涉及瑕疵擔保責任、不完全給付之損害賠償等權利，實有必要先行鑑定「以確定事物之現狀」，並透過鑑定以釐清前揭瑕疵之原因、責任歸屬、修繕方式及必要費用，作為是否提起訴訟之考量。惟倘由聲請人自行委由機構私人鑑定，無法作為訴訟中之證據，於未鑑定確認現況前先行修繕，則會造成證據之滅失，且聲請人購屋目的為提供姪女婚後住居所，亦無法閒置系爭房屋直到訴訟中進行鑑定，因而有盡速確定事物現況以進行保全證據之必要。爰依民事訴訟法第368條第1項規定，請鈞院准委請新北市建築師公會就系爭房屋鑑定如附件所示之事項，以保全證據等語。

三、經查，聲請人主張之事實，業據提出系爭房屋不動產買賣契約書、建物及土地所有權狀、不動產說明書現況調查表、木地板腐壞照片、天花板壁癌照片、鋼筋裸露照片等件以為釋明。聲請人如基於上開事實對相對人請求損害賠償，須具體主張回復原狀之方法或損害賠償之金額。依前揭說明，聲請人聲請法院囑託新北市建築師公會對於系爭房屋瑕疵之原因、責任歸屬、修繕方式及必要費用等實施鑑定，不僅得作為聲請人日後是否提起訴訟之考量，亦有助於本案訴訟時，

01 使法院發現真實、整理爭點、達審理集中化之目的，自有法
02 律上利益並有必要，應予准許。

03 四、綜上所述，聲請人已釋明其所聲請保全之證據有滅失或礙難
04 使用之虞，且就確定事、物之現狀有法律上利益有必要，其
05 聲請保全證據，核與民事訴訟法第368條第1項之規定相符，
06 應予准許。

07 五、依民事訴訟法第371條第1項，裁定如主文。

08 中 華 民 國 112 年 11 月 14 日
09 民事第六庭 法 官 許映鈞

10 以上正本係照原本作成。

11 本件不得聲明不服。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 14 日
13 書記官 陳逸軒

14 附件：

15 一、系爭房屋天花板是否有鋼筋裸露、壁癌白華等情形？位置及
16 範圍為何（請以相片記錄及文字描述）？

17 二、系爭房屋木地板是否有潮溼浸潤白蟻蛀蝕腐壞之情形？位置
18 及範圍為何（請以相片記錄及文字描述）？

19 三、造成以上損害可能原因為何？一般情況形成該損害所需時
20 間？

21 四、系爭房屋第一、二項損害之修復工程需多少施工日曆天？修
22 復費用為何？

23 五、系爭房屋所受交易價值減損金額為何？