

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度聲字第36號

聲請人 謝旻孝

代理人 孫澄晴律師

相對人 王翔

永慶房屋仲介股份有限公司

上一人

法定代理人 孫慶餘

相對人 莫宇淳

上列當事人間請求減少價金等事件（案列：本院115年度訴字第400號），聲請人聲請保全證據，本院裁定如下：

主文

聲請駁回。

理由

一、聲請意旨略以：伊於民國114年4月27日經相對人永慶房屋仲介有限公司（下稱永慶房屋）及莫宇淳居間，而與相對人王翔簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向王翔買受如附表編號(一)至(三)所示之房地（下稱系爭房地），約定買賣價金新臺幣（下同）1,668萬元，王翔並向伊保證系爭房地並無滲漏水情形，王翔與伊嗣於114年7月17日完成交屋程序。詎伊於114年10月20日裝修系爭房地之時，即發現系爭房地夾層、牆面、窗戶邊緣均有滲漏水現象（下合稱系爭漏水），系爭房地自有價值及效用減少之瑕疵存在，更與王翔所保證之品質不符，已屬物之瑕疵，伊對上情已提起本院115年度訴字第400號減少價金等事件（下稱本案訴訟）。然因系爭漏水現況易受外部環境因素影響，且伊亦有緊急裝修居住之需求，為免系爭房地室內瑕疵現狀難以維持而滅失，並促進本案訴訟之進行，爰依民事訴訟法第368條第1項規定，聲請囑託臺北市建築師公會，鑑定以下事項：(一)系爭房地是否有滲漏水、水痕或牆體含水率異常之情形？其具體位置、

01 範圍為何？(二)系爭房地之主建物外牆是否有裂縫或防水層失  
02 效，致雨水滲漏至室內牆面之情形？其位置及範圍為何？(三)  
03 造成前開第1、2項損害之具體原因為何？依其瑕疵現狀判  
04 斷，一般情況形成該等損害所需時間為何？該瑕疵於114年7  
05 月17日房屋交付前是否即已存在？(四)針對前開第1、2項損害  
06 之具體原因為何？其修復所需之施工費用（含室內修補及室  
07 外防水工程）各為何？等語。

08 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  
09 聲請保全；就確定事、物之現狀有法律上利益並有必要時，  
10 亦得聲請為鑑定、勘驗或保全書證，民事訴訟法第368條第1  
11 項定有明文。次按所謂證據有滅失之虞，係指供為證據之材  
12 料本體，有消失之危險而言，例如證人病危、機關保管之文  
13 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  
14 用等是。所謂證據有礙難使用之虞，係指證據雖未滅失，但  
15 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  
16 民國外、證物持有人即將攜帶證物出國等是。當事人聲請保  
17 全證據，依同法第370條第2項、第284條規定，應就保全證  
18 據之理由即上開證據保全之原因，提出可使法院信其主張為  
19 真實之證據，以釋明之（最高法院97年度台抗字第192號裁  
20 定意旨參照）。再按89年修正民事訴訟法之證據保全制度，  
21 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  
22 爭之手段，進而成立調解或和解，以消弭訴訟，乃擴大賦與  
23 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  
24 後段增訂「就確定事、物之現狀」，亦得聲請為鑑定、勘驗  
25 或保全書證之規定。此雖不以證據有滅失或礙難使用之虞為  
26 限，惟仍須於有法律上利益並有必要時，始得為之，以防止  
27 濫用而損及他造之權益，並避免司法資源之浪費。是如循保  
28 全證據程序所確定事實，有助於當事人間紛爭解決而避免訴  
29 訟，或有助於其迅速、經濟地為實體權利主張，而可認為具  
30 法律上利益者，再視紛爭之類型、聲請人與他造對事證之獨  
31 占程度，綜合接近證據程度、武器平等原則、利益權衡原

01 則，予以平衡考量，以為必要性之判斷（最高法院112年度  
02 台抗字第1005號裁定意旨參照）。

03 三、經查：

04 (一)聲請人主張其經永慶房屋、莫宇淳居間，與王翔成立系爭契  
05 約，然系爭房地存在系爭漏水，其已提起本案訴訟等情，業  
06 據其提出系爭契約、增補契約、標的物現況說明書、房屋平  
07 面圖、對話紀錄截圖、照片、民事起訴狀為證（見聲字卷第  
08 17至71頁），且經本院依職權核閱本案訴訟卷宗確認無訛，  
09 堪信其就此部分事實以為釋明。然王翔已將系爭房地交付予  
10 聲請人，聲請人並已開始裝修系爭房地等情，業據聲請人自  
11 承在卷（見聲字卷第11頁），可認系爭房地現由聲請人管領  
12 使用，則聲請人既現實占有系爭房地，聲請人與他造對事證  
13 之獨占程度、接近證據程度優於相對人，聲請人本得自行採  
14 取適當措施以保全證據及確認現狀，聲請人雖稱系爭漏水易  
15 受外部環境影響，亦可能因管理委員會修繕而發生不可逆之  
16 變動等語，然漏水及其成因不因時間經過而喪失，聲請人就  
17 上開主張復未提出事證以為釋明，本院無以逕採為有利於其  
18 之認定。至聲請人所稱避免聲請人無法利用系爭房地之損害  
19 繼續擴大乙節，與證據有滅失或礙難使用之虞，或確定事、  
20 物之現狀，亦非必要關聯，聲請人既未釋明聲請保全之證據  
21 有滅失或礙難使用之虞，或由本院即刻現場勘驗並囑託鑑定  
22 以確定事、物現狀之必要性，且未提出已取得相對人同意為  
23 證據保全之證據資料，自無從依民事訴訟法第368條第1項之  
24 規定，聲請保全證據。

25 (二)聲請人聲請本件保全證據之方法為就系爭房地現況為聲明所  
26 示之鑑定，然此對於爭訟當事人權益影響重大，原宜由受訴  
27 法院在訴訟進行中聽取兩造就鑑定人專業、客觀、公正性及  
28 鑑定事項等表示意見，透過鑑定人或機關適格性調查及爭點  
29 整理，踐行選任及決定鑑定事項之程序，以符合武器平等原  
30 則及雙方利益衡平之要求，此項聽審請求權保護，應重於審  
31 理集中化之促成可能。而系爭房地既在聲請人占有中，倘遽

01 依聲請人聲請為系爭保全證據，將來恐因相對人質疑程序保  
02 障不足，仍須再次鑑定，反而造成司法資源浪費，徒然耗費  
03 當事人或法院之勞力、時間、費用及金錢，亦無助於本案訴  
04 訟之爭點整理與簡化之機制，難達實體權利者之迅速與經濟  
05 功能。從而，聲請人主張聲請本件保全證據，具有助於紛爭  
06 解決而避免訴訟之法律上必要性，亦難逕採。是揆諸前開意  
07 旨，衡量前揭各情，應認欠缺保全證據之必要性。從而，聲  
08 請人聲請保全證據，於法未合，應予駁回。

09 四、爰裁定如主文。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日  
11 民事第六庭 法官 余沛潔

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 費新臺幣1,500元。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日  
16 書記官 李云馨

17 附表：

18

編號	不動產項目	權利範圍	面積（平方公尺）
(一)	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街0段00號7樓）	全部	層次面積：39.25 陽臺面積：7.81 共用部分： 臺北市○○區○○段○○段0000○號建物：442.91（權利範圍：480/10000）
(二)	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	480/10000	135
(三)	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	480/10000	20