

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度聲字第366號

聲 請 人 張順良

代 理 人 王瀚興律師

相 對 人 花芬嬌

上列當事人間聲請保全證據事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

- 一、本件聲請意旨略以：聲請人於民國111年8月30日與相對人簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向相對人購買門牌號碼新北市○○區○○街00巷00弄0號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）及7樓頂增建物（下稱系爭頂樓增建），以及坐落之土地持分（上開房地合稱系爭不動產）。系爭買賣契約第2條約定，交屋前受到主管機關報拆通知，應鑑價減少價金。因系爭7樓房屋有滲漏水之瑕疵，前經聲請人對相對人起訴請求返還價金等，業經鈞院112年度訴字第1500號（下稱前案）於113年11月8日判決。然相對人除隱瞞系爭買賣標的物漏水之瑕疵外，更隱瞞系爭頂樓增建交屋前曾遭報拆之重大資訊與瑕疵，然前案不及審理該事實，而相對人應就其隱瞞系爭頂樓增建曾遭報拆之重大瑕疵對聲請人負瑕疵擔保責任，系爭頂樓增建如面臨拆除，有證據滅失之虞，無法鑑定減價數額，故聲請人依民事訴訟法第369條規定，在起訴前，聲請保全證據，請求聲請人所有系爭頂樓增建於法院囑託鑑定完成前，不得拆除等語。
- 二、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，民事訴訟法第368條第1項定有明文，故證據保全之目的，在於防止證據之滅失，或難以使用，致影響裁判之正確；苟證據並非即將滅失，而得

01 於調查證據程序中為調查，訴訟當事人原可於調查證據程序
02 中聲請調查即可，即無保全證據之必要。

03 三、經查，聲請人主張其向相對人購買之系爭頂樓增建，相對人
04 隱瞞前已遭報拆之重大資訊而有瑕疵一節，故據提出系爭買
05 賣契約、系爭7樓房屋建物所有權狀、本院112年度訴字第15
06 00號民事判決、新北市政府違章建築拆除大隊（下稱拆除大
07 隊）113年8月1日新北拆拆二字第1133219962號函暨該函附
08 件之110年3月5日拆除大隊違章建築認定通知書、勘查紀錄
09 等件影本為證。然聲請人所提上開拆除大隊113年8月1日函
10 文主旨為「為本大隊110年3月5日新北拆認一字第110323930
11 3號違章建築認定通知書（違建認定地點：新北市○○區○
12 ○街00巷00弄0號7樓頂（不含瞭望台））仍具行政效力，違
13 章建築查報認定後產權移轉之受讓人仍應一併繼受相關權利
14 及義務一案，請查照。」，該函附件之110年3月5日拆除大
15 隊違章建築認定通知書則係記載系爭增建物經勘查，係屬實
16 質違建，應予拆除等語。是拆除大隊上開113年8月1日之函
17 文，僅係通知聲請人需繼受系爭增建物前經拆除大隊上開11
18 0年3月5日通知書所為認定之行政處分之權利及義務，並非
19 拆除大隊業已排定日期將拆除系爭增建物，自無從認系爭增
20 建物即將滅失，難認具急迫性，而無於聲請人起訴前為證據
21 保全之必要。

22 四、且聲請人於起訴後，得依民事訴訟法第368條第1項後段規定
23 即時聲請鑑定系爭增建物，即得達證據保全之目的，是抗告
24 人起訴前，聲請以鑑定前「不得拆除系爭增建物」之方式保
25 全證據，自無必要。再者，民事上之保全證據，非可作為用
26 以阻止行政機關職權行使之手段，附此敘明。

27 五、綜上所述，本件聲請人保全證據之聲請，於法不合，應予駁
28 回。爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
30 民事第五庭 法 官 黃信樺

31 以上正本係照原本作成

01 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，並應
02 繳納抗告費新臺幣1,000元整。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

04 書記官 楊振宗