臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度聲字第637號

聲　請　人　新彩動能空間股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐紫婕

代　理　人　王瀚興律師

相　對　人　王文心

000000000000000000

　　王文之

　　王文中

000000000000000000

上列聲請人聲請保全證據，本院裁定如下：

主　文

一、聲請駁回。

二、聲請費用由聲請人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以：聲請人自民國112年12月9日起向相對人租用門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號1樓及地下1樓房屋（下稱系爭房屋），然因租賃使用分區不合法，產生租金減免等糾紛，相對人於114年9月18日片面催告聲請人繳租，並於同年9月30日終止租約。聲請人面對回復原狀及有益費用損失，應有保全證據之情況。就系爭房屋聲請人是否依租約回復原狀、損害項目、是否為約定使用收益方法之自然耗損、回復原狀費用如何等情，於兩造間確有爭議，有保全證據之必要。且在本件終止租約之情況下，聲請人屬於無權占有人，更需要保全證據。退步言之，聲請人係占有人使用其所有物之範圍及狀況，又涉及重大損失之虞，得聲請勘驗。再者，本件聲請人係合法承租，投入重大資本，在囑託鑑定前，應緩拆該違章建築，避免證物滅失等語。並聲明：㈠系爭房屋於本院囑託臺北建築師公會鑑定完成前，不得拆除。㈡系爭房屋之房地現況、損害項目、回復原狀費用等爭

議以鑑定之方法予以保全。㈢系爭房地現狀予以勘驗保全證據。

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，惟聲請人應表明保全之證據、依該證據應證之事實，並釋明保全證據之理由，民事訴訟法第368條第1項、第370條定有明文。所謂「證據有滅失之虞」，係指供為證據之材料本體，有消失之危險而言，例如證人病危、機關保管之文書已逾保管期限即將銷毀、有人欲故為隱匿毀壞或致不堪使用等是。所謂「證據有礙難使用之虞」，係指證據雖未滅失，但有其他客觀情事致有不及調查之危險而言，例如證人即將移民國外、證物持有人即將攜帶證物出國等是，不得單以證據係由他造所管有、使用及支配一情，即遽認有滅失或礙難使用之虞，此有最高法院97年度台抗字第191號民事裁定意旨可據。至於所謂「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，此有最高法院105年度台抗字第774號民事裁定意旨可參。

三、查兩造就聲請人有無欠繳租金一節，固有爭議，相對人已以聲請人積欠租金未繳為由，發函表示終止租約，有兩造間房屋租賃契約書、相對人催繳租金及終止租約之函文在卷足憑（見聲卷第17-30頁），相對人已另起訴請求聲請人返還系爭房屋、給付租金，現由本院以114年度訴字第6532號審理中，業經本院調卷核實。然而，聲請人既仍占有系爭房屋而

實質管領之，則系爭房屋短期內並無遭相對人擅自處分變更之可能，且系爭房屋確有辦理保存登記，並非違章建築，有其建物登記第一類謄本在卷足憑（見聲卷第79-80頁），此外，聲請人亦未具體釋明系爭房屋有何滅失或礙難使用之虞。又相對人既已起訴，聲請人如就租金數額有所爭議，本得於該案訴訟中提出防禦方法並聲請調查證據，並無另行聲請保全證據以確認現狀之必要，況聲請人就其因確定現狀有何法律上利益，僅空泛主張：其投入重大資本，面對回復原狀及有益費用損失云云，但並未提出任何證據以為釋明。至於聲請人提出其他另案之證據保全裁定，均與本案無關，無從作為釋明之證據。是以，聲請人聲請保全證據，為無理由，應予駁回。

四、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　13　　日

民事第三庭　法　官　王沛元

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　葉愷茹