

臺灣士林地方法院民事判決

113年度再易字第3號

再審原告 石許美惠
訴訟代理人 吳文琳律師
崔瀨文律師
再審被告 聖得福建建設開發股份有限公司

法定代理人 吳明珠
訴訟代理人 盧國勳律師
複代理人 石振勛律師

上列當事人間請求返還管理費事件，再審原告對於中華民國113年4月16日本院112年度簡上字第167號第二審確定判決，提起再審之訴，本院判決如下：

主 文

再審之訴駁回。
再審訴訟費用由再審原告負擔。

理 由

壹、程序方面

按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算。但自判決確定後已逾5年者，不得提起，民事訴訟法第500條第1項、第2項分別定有明文。本件依民事再審之訴起訴狀所載聲明，及所附本院112年度簡上字第167號確定判決（下稱原確定判決）影本，堪認再審原告係對於原確定判決提起再審之訴。原確定判決於民國113年4月16日確定，並於113年4月23日送達再審原告（本院卷第46頁），再審原告於113年5月15日提起再審之訴，未逾30日之不變期間，合先敘明。

貳、實體方面

一、再審原告主張：

(一)再審被告於105年12月30日通知再審原告接管門牌號碼臺北

01 市○○區○○街00號3樓之1、同號4樓之1房屋（下合稱系爭
02 房屋）之函文，係違法附加條件之接管通知，依法不生108
03 年1月30日修正前都市更新條例第42條規定（108年1月30日
04 修正後條次變更，內容未修正）之視為接管效力；該條所定
05 視為已接管，應以無正當理由拒絕接管者為限；再審被告10
06 5年12月30日函文係要求再審原告按再審被告計算之價差繳
07 納，否則不得辦理點交，然再審被告違約以權利變換價格計
08 算差價，再審原告因其違反契約而未接管，顯屬有正當理
09 由，無從發生依前開都市更新條例第42條視為接管之效力；
10 原確定判決未詳加究明再審被告105年12月30日函文真意，
11 遽爾認定再審被告105年12月30日函文未附條件，其以該函
12 通知接管而再審原告逾期未接管，已於106年1月13日發生視
13 為接管系爭房屋之效力，錯誤適用前開都市更新條例第42條
14 之規定，而有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有
15 錯誤之再審事由。

16 (二)再審被告嗣後分別寄發106年6月28日函、106年9月6日函，
17 通知再審原告於106年7月7日、9月13日前繳納差價等費用，
18 方得辦理系爭房屋點交，足徵再審被告105年12月30日通知
19 函附有繳清費用條件，原確定判決就前揭106年6月28日函、
20 106年9月6日函之重要證物未予以審酌論斷，亦未敘明未予
21 採取之理由，遽認再審被告105年12月30日函文未附條件，
22 顯有民事訴訟法第497條就足以影響判決之重要證物漏未審
23 酌之再審事由。

24 (三)又前開都市更新條例第42條所稱視為已接管，至多僅係減輕
25 實施者之遲延責任，並非表示實施者從此不負接管、點交房
26 屋之義務；再審被告迄今未將系爭房屋鑰匙、進入社區所需
27 磁扣，及系爭房屋所有權狀交付再審原告，其點交系爭房屋
28 之義務自未消滅，亦不因前開都市更新條例第42條之規定，
29 免除再審被告對於再審原告之占有移轉義務；原確定判決認
30 再審被告於系爭房屋視為接管之日起，對再審原告不負點交
31 義務，造成再審原告永久喪失取得系爭房屋事實上管領之權

01 利，錯誤適用前開都市更新條例第42條，並違反民法第234
02 條、最高法院75年台上字第534號判例，而有民事訴訟法第4
03 96條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由。

04 (四)系爭房屋鑰匙、磁扣及遙控器在再審被告占有下，再審原告
05 並未取得系爭房屋事實上管領力，再審被告顯未依民法第34
06 8條第1項履行交付系爭房屋之義務，自屬給付遲延，再審原
07 告因再審被告遲延點交系爭房屋，卻須負擔社區管理費，造
08 成其受有新臺幣（下同）453,976元之管理費損失，再審原
09 告自得依民法第231條第1項、第227條等規定，請求再審被
10 告賠償再審原告因此所受之損害。原確定判決認定再審被告
11 已完成點交系爭房屋，再審原告依前揭規定請求再審被告負
12 損害賠償責任為無理由，錯誤適用前開都市更新條例第42
13 條、民法第234條、第348條第1項、最高法院75年台上字第5
14 34號判例，亦有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯
15 有錯誤之再審事由。

16 (五)系爭房屋不生依前開都市更新條例第42條視為接管之效力，
17 再審被告拒絕點交系爭房屋，致再審原告無從占有、使用，
18 依公寓大廈管理條例第3條第8款、第10條第2項、第18條第1
19 項第2款、第2條，及內政部頒布之成屋買賣契約書範本第8
20 條及預售屋買賣契約書範本第16條之規定，再審被告負有繳
21 納管理費之義務，再審原告繳納非其占有使用之系爭房屋管
22 理費，因而受有財產上之損害，再審被告無法律上之原因受
23 有無須繳納管理費之利益，自構成不當得利，原確定判決錯
24 誤適用上開公寓大廈管理條例之規定，認再審原告已接管系
25 爭房屋，負繳納管理費之義務，再審被告未受有不當得利，
26 從而認再審原告請求其返還相當於管理費之利益為無理由，
27 顯有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再
28 審事由等語。

29 (六)並聲明：(一)原確定判決廢棄。(二)上開廢棄部分，再審被告應
30 給付再審原告453,976元，及自112年11月11日起至清償日
31 止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、本件未經言詞辯論，再審被告亦未提出書狀作任何聲明或陳
02 述。

03 三、本院之判斷

04 (一)按適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判決聲
05 明不服，民事訴訟法第496條第1項第1款定有明文。所謂適
06 用法規顯有錯誤者，係指確定裁判所適用之法規，顯然不合
07 於法律規定，或與司法院現尚有效之大法官解釋、憲法法庭
08 裁判意旨顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響裁判者
09 而言，不包括判決理由矛盾、理由不備、取捨證據失當、調
10 查證據欠週、漏未斟酌證據、認定事實錯誤及在學說上諸說
11 併存致發生法律上見解歧異等情形。次按依第466條不得上
12 訴於第三審法院之事件，除前條規定外，其經第二審確定之
13 判決，如就足影響於判決之重要證物，漏未斟酌，或當事人
14 有正當理由不到場，法院為一造辯論判決者，亦得提起再審
15 之訴，民事訴訟法第497條亦定有明文。惟所謂「如就足影
16 響於判決之重要證物，漏未斟酌」，係指當事人於前訴訟程
17 序已提出證據，法院未加以斟酌，或法院忽視當事人聲明之
18 證據而不予調查，或就依聲請或依職權調查所得之證據未為
19 判斷，且須該證物足以動搖原確定判決之基礎，始足當之。
20 又按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁
21 回之，民事訴訟法第502條第2項亦有明定。

22 (二)再審意旨(一)部分：查原確定判決就此部分業經斟酌全辯論意
23 旨，取捨、評價各項證據資料等調查證據之結果而為判斷，
24 據以認定再審被告105年12月30日通知函文所載內容，並無
25 要求再審原告須先行繳清差額價金及代收代辦費用後始得接
26 管，自非再審原告所稱違法附加條件之接管通知甚明，而認
27 再審原告主張該通知函文與前開都市更新條例第42條規定意
28 旨不符之理由為不可採（見原確定判決四、(二)4.），亦非逕
29 認附加條件之接管通知仍有前開都市更新條例第42條之適
30 用，揆諸首揭說明，原確定判決所為認定、判斷難認有民事
31 訴訟法第496條第1項第1款所定適用法規顯有錯誤之情形。

01 再審原告以其於前訴訟程序所為主張未經原確定判決採信，
02 遽以指摘原確定判決適用法規顯有錯誤，顯無理由，並無足
03 採。

04 (三)再審意旨(三)、(四)部分：次查，108年1月30日修正前都市更新
05 條例第42條已明揭：「權利變換範圍內，經權利變換分配之
06 土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理
07 接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接
08 管」，此係明定權利變換後土地及建築物之接管規定，其立
09 法意旨在於明確規範更新單元內重建區段之土地、合法建築
10 物所有權人受分配後之接管及其認定方法，自屬特別規定，
11 並無另行適用民法關於買賣或互易規定之餘地。是再審原告
12 主張前開都市更新條例第42條至多僅係減輕實施者之遲延責
13 任，不免除其點交或移轉占有系爭房屋之義務，與前開都市
14 更新條例第42條明文規定不合，顯無所據，即非可採。又再
15 審原告提出最高法院75年度台上字第534號判決先例、104年
16 度台上字第66號、105年度台上字第411號判決等，與原確定
17 判決所涉原因事實及都市更新條例之適用均無關涉，再審原
18 告執此主張前開都市更新條例第42條所稱視為接管並非表示
19 實施者從此不負接管、點交房屋之義務，再審被告仍應依民
20 法第234條、第348條第1項移轉占有，因而指摘原確定判決
21 適用法規與前揭法律或裁判意旨顯然違反云云，亦難憑採。

22 (四)再審意旨(五)部分：原確定判決依其職權為證據取捨、事實認
23 定，據以認定、判斷系爭房屋已生前開都市更新條例第42條
24 所定視為接管之效力，並認再審被告於前揭視為接管之時起
25 即無再點交或移轉占有系爭房屋予再審原告之義務，就此核
26 無民事訴訟法第496條第1項第1款所定適用法規顯有錯誤可
27 言，業經說明如前，則再審原告既為系爭房屋之所有權人，
28 就系爭房屋自應負繳納管理費之義務，再審被告並無受有免
29 為繳納管理費之利益可言。是再審原告主張原確定判決認定
30 再審被告未受有不當得利，係錯誤適用前開都市更新條例第
31 42條、公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條第1項第2

01 款、第2條等規定，即有錯誤適用法規之再審事由云云，亦
02 顯無理由。

03 (五)再審意旨(二)部分：再查，原確定判決業已敘明：再審被告於
04 105年12月30日通知再審原告接管系爭房屋之函文說明第3點
05 係記載依都市更新權利變換實施辦法第25條，再審被告將會
06 於權利變換完成後，按實際登記與應分配面積計算差額價金
07 後，通知再審原告結算，其內容並非要求再審原告應先行繳
08 清差額價金及代收代辦費用後始得接管，自無再審原告所指
09 接管通知附加條件之情況，系爭房屋依前開都市更新條例第
10 42條規定，已於106年1月13日視為由再審原告接管（見原確
11 定判決四、(二)2、4、6.），則再審被告於106年6月28日、
12 9月6日另行寄發通知函，已係原確定判決認定接管時點後之
13 通知，不影響原確定判決前揭所為關於接管通知並未附加條
14 件，已生接管效力之判斷，難認再審被告106年6月28日、9
15 月6日通知函等證據足以動搖原確定判決之基礎，自非民事
16 訴訟法第497條所謂「就足影響於判決之重要證物，漏未斟酌」
17 之情形。是再審原告執此主張原確定判決有前揭再審事
18 由，同為無理由，顯無足採。

19 四、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條
20 第1項第1款及第497條之再審事由，提起再審之訴，顯無理
21 由，爰依民事訴訟法第502條第2項之規定，不經言詞辯論，
22 逕以判決駁回之。

23 五、據上論結，本件再審之訴為顯無理由。依民事訴訟法第502
24 條第2項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日
26 民事第二庭 審判長法官 謝佳純
27 法官 絲鈺雲
28 法官 高御庭

29 以上正本係照原本作成。

30 本判決不得上訴。

31 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

