

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度再易字第30號

01
02
03 再審原告 呂紹華
04 林友菁
05 共 同
06 訴訟代理人 焦文城律師
07 複代理人 洪肇垣律師
08 再審被告 翁政強
09 訴訟代理人 朱中和律師
10 趙禹賢律師

11 上列當事人間減少價金事件，再審原告對於民國113年7月10日本
12 院112年度上易字第142號確定判決提起再審，本院於113年10月2
13 3日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 再審之訴駁回。
16 再審訴訟費用由再審原告負擔。

17 事實及理由

18 一、再審原告主張：再審原告於民國108年11月8日，以新臺幣
19 (下同)2,880萬元向再審被告購買坐落高雄市○鎮區○○
20 段0000○0000地號土地(下分稱1919地號、1928地號土地)
21 及其上同段1344建號即門牌號碼高雄市○鎮區○○○巷00號
22 建物(下稱系爭建物，合稱系爭不動產)。經社團法人高雄
23 市不動產估價師公會鑑定(下稱系爭鑑定報告)認定，1919
24 地號中如前鎮地政事務所作成之土地複丈成果圖(下稱系爭
25 複丈成果圖)所示A、B、C部分係作為道路、防火巷、水溝
26 使用(下合稱系爭瑕疵)，再審原告無法利用A、C部分土
27 地。惟本院112年度上易字第142號確定判決(下稱系爭確定
28 判決)未審酌高雄市政府水利局及工務局函示移除公共設施
29 手續繁雜，逕認再審原告能自行排除上開瑕疵，判斷有違一
30 般經驗法則、論理法則。另系爭鑑定報告認定之系爭不動產
31 價值非實際交易價值，再審原告可能以高於實際交易價額而

01 買受之，則系爭確定判決認定系爭瑕疵並無足以減少交易價
02 值，而無民法第359條規定適用，亦屬違反一般經驗法則、
03 論理法則，且錯誤適用民法第359條，適用法規顯有錯誤。
04 又系爭確定判決認定再審原告仍可利用系爭瑕疵部分之土
05 地，顯係漏未斟酌現況說明書、系爭鑑定報告，且足影響於
06 判決。爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第497條規定，
07 提起本件再審等語。並聲明：系爭確定判決廢棄，再審被告
08 應給付再審原告各489,802元。

09 二、再審被告抗辯：法院就鑑定人之鑑定意見，經調查證據後得
10 依自由心證判斷事實之真偽，系爭確定判決已敘明A、C部分
11 除道路及排水溝外，並無其他地上物，依一般人現場觀之，
12 均不會認係被他人占有，且既有設置排水溝，則顯非專供公
13 眾通行之使用。況成立買賣契約時，兩造均未知悉A、C部分
14 包含於1919地號範圍，客觀上無從立即認定A、C部分遭人占
15 有。又經系爭確定判決審酌後，亦已認定A、C部分之公共設
16 施非不可移除，未影響再審原告使用系爭不動產，而無物之
17 瑕疵。另再審原告買受系爭不動產之價額，並未高於系爭不
18 動產無瑕疵之應有價值，自無從透過減少價金請求權，以資
19 調整等語。

20 三、本院判斷

21 (一)再審原告主張系爭確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1
22 款之再審事由部分：

23 1.按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，
24 係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司
25 法院大法官解釋或憲法法庭裁判意旨顯然違反，或消極不適
26 用法規，顯然影響判決者而言。不包括取捨證據失當、認定
27 事實錯誤、漏未斟酌證據、調查證據欠周或判決不備理由之
28 情形在內。

29 2.再審原告主張：系爭土地具有系爭複丈成果圖所示A、B、C
30 部分之系爭瑕疵，系爭確定判決卻認定A、B、C部分並非瑕
31 疵，且無減損系爭房地價值，消極不適用民法第359條規定

01 額，具有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤
02 之再審事由云云。然查，系爭確定判決認定：系爭複丈成果
03 圖所示A、B、C部分係作為道路、防火巷、水溝使用，並未
04 與買賣契約書上之「現況說明書」之記載不符。又A、C部分
05 均可計入法定空地面積，以計算建蔽率及容積率，亦非屬再
06 審原告所稱無法排除之瑕疵，B部分則作為防火巷使用，依
07 法設置並經核發建照，自難認系爭房地因A、B、C部分致未
08 具備應有之價值而有瑕疵。另經囑託不動產估價師鑑定價值
09 有無減損之結果，B部分價值減損為0元，A、C部分減損分別
10 為871,848元、107,756元，然系爭房地於再審原告買受時應
11 有價值為33,083,863元，再審原告支付買賣價金僅為2,880
12 萬元，再審原告受利428餘萬元，從而A、B、C部分作為道
13 路、防火巷、水溝使用，並未減少系爭房地之交易價值，而
14 不具物之瑕疵等情。從而，系爭確定判決認定之確定事實為
15 A、B、C部分作為道路、防火巷、水溝使用，並不具物之瑕
16 疵，因而系爭買賣契約並無民法第359條規定物之瑕疵擔保
17 責任之適用，核就所確定之事實而為法律上之判斷，並無適
18 用法規錯誤之情形。至再審原告主張系爭確定判決認定再審
19 原告能自行排除A、C部分，又認定系爭瑕疵並無足以減少交
20 易價值，有違一般經驗法則、論理法則等節，則屬取捨證
21 據、事實認定當否之問題，核與民事訴訟法第496條第1項第
22 1款所謂適用法規顯有錯誤之情形有別，是再審原告依此主
23 張系爭確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款情形，自
24 無理由。

25 (二)再審原告主張系爭確定判決有民事訴訟法第497條規定之再
26 審事由部分：

27 1.按民事訴訟法第497條前段規定所謂重要證物漏未斟酌者，
28 係指足以影響判決基礎之重要證物，當事人已在訴訟程序
29 提出，然未經確定判決於判決理由中斟酌者而言，若法院已
30 於判決理由項下說明無調查必要，或縱經斟酌亦不足影響判
31 決基礎之意見，即與漏未斟酌有間，不得據為該條所定之再

01 審理由。

02 2.再審原告主張原確定判決漏未斟酌現況說明書、系爭鑑定報
03 告書，有民事訴訟法第497條規定之再審事由云云。然原確
04 定判決係依據系爭複丈成果圖所示A、B、C部分作為道路、
05 防火巷、水溝使用，已說明並未與買賣契約書上之「現況說
06 明書」之記載不符。又依據系爭鑑定報告書之鑑定結果，敘
07 明A、C部分雖分別減損871,848元、107,756元，然以鑑定系
08 爭房地應有價值與買賣價金相較，再審原告受利428餘萬
09 元，從而A、B、C部分作為道路、防火巷、水溝使用，並未
10 減少系爭房地之交易價值等情。則原確定判決業已斟酌現況
11 說明書、系爭鑑定報告書，就再審原告所提出之攻擊防禦方
12 法，敘明不可採或認為經斟酌後不影響判決結果而不逐一論
13 述，應無再審原告所指摘之重要證物漏未斟酌等情。再審原
14 告關此部分之指摘，顯非可採。

15 四、綜上所述，再審原告依民事訴訟法第496條第1項第1款、第4
16 97條規定提起本件再審之訴，為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列。

20 六、據上論結，本件再審之訴為無理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

22 民事第五庭

23 審判長法 官 邱泰錄

24 法 官 王 琬

25 法 官 高瑞聰

26 以上正本證明與原本無異。

27 本件不得上訴。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

29 書記官 呂姿儀