

臺灣士林地方法院民事裁定

114年度聲字第16號

聲 請 人 谷瑞麟

代 理 人 詹順貴律師

熊依翎律師

李柏寬律師

相 對 人 彭秀珍

上列當事人間聲請保全證據事件，本院裁定如下：

主 文

准予聲請人所有之臺北市○○區○○路○段00巷00號1樓、地下1樓之房屋現況、損害項目、回復原狀費用等爭議以鑑定之方法予以保全。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人自民國96年10月25日起至113年10月24日止，承租聲請人所有門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷00號1樓及地下1樓之房屋（下稱系爭房屋），並在內經營女性美容SPA中心，且兩造於96年所簽訂之租約第9條、106年所簽訂之租約第6條第2款、113年所簽訂之租約第6條第2款中，均有明確約定相對人需取得聲請人同意後，使得裝設，但不得損害原有建物，而相對人於交還系爭房屋時，應負責回復原狀。然聲請人於租約屆滿後，始知相對人有未經聲請人同意而自行增設隔間、淋浴、蒸氣設施等違約情事，遂要求相對人於113年11月1日點交前將系爭房屋回復原狀。惟相對人不僅拒絕將系爭房屋回復原狀，甚而毀損系爭房屋內之花崗岩地板、牆壁、水管電線、門窗玻璃、並焊死後門致無法通行，且其增設之儲藏室，不但堵住地下室樓梯，更致消防排煙窗無法排煙等情事，然相對人卻稱此屬合於約定方式使用收益所致之自然耗損，並拒絕履行回復原狀之義務等情，爰依民事訴訟法第368條第1項之規定，聲請准予保全證據。並聲明：(一)請求鈞院囑託臺北市建築師公會就系爭房

01 屋，鑑定屋內現況（含損害位置、範圍、材質）以及回復原
02 狀所需之修繕費用，並出具鑑定報告。(二)請求鈞院勘驗系爭
03 房屋之房屋現況。

04 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
05 聲請保全；就確定事、物之現狀有法律上利益並有必要時，
06 亦得聲請為鑑定、勘驗或保全書證；且保全證據之聲請，應
07 表明應保全之證據，並釋明應保全之理由，此觀民事訴訟法
08 第368條第1項、第370條第1項之規定即明。所謂滅失，即毀
09 滅喪失之意，而證據有礙難使用之虞，係指證據若不即為保
10 全，將有不及調查使用之危險者而言。至第368條第1項後段
11 「就確定事、物之現狀，有法律上利益並有必要時，亦得聲
12 請為鑑定、勘驗或保全書證」之規定，乃89年2月9日修正民
13 事訴訟法所增訂，以擴大容許聲請保全證據之範圍，其立法
14 目的在於促使主張權利之人，於提起訴訟前即得蒐集事證資
15 料，以瞭解事實或物體之現狀，將有助於當事人研判紛爭之
16 實際狀況，進而成立調解或和解，以消弭訴訟，達到預防訴
17 訟之目的，此外亦得藉此賦予當事人於起訴前充分蒐集即整
18 理事證資料之機會，而有助於法院於審理本案訴訟時發現真
19 實及妥適進行訴訟，以達審理集中化之目的。而所謂確定
20 事、物之現狀，在事之現狀，如汽車肇事現場之環境、視野
21 及其他客觀狀態；在物之現狀，如汽車肇事時之現值、原因
22 及其受損之程度。

23 三、經查：聲請人主張相對人租賃契約終止後，返還租賃物時，
24 未回復原狀(聲請人認為應回復原狀之項目如附件所示)，是
25 以就系爭房屋現況如何、相對人是否依租賃契約回復原狀、
26 損害項目、是否為符合約定使用收益方法之自然耗損、回復
27 原狀費用，於兩造間確實存有爭議，揆諸上開立法說明，為
28 預防訴訟及減少當事人於訴訟期間之損失，本院認為有保全
29 證據之必要。惟相對人就系爭房屋之現況、回復原狀應回復
30 項目、鑑定人、鑑定事項均得表示意見，且於鑑定時會同到
31 場陳述意見之權利，併予敘明。聲請人聲請本院囑託鑑定

01 人，就系爭房屋現況、損害項目、回復原狀費用等為保全即
02 囑託鑑定，有法律上之利益及必要，於法核無不合，應予准
03 許。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
05 民事第二庭 法 官 絲鈺雲

06 以上正本係照原本作成。

07 本件裁定不得抗告。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
09 書記官 邱勃英