臺灣臺中地方法院民事判決

110年度再易字第15號

再審原告　翔源國際開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃華金

000000000000000000

再審被告　王品餐飲股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳正輝

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求履行契約事件，再審原告對於民國110年5月31日本院民事合議庭所為110年度簡上字第45號第二審確定判決提起再審之訴，本院不經言詞辯論，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。

事實及理由

壹、程序部分：

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，民事訴訟法第500條第1項、第2項分別定有明文。本件再審原告就本院民事庭於民國110年5月31日所為110年度簡上字第45號第二審確定判決(下稱原確定判決)提起再審之訴，因原確定判決係不得上訴第三審法院之事件，於宣示時即確定，而原確定判決於110年6月9日合法送達再審原告，有送達證書1件在卷可憑(參見原審簡上卷第205頁)，此經本院依職權調取上開民事卷宗查明屬實。再審原告於110年7月1日具狀向本院提起再審之訴，未逾上開30日之法定不變期間，其起訴即為合

法，先予敘明。

貳、得心證之理由：

一、再審原告主張：

(一)原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由：

1、依民法第431條第1、2項規定、最高法院103年度台上字第2059號、100年度台上字第1837號、臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)96年度上字第131號及臺灣高等法院104年度重上更一字第137號等民事裁判意旨，可知承租人於租賃關係消滅後，得取回在租賃物所增設之工作物，出租人於承租人行使取回權時，負有容忍之義務，但承租人於取回之際，亦應同時將租賃物回復原狀，非謂拆走了事，而留下殘破之租賃物讓出租人處理，且依民法第98條規定，解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之詞句，而兩造間系爭租約第9條所謂「現狀返還」，其真意為何？該條並未明文約定「免除承租人回復原狀之義務」等語，可見在文義上尚有模糊不清之處，亟待解釋，再審原告認為應參酌交易習慣與衡量誠信原則，宜解釋為「承租人按承租日之租賃房屋現狀返還」，亦即承租人應將系爭房屋回復到可供通常出租、堪用之狀態，始符合契約當事人締約之真意，並與論理法則、經驗法則、誠信原則無違。又再審原告曾多次聲請原審法院進行承租地點現場勘驗，要求原審法院判斷系爭租約第9條所謂「現狀返還」之事實上真意為何，但原審法院並未採納，再審原告乃再提出聲證1即所謂「現狀」彩色照片，藉以說明原確定判決確有違誤，未認清現狀之事實，曲解合約真義，實有不當。

2、依系爭租約第9條前後文：「本契約因終止或租賃期間屆滿，乙方(即再審被告，下同)得以現況返還租賃房屋。乙方應及時會同甲方(即再審原告，下同)點 交，不得藉詞推諉或向甲方請求遷移費用或任何費用。」等語，再與民

法第431條第1、2項規定相互對照，可知系爭租約第9條約定，依體系解釋宜解為「承租人已排除民法第431條第1項前段規定之適用」，亦即承租人已拋棄「向出租人請求償還所支出之有益費用」之權利，然而承租人仍應遵守民法第431條第2項強制規定，亦即承租人應於租賃關係消滅時，負回復租賃物原狀之義務，方符合法理及租賃契約之意旨，否則若將「現狀返還」泛解釋為「承租人按租約終止日之租賃房屋現狀返還」云云，認定承租人不須負回復租賃物原狀之義務，則系爭租約第9條將違反民法第431條第2項強制規定，依民法第71條規定應被認定為無效。

3、系爭租約第9條約定文字是「現狀返還」，再審被告應原封不動、不得有任何拆解、破壞現狀物之行為，但依聲證1彩色照片可知，再審被告是破壞現狀、敲壞牆壁、破壞地板、毀損房子結構後，留下爛攤子給再審原告，並非依系爭租約第9條約定「現狀返還」，違反系爭租約明訂承租人應以善良管理人責任維護承租物，但原審不查，無限上綱「現狀返還」，無視承租現場遭破壞如同廢墟般的慘象，令再審原告難以接受。退萬步言，縱使系爭租約第9條所謂「現狀返還」，應解為「承租人按租約終止日之租賃房屋現狀返還」云云(此為假設語氣)，惟依前揭最高法院、臺灣高等法院及臺中高分院等民事裁判意旨，可知承租人仍應將租賃物「騰空後」，回復租賃物應有之狀態，克盡善良管理人之注意義務後，始得謂係現狀返還。申言之，承租人至少應返還至堪用狀態即有生產力之租賃物，至少應將租賃物外牆管線、冷氣機拆除，將租賃物內部地面液體之漬跡清除，將地板磁磚剝落處補平，將租賃物內部存留之鐵架、電風扇等物品清運完畢，將地面排水孔蓋位移處回復原狀，將天花板管線外露處拆除、將排油煙管拆除，將牆面留有廣告字樣清除，將事業廢棄物清理完畢，否則出租人將無法為通常之使用，更無法再出租他人，足認再審被告並未符合債之本旨交還租賃物。

又出租人 拒絕受領，依民法第235條前段規定，自不生返還之效力。從而，難認再審被告於系爭租約終止後已完成搬遷及交還租賃物予再審原告，再審被告既未交還系爭租賃物，則依系爭租約第4條約定，再審原告尚無返還押租金之義務，故再審被告請求再審原告返還押租金即非有據，不應准許。

4、押租金之擔保範圍，包括租金之給付及租賃債務之履行，出租人於租賃關係消滅，承租人清結抵償租賃債務後，始負返還之義務。因再審被告仍有上開諸多騰空房屋之相關工項尚未完成，再審被告未依債之本旨交還系爭房屋，未盡交還租賃物之義務，對再審原告仍負有租賃債務，再審原告自得請求再審被告賠償復原費用即新台幣(下同)464600元，此有回復原狀費用工程報價單可稽，並得主張由押租金中扣抵。

5、綜上，原確定判決不僅消極不適用民法第431條第2項規定，顯然影響裁判者，且原確定判決亦與上揭最高法院103年度台上字第2059號民事判決關於「押租金係擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，出租人於租賃關係消滅後，承租人清結抵償租賃債務後，始負返還之義務」意旨相違，竟誤將出租人之容忍義務無限上綱，遽認再審原告稱再審被告依約應將系爭房屋回復原狀顯屬無據云云，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審事由。

(二)再審原告在原審曾說明係接手前手台灣集寶開發股份有公司(下稱集寶公司)之租約地位，經檢視前手集寶公司與再審被告間之租約內容，系爭租約第9條係約定承租人應「騰空返還」，惟再審被告故意隱匿與前手之合約，詎稱租約內容相同，致再審原告誤信其片面之詞，顯然再審被告有濫用契約地位，系爭租約第9條應延續前約、限縮解釋為「騰空返還」，然原審法院不查，猶將「現狀返還」無限上綱，實令再審原告難以承受。況集寶公司與再

審被告間之2個月押租金，再審被告皆已如數收到，再審被告並未依約騰空返還租賃物。集寶公司租給再審被告營業6、7年期間，再審被告僅有在營業前裝修3、4個月即開幕，開幕營業後，再審被告從未再有進行任何裝修行為，故依一般商業交易習慣，承租人辦理退租解約時，最大問題在於返還租賃物，再審被告辦理與集寶公司、與再審原告間租約換約時，故意修改租約最主要部分，將「騰空返還」 改為「現狀返還」，其動機不良，絕非本於誠信原則，更非為善良管理人之職責。

(三)並聲明：1、原確定判決及該部分訴訟費用暨假執行均廢棄。2、上開廢棄部分，再審被告之訴及該部分假執行之聲請均駁回。

二、再審被告抗辯：

(一)原確定判決應無民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由：

1、再審原告雖主張原確定判決消極不適用民法431條第2項，顯然影響判決部分，惟再審原告似以系爭租約第9有違民法第431條第2項強制規定，依民法第71條規定應為無效，遂認原確定判決以系爭租約第9條約定排除民法第431條第2項適用之判斷，具有消極不適用民法431條第2項之違誤云云。然原確定判決就再審原告此部分主張已為酌，此觀原確定判決「按民法債編雖就租賃契約之權利義務定有諸多條文，然該等條文多屬預設之任意定，本於私法治、契約自由之原則，非不得由當事人以特約加以排除。查兩造簽訂系爭租約第9條已就承租人於租賃關係消滅時返還租賃物之方式為具體約定，揆諸上揭說明，此特約自得排除民法第431條第1、2項之適用。上訴人稱民法筹431條第2項屬強制規定，違反該條之定應屬無效云云，與私法自治、契約自由之本旨容有誤會。」等語，已清楚說明不適用民法第431條第2項之理由。然再審原告並未具體說明原確定判決認定民法第431條第2項為任意規定有何違誤，僅

再次陳述其曾在原審提出之上開主張，並以此為再審事由，似有浪費司法資源之虞，與再審制度之精神有違。再審原告據此事由提起再審之訴，應不符合再審要件。

2、再審原告主張原確定判決違背最高法院103年度台上字第2059號民事判決部分，似以原確定判決認定再審被告已依約返還租賃物之判斷有誤，而主張再審被告並未盡交還租賃物之義務，故再審原告並無返還押租金之義務云云。然原確定判決既已認定再審被告已依約返還租賃物，並認再審被告對再審原告亦無其他租賃債務，則原確定判決以上開事實為基礎判斷再審原告應返還押租金予再審被告，並不違背最高法院103年度台上字第2059號民事判決意旨，再審原告此部分主張似有誤解。

3、再審原告另主張原確定判決對系爭租約第9條約定「現況返還」之「現況」為何有所誤認，並認再審被告尚未依現況返還租賃物，故再審原告不負返還押租金之義務云云。然「現況」之意義究竟為何、再審被告是否已依現況返還，均屬事實問題，縱原確定判決有所誤認，亦僅屬事實認定錯誤，並不屬於民法第496條第1項第1款所稱適用法規顯有錯誤。另原確定判決認定：「系爭房屋外牆仍有管線、冷氣機未拆除、房屋內部上訴人所提系爭房屋之現場照片，雖顯示於系爭租約終止時，系爭房屋外牆仍有管線、冷氣機未拆除、房屋內部地面留有液體之潰跡鋪設之地板磁磚有剝落、屋內留有鐵架、電風扇等物品未清運、地面排水孔蓋有位移、天花板處有管線外露、排油煙管未拆除、牆面仍留有餐廳名稱『夏慕尼』字樣等情。然被上訴人承租系爭房屋之目的為經營餐廳，而依一般交易習慣，餐廳業者在營業場所之內部裝設料理所需之油煙排導管線、安裝鐵架擺放貯存之物品、鋪設符合餐廳風格之磁磚地板、於廚房內安設電風扇以避免廚房過於燥熱、於牆面上黏貼或刻印餐廳之名稱，在營業場所之外牆裝設冷氣以維持良好餐廳環境，吸引顧客上門、裝設油煙管之外牆

管線以排放至建築物外等節，均未逾越經營餐應之必要範疇。是被上訴人裝設上開設施及對系爭房屋略為改裝之行為，仍屬符合系爭租約租賃目的之用益方式。……。被上訴人既以符合租賃目的之方式使用系爭房屋，並依循系爭租約第6條第2項之約定新增設施、進行改裝，則隨著租賃期間經過，造成租賃物產生自然折舊及現場留有相關營業設備等結果，皆難認有違反系爭租約之約定。」等語，即就再審原告對「現況」事實提出之證據亦已加以審酌，並無漏未斟酌之情形，再審原告自不得以上開主張為由提起再審之訴。

(二)再審原告雖主張系爭租約第9條約定所謂「現狀返還」之意模糊不清，參酌交易習慣與衡量誠信原則，應解釋為「承租人按承租日之租賃房屋現狀返還」之意，並認依體系解釋，系爭租約第9條約定宜解為「承租人已排除民法第431條第1項前段規定之適用」，然承租人仍應遵守民法第431條第2項之強制規定負回復租賃物原狀之義務云云。然依系爭租約第9條約定：「本契約因終止或租賃期間屆滿，乙方得以現況返還租賃房屋。乙方應及時會同甲方點交，不得藉詞推諉或向甲方請求遷移費或任何費用。」，文義上即可清楚得知「現況」應係指「租賃契約終止時租賃物之現在狀況」，並無文義模糊不清之處，依臺灣高等法院105年度重上字第565號民事裁判意旨，無須再參酌交易習慣與衡量誠信原則加以解釋。又再審原告雖主張系爭租約第9條約定並未明文免除承租人回復原狀義務，顯見文義上尚有模糊不清之處云云，然，依「現狀返還」文義已可清楚得知承租人僅需依租賃契約終止時租賃物之現在狀況返還即可，反面解釋即係指承租人無回復原狀之義務，系爭租約第9條約定並無模糊不清之處。至於再審原告又主張依體系解釋，系爭租約第9條約定宜解為承租人已排除民法第431條第1項前段規定之適用」，而承租人仍應遵守民法第431條第2項之強制規定負回復租賃物原狀之

義務云云。然再審原告在再審起訴狀僅列出系爭租約第9條約定內容及民法第431條規定，並未具體說明為何依體系解釋得推論出上開主張，此部分主張尚難認有法律上依據。

(三)基於再審制度係特殊救濟途徑，其精神在於救濟錯誤判決，故再審原告主張原確定判決適用法規顯有錯誤，應具體說明原確定判決有何適用法規錯誤之處。綜觀再審原告之再審起訴狀，其主張內容與再審原告在原審提出之上訴理由狀內容幾乎相同，又原確定判決實已就再審原告之主張加以審酌並說明不予採納之理由，然再審原告卻未於再審起訴狀具體說明原確定判決有何適用法規錯誤之處，而僅重複陳述先前主張。請鈞院考量再審制度之精神，駁回本件再審之訴。

(四)並聲明：如主文所示。

三、法院之判斷：

(一)按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁回之，民事訴訟法第502條第2項亦有明文。所謂「顯無再審理由」，係指再審原告所主張之再審理由不經調查即可認定，在法律上顯不得據為對於確定判決聲明不服之理由者，始足當之而言(參見最高法院98年度台上字第2208號民事裁判意旨)，法院依此得不經言詞辯論，以判決駁回再審之訴。

(二)「有下列各款情形之一者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服。但當事人已依上訴主張其事由或知其事由而不為主張者，不在此限：一、適用法規顯有錯誤者。」，民事訴訟法第496條第1項第1款設有規定。另確定判決有民事訴訟法第496條第1項各款所列情形之一者，當事人得以再審之訴對之聲明不服，但當事人已依上訴主張其事由或知其事由而不為主張者，不在此限，此為同條但書所明定。惟該但書規定，係以當事人既依上訴主張其事由，則其事由已受上級法院審判，為訴訟經濟計，乃不許當事人

復以再審之方法更為主張(參見最高法院92年度台上字第2153號民事裁判意旨)。而該條款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決就事實審法院所確定之事實適用法規顯有錯誤而言。其適用法規顯有錯誤之內容，應包括確定判決顯有消極的不適用法規及積極的適用不當兩種情形在內，至事實審法院認定事實錯誤，調查證據欠周或判決不備理由，雖得於判決確定前據為提起上訴之理由，究與適用法規顯有錯誤有別，當事人不得據以提起再審之訴(參見最高法院80年度台再字第64號民事裁判意旨)。且所謂適用法規顯有錯誤者，不包括漏未斟酌證據及認定事實錯誤之情形在內(參見最高法院63年台上字第880號民事判例意旨)。而解釋意思表示原屬事實審法院之職權，原確定判決不過就事實審法院所確定之事實為法律上之判斷，事實審法院解釋意思表示，縱有不當，亦不生適用法規顯有錯誤問題(參見最高法院64年台再字第140號民事判例意旨)。再民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與現尚有效之判例、解釋顯然違反者而言，不包括認定事實錯誤、取捨證據失當、判決不備理由及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內(參見最高法院90年度台再字第27號民事裁判意旨)。又依總統於108年1月4日公布，於108年7月4日施行之修正法院組織法第57條之1第1、2項規定：「最高法院於中華民國107年12月7日本法修正施行前依法選編之判例，若無裁判全文可資查考者，應停止適用(第1項)。未經前項規定停止適用之判例，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同(第2項)」，足見依修正後法院組織法第57條之1第2項規定，未經同條第1項規定停止適用之判例，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同，即最高法院判例與一般最高法院裁判僅供司法實務參考，已無法律上拘束力，故即使有違反最高法院判例或消極不適用最高法院判例見解等情事，尚與

適用法規顯有錯誤之情形有別，自不得據為民事訴訟法第496條第1項第1款規定之再審事由。

(三)再審原告雖以上揭事由主張原確定判決具有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由，然為再審被告所否認，並以上情抗辯。經查：

1、依再審被告提出之再審原告在前訴訟第二審程序於110年3月2日提出之民事上訴理由狀(書狀日期為110年2月26日，參見本院卷第125～145頁)，其上明確指摘前訴訟程序第一審判決就系爭租約第9條約定所謂「現狀返還」係指「承租人按租約終止日之租賃房屋現狀返還」之意，將出租人之容忍義務無限上綱，認為承租人祇要交還鑰匙，即已盡返還租賃物之責任，前訴訟程序第一審判決解釋契約違背 經驗法則、論理法則及判決不備理由之違法；復援引民法第431條第1、2項規定、最高法院103年度台上字第2059號、100年度台上字第1837號、臺中高分院96年度上字第131號及臺灣高等法院104年度重上更一字第137號等民事裁判意旨，主張系爭租約第9條約定違反民法第431條第2項之強制規定，依民法第71條規定，該項約定即為無效各情(參見本院卷第125～145頁)，核與再審原告主張之原確定判決具有上揭再審事由之敘述幾乎完全相同(參見本院卷第12～23頁)。而原確定判決就再審原告於上開民事上訴理由狀主張之各項事由，亦已在判決理由項內就系爭租約第9條約定應如何解釋、民法第431條第2項規定應為任意規定等，再審原告之主張如何不可採為逐一說明及指駁(參見本院卷第117～121頁)，並無再審原告所主張之原確定判決有判決不備理由之情事。準此，再審原告既已在前訴訟第二審程序以上訴程序主張前揭各項再審事由，且各項再審事由復已在前訴訟程序由第二審法院審判，兩造亦已積極提出實質之攻擊防禦方法，並無未受前訴訟程序第二審法院審酌之情事，故依前揭民事訴訟法第496條第1項但書規定及最高法院92年度台上字第2153號民事裁

判意旨，再審原告即不得就相同事由以再審之訴更為主張。從而，再審原告主張原確定判決具有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由，即嫌無憑。

2、再審原告固主張係接手前手集寶公司之租約地位，經檢視集寶公司與再審被告間之租約內容，系爭租約第9條係約定承租人應「騰空返還」，惟再審被告故意隱匿與前手集寶公司之合約，誆稱租約內容相同，致再審原告誤信而與再審被告簽約，再審被告顯有濫用契約地位，故意修改系爭租約第9條約定將「騰空返還」改為「現狀返還」，有違誠信原則，及違反善良管理人之注意義務云云。然依前揭最高法院64年台再字第140號民事判例意旨，解釋意思表示乃事實審法院之職權，原確定判決就系爭租約第9條約定內容之解釋所為法律上之判斷，縱有不當，不生適用法規顯有錯誤問題。況參酌前揭最高法院90年度台再字第27號民事裁判意旨，縱令原確定判決有認定事實錯誤、取捨證據失當及判決不備理由等情事，亦與民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤無涉，故再審原告就原確定判決之事實認定、證據取捨及法律上判斷等部分，指摘有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由，容有誤會。

(四)至再審原告主張再審被告未依債之本旨交還系爭房屋，未盡交還租賃物之義務，對再審原告仍負有租賃債務，再審原告得請求再審被告賠償復原費用464600元，並得主張由押租金扣抵云云。惟原確定判決已認定系爭租約終止時，再審被告並無 回復原狀之義務，不負債務不履行之損害賠償責任等情，自難認再審原告關於得請求再審被告賠償復原費用，並主張扣抵押租金之抗辯有理由，原確定判決未予扣抵，適用法規並無錯誤。

四、綜上所述，原確定判決並無再審原告所主張之具有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由存在，

是再審原告提起本件再審之訴為顯無再審理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

五、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件再審原告之訴為顯無再審理由，依民事訴訟法第505條、第502條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

民事第四庭　審判長法　官　黃渙文

法　官　林宗成

法　官　林金灶

上正本證明與原本無異

本判決不得上訴

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　張隆成