

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度聲字第78號

聲 請 人 薛進強
胡素娥
陳文育
陳林素香
陳文俊
陳文豪
陳筠婷
張利銓
張玉貞
張玉瑛
張玉貴
張玉梅
陳盛進
李美芷
莊進男
李張春枝
陳招吉
楊胡美
吳年章
吳李面
邱添來
李榮義
蔡陳正子
蔡瓊鶯
蔡瓊雀
蔡育華
蔡瓊惠
蔡育鴻

0000000000000000

01 相 對 人 蘆洲中山民營零售市場有限公司

02 0000000000000000
03 法定代理人 李嘉紋

04 上列當事人間聲請保全證據事件，本院裁定如下：

05 主 文

06 聲請駁回。

07 聲請程序費用由聲請人負擔。

08 理 由

09 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
10 聲請保全；就確定事、物之現狀有法律上利益並有必要時，
11 亦得聲請為鑑定、勘驗或保全書證，民事訴訟法第368條第1
12 項定有明文，此即為證據保全之原因。當事人聲請保全證
13 據，依同法第370條第2項、第284條規定，應就保全證據之
14 理由即上開證據保全之原因，提出可使法院信其主張為真實
15 之證據，以釋明之。而證據之調查，本應於訴訟繫屬後已達
16 調查之程度，且有調查必要者，始得為之，倘本案訴訟已繫
17 屬於法院，且已達可以調查證據之程度者，即無聲請保全證
18 據之必要。又聲請保全證據之標的，限於與本案有關之證
19 據，或與本案相關之鑑定、勘驗或書證保全，與欲保全強制
20 執行或定暫時狀態而就本案請求所聲請者，尚屬有間。

21 二、聲請意旨略以：相對人於民國58年興建蘆洲中山民營零售市
22 場(下稱系爭市場)建築物，興建完成後即進行招商，攤商以
23 每攤位價格約新臺幣(下同)18,000元至30,000元、每店鋪價
24 格約40,000元，向相對人購買系爭市場攤位、店鋪之永久使
25 用權，然出於信賴並未簽立買賣契約書僅有口頭協議。其後
26 攤商雖與相對人簽立租賃契約，但由歷來租賃契約中曾記載
27 使用費而非租金，且買受攤位、店鋪永久使用權之價格實已
28 高於當時買受建物所有權之價格，探求當事人真意，雙方應
29 為買賣攤位、店鋪之永久使用權。聲請人為向相對人購買系
30 爭市場攤位、店鋪永久使用權之人或其後受讓取得攤位、店
31 鋪永久使用權之人，於109年9月1日相對人卻發函通知聲請

01 人，因系爭市場建築物年久失修，經新北市政工務局認定為
02 危樓，將暫停營業，要求於109年12月31日前辦理終止租
03 約，逾期視同租約終止，復於110年3月1日雇用施工團隊架
04 設鐵皮圍籬包圍系爭市場建築物外圍及各出入口，禁止聲請
05 人等人進出，可見相對人已決定拆除重建，拒絕相關修繕及
06 補強，違反85年所簽租賃契約書第12條所定修繕義務、保持
07 租賃物合於約定使用、收益狀態義務，拒絕再提供攤位、店
08 鋪予聲請人繼續使用。然系爭市場建築物施作補強工程即可
09 繼續使用，相對人捨此不為選擇拆除重建，聲請人得依民法
10 第226條、第277條規定，請求債務不履行之損害賠償，或類
11 推適用民法第225條第2項，請求相當之補償金。又原告所受
12 損害為系爭市場建築物若施作補強工程後尚能使用年限之使
13 用利益，有進行鑑定之必要，若相對人於鑑定前將系爭市場
14 建築物拆除，則是否能進行補強工程、尚能使用之年限即陷
15 於不明，聲請人以該年限請求之損害賠償即無所憑，此將嚴
16 重影響訴訟進行，應屬證據有滅失之虞，而有聲請保全必要
17 性，爰依民事訴訟法第368條規定，聲請命相對人就系爭市
18 場建築物於本件訴訟進行鑑定前不得拆除等語。

19 三、經查，聲請人主張其等購買、受讓取得相對人興建之系爭市
20 場建築物內攤位、店鋪之永久使用權，相對人於109年9月1
21 日發函通知聲請人，因系爭市場建築物年久失修，經新北市
22 政工務局認定為危樓，將暫停營業，要求於109年12月31日
23 前辦理終止租約，逾期視同租約終止，復於110年3月1日雇
24 用施工團隊架設鐵皮圍籬包圍系爭市場建築物外圍及各出入
25 口，禁止聲請人等人進出等情，固據聲請人提出相對人之經
26 濟部工商登記資料、相對人109年9月1日函文、系爭市場照
27 片、馬在勤律師事務所109年11月26日函、租賃契約書、租
28 金請款單、使用費及租金收據、買受攤位收據等件為證；又
29 聲請人已對相對人提起債務不履行損害賠償等訴訟，由本院
30 以112年度重訴字第177號案件審理中，此經本院調取該本案
31 訴訟卷宗核閱屬實。然依聲請人即原告起訴所提之都市危險

01 及老舊建築物結構安全性能評估—初步評估報告，可見社團
02 法人臺灣省土木技師公會已就系爭市場建築物結構安全耐震
03 進行勘查、評估後，說明建築物現況，並建議進行補強或拆
04 除，尚難認該等證據有何滅失或難以使用之虞。況且，本案
05 訴訟既已繫屬於本院，聲請人如需調查證據，亦可向本案訴
06 訟繫屬法院陳述、聲請，應無另行聲請保全證據之必要。此
07 外，聲請人主張保全證據之方式為「相對人就系爭市場建築
08 物於本件訴訟進行鑑定前不得拆除」，並非勘驗或鑑定等法
09 定調查證據方法，而係定證據之暫時狀態，與民事訴訟法第
10 368條規定不符。綜上，本件聲請人之聲請，於法尚有未
11 合，應予駁回。

12 四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 112 年 4 月 6 日
14 民事第四庭 法 官 許品逸

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本裁定抗告，須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
17 應繳納抗告費新臺幣1,000元。

18 中 華 民 國 112 年 4 月 7 日
19 書記官 邱雅珍