

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度再易字第26號

再審 原告 林貴幸

廣三帝王天廈公寓大廈管理委員會

上 一 人

法定代理人 葉宏義

共 同

訴訟代理人 林松虎律師

再審 被告 吳家登

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，再審原告對於民國113年6月28日本院113年度簡上字第8號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。

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；不得上訴之判決，於宣示時確定，民事訴訟法第500條第1項、第2項及第398條第2項前段分別定有明文。本件兩造間請求確認租賃關係不存在事件係屬不得上訴第三審之民事簡易程序事件，本院113年度簡上字第8號判決（下稱原確定判決）於民國113年6月28日宣示判決時即告確定，而原確定判決係於同年7月2日送達再審原告訴訟代理人收受，業經本院調取上開事件卷宗核閱無訛（見原確定判決卷第273頁），因原確定判決係於送達前確定，而再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項

01 第1款適用法規顯有錯誤之情形、第497條就足影響於裁判之  
02 重要證物漏未斟酌之再審事由，依同法第500條第2項前段之  
03 規定，上開事由於原確定判決送達時，再審原告始可知悉，  
04 則其提起再審之訴之不變期間，應自原確定判決送達日即同  
05 年7月2日起算，再審原告於同年月31日提起本件再審之訴，  
06 有民事再審起訴狀上之本院收狀戳章在卷可佐（見本院卷第  
07 9頁），尚未逾30日之再審不變期間，先予敘明。

08 貳、實體部分：

09 一、再審原告主張：

10 （一）再審原告林貴幸於87年10月12日向訴外人曾正仁承租臺中  
11 市○區○○○段000000地號土地（下稱系爭242-15地號土  
12 地）與同段242-19地號土地（下稱系爭242-19地號土  
13 地），雙方並簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），其  
14 中第二條約定租賃期限自同日起至此土地被政府徵收時  
15 止，第四條第一項則約定再審原告林貴幸應無條件將系爭  
16 242-15地號土地、系爭242-19地號土地提供予再審原告廣  
17 三帝王天廈公寓大廈（下稱系爭大廈）管理委員會（下稱  
18 廣三管委會）作為私人通道及庭園使用。系爭租約之終期  
19 既載明應至系爭242-15地號土地、系爭242-19地號土地遭  
20 徵收之日止（下稱系爭徵收附款），而系爭242-15地號土  
21 地、系爭242-19地號土地是否會被政府徵收，屬將來客觀  
22 上不確定之事實，故系爭租約第二條約定之附款應為「條  
23 件」，且系爭租約應屬未定期限之租賃契約，本院臺中簡  
24 易庭112年度中簡字第1486號判決（下稱第一審判決）就  
25 此認定應屬適法。惟原確定判決逕認系爭租約係定有不確  
26 定期限之租賃契約，並經曾正仁之破產管理人袁震天律師  
27 （下稱破產管理人）於109年7月22日以存證信函通知再審  
28 原告林貴幸系爭租約自同年10月12日終止，嗣再審被告於  
29 111年9月13日經拍賣取得系爭242-15地號土地應有部分35  
30 分之28，系爭租約既經合法終止，故判決確認兩造間就系  
31 爭242-15地號土地之租賃關係不存在，而駁回再審原告之

01 上訴。

02 (二) 原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款「適用法規  
03 顯有錯誤者」之再審事由：

04 1. 系爭242-15地號土地之使用分區為道路用地，固屬都市  
05 計畫法第42條第1項第1款所稱之公共設施用地，惟公用  
06 事業機構如欲取得系爭242-15地號土地，應依土地徵收  
07 條例及都市計畫法第48條規定申請徵收。且依同法第26  
08 條第1項規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意  
09 變更，但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢  
10 討1次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變  
11 更；對於非必要之公共設施用地，應變更其使用，足見  
12 系爭242-15地號土地雖屬道路用地，惟不能排除日後有  
13 解編而無發生徵收情事之可能，顯屬將來客觀上不確定  
14 事實之成否，是依條件與期限之性質，本件系爭租約第  
15 2條所稱「至此土地被政府徵收止」之附款，自屬條件  
16 而非期限，第一審判決同為此認定，應屬適法之判斷。  
17 原確定判決雖援引司法院大法官釋字第400號解釋意  
18 旨，並認為系爭242-15地號土地既經編定為道路用地，  
19 被政府徵收，應係將來確定事實之到來，效力遲早必將  
20 發生，應屬期限，僅確定到來之時日不確定，故非條件  
21 等語，惟該號解釋係就既成道路具公用地役關係須具備  
22 何種條件作出解釋，本件系爭242-15地號土地之使用分  
23 區雖被編為道路用地，然並未成為既成道路而成立公用  
24 地役關係，且政府迄今亦無任何徵收計畫，自無該號解  
25 釋之適用。此外，依最高法院50年台上字第1761號判決  
26 揭示之意旨，不定期之租賃契約須俟條件成就時始得終  
27 止，而系爭242-15地號土地既未經徵收，系爭租約之停  
28 止條件即尚未成就，曾正仁之破產管理人於109年7月22  
29 日對再審原告林貴幸為定期終止租約之意思表示，自不  
30 生終止之效力，原確定判決卻反於上開判斷，認破產管  
31 理人所為終止系爭租約之行為合法有效。是原確定判決

01 有違背釋字第400號解釋之意旨及消極不適用民法第99  
02 條有關附條件法律關係規定之顯然錯誤，進而錯誤適用  
03 民法第450條第2項未定期限租約得隨時終止之規定，並  
04 認系爭租約已於109年10月12日經合法終止而消滅，為  
05 再審原告敗訴之判決，該認定顯已影響裁判之結果。

- 06 2. 另依據87年10月8日廣三管委會會議紀錄（上證6）案由  
07 五可知，系爭大廈之起造人廣正開發有限公司（下稱廣  
08 正公司）於預售時之廣告圖說，本欲將系爭242-15地號  
09 土地及系爭242-19地號土地規劃為社區庭園之一部分，  
10 以供預售屋買受人承購，嗣發現上開二筆土地之所有權  
11 人為曾正仁，不在買賣標的的範圍，經與廣正公司多次  
12 協商未果，廣三管委會遂決議由時任主任委員之再審原  
13 告林貴幸代表系爭大廈社區住戶，於同年10月12日與曾  
14 正仁就系爭242-15地號土地、系爭242-19地號土地簽訂  
15 系爭租約，是依簽約當時及廣正公司規劃之廣告內容以  
16 觀，系爭租約訂立之目的即在將上開二筆土地供作系爭  
17 大廈之庭園、圍牆、通道及大門使用，並以遭政府徵收  
18 為租約終止之條件，則租賃期限自不受民法第449條第1  
19 項規定之20年限制，原確定判決徒憑釋字第400號解釋  
20 意旨，遽認系爭242-15地號土地被政府徵收，係將來確  
21 定事實之到來，效力遲早必將發生，僅確定到來之時日  
22 不確定，系爭徵收附款為期限而非條件，故系爭租約係  
23 不確定期限之租約等語，而為再審原告敗訴之判決，其  
24 論斷顯與系爭租約立約時之本旨不符，乃錯誤適用民法  
25 第98條解釋意思表示原則、民事訴訟法第222條第3項論  
26 理法則及經驗法則及最高法院18年上字第1727號、19年  
27 上字第453號判例、83年度台上字第2118號判決意旨。
- 28 3. 此外，本件再審被告就系爭242-15地號土地提起確認租  
29 賃關係不存在之訴，訴訟標的為再審被告對系爭242-15  
30 地號土地之租賃法律關係，應由系爭242-15地號土地之  
31 全體共有人一同應訴，其當事人適格始無欠缺，而系爭

01 242-15地號土地之共有人除再審被告外，尚包含訴外人  
02 勤美股份有限公司（下稱勤美公司），惟第二審法院僅  
03 依民事訴訟法第67條之1第1項規定，對勤美公司為訴訟  
04 告知，就再審被告當事人適格之要件是否具備，未依職  
05 權調查而逕為判決，與司法院院字第1147號解釋意旨有  
06 違，而有消極不適用民事訴訟法第56條規定之情事。

07 （三）原確定判決有民事訴訟法第497條（民事再審之訴狀雖記  
08 載為同法第497條，惟該條所指依同法第466條不得上訴於  
09 第三審法院之事件，係指依通常訴訟程序審理，然因上訴  
10 利益未達同法第466條所定金額而不得上訴於第三審之事  
11 件而言，本件為簡易訴訟事件，依聲請意旨所載應係指同  
12 法第436條之7，故聲請意旨就此部分法條顯係誤載）之再  
13 審事由：

14 再審原告於前審程序所提87年10月8日廣三管委會會議紀  
15 錄，屬足以影響判決之重要證物，原確定判決就此漏未審  
16 酌，顯然影響裁判。

17 （四）綜上，爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第436條之7  
18 規定，對原確定判決提起再審之訴等語。並聲明：1. 原確  
19 定判決及第一審判決均廢棄。2. 再審被告第一審之訴駁  
20 回。

21 二、本件未經言詞辯論，再審被告亦未提出書狀為聲明或陳述。

22 三、本院得心證之理由：

23 按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁回  
24 之，民事訴訟法第502條第2項定有明文。依再審原告所主張  
25 之再審理由，不經調查即可認定，在法律上顯無理由而不能  
26 獲得勝訴之判決者，即係再審之訴顯無再審理由（最高法院  
27 88年度台上字第634號判決要旨參照）。本件再審原告雖執  
28 前詞主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款、第4  
29 36條之7所定再審事由，而聲請本件再審等語，惟查：

30 （一）原確定判決無民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事  
31 由：

01 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  
02 誤者，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規  
03 定，或與與憲法法庭裁判意旨、司法院大法官解釋顯然  
04 違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者而言，不  
05 包括漏未斟酌證據、認定事實錯誤、理由不備或矛盾之  
06 情形在內（司法院大法官釋字第177號解釋、最高法院1  
07 11年度台再字第22號判決要旨參照）。至事實審法院認  
08 定事實錯誤，調查證據欠周或判決不備理由，當事人於  
09 判決確定前雖得據以提起上訴，究與首揭法條所稱適用  
10 法規錯誤有間，當事人不得據以提起再審之訴（最高法  
11 院78年度台再字第31號、78年度台再字第51號、80年度  
12 台再字第20號、80年度台再字第64號判決要旨參照）。  
13 又意思表示之解釋屬事實認定之範疇，不生適用法規顯  
14 有錯誤問題（最高法院64年台再字第140號判決參  
15 照）。

16 2. 再審原告主張原確定判決有違背司法院大法官釋字第40  
17 0號解釋之意旨及消極不適用都市計畫法第48條、同法  
18 第26條第1項、民法第99條、民法第450條第2項等規定  
19 之顯然錯誤部分：

20 ①按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效  
21 力。附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效  
22 力。附始期之法律行為，於期限屆至時，發生效力。  
23 附終期之法律行為，於期限屆滿時，失其效力，民法  
24 第99條第1項、第2項、第102條第1項、第2項分別定  
25 有明文。而民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不  
26 確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生  
27 之一種附款。所謂期限則係當事人約定以將來確定事  
28 實之到來，決定其法律行為效力發生或消滅之一種附  
29 款（最高法院85年度台上字第1202號、95年度台上字  
30 第2750號判決要旨參照）。

31 ②再審原告主張：本件系爭租約係約定再審原告林貴幸

01 於87年10月12日向曾正仁承租系爭242-15地號土地，  
02 並約定租賃期限自87年10月12日起至系爭242-15地號  
03 土地被政府徵收時止，租金為每年新臺幣1萬2,000  
04 元，且再審原告林貴幸應無條件將系爭242-15地號土  
05 地提供予再審原告廣三管委會作為私人通道及庭園使  
06 用，系爭租約既約定租賃期限為「至系爭242-15地號  
07 土地被政府徵收時止」，則依都市計畫法第48條之規  
08 定，計畫主管機關即臺中市政府自應依徵收、區段徵  
09 收或市地重劃之方式取得上開公共設施用地（即系爭  
10 242-15地號土地）。準此，系爭租約之期間末日「至  
11 系爭242-15地號土地被政府徵收時止」，自屬定有終  
12 期，僅係徵收日期為何日尚未確定而已，此觀62年9  
13 月6日修正之都市計畫法第50條原規定公共設施保留  
14 地之取得期限，惟該法77年7月15日修正公布時，業  
15 將上開第50條設有取得期限之規定予以刪除甚明，且  
16 司法院大法官並對此作成釋字第336號解釋文，認為  
17 此項修正乃在維護都市計畫之整體性，為增進公共利  
18 益所必要，並未違憲。是原確定判決依此認定系爭租  
19 約為不確定期限租賃，並無消極未適用都市計畫法第  
20 48條、民法第99條規定之錯誤。至原確定判決援引司  
21 法院大法官釋字第400號解釋，並非將系爭242-15地  
22 號土地定性為既成道路而有成立公用地役關係，僅係  
23 強調私人土地既經指定為道路預定地，其財產權即受  
24 有限制，政府就系爭242-15地號土地依法既應徵收，  
25 雖囿於經費無法即時全面取得公共設施保留地，仍應  
26 訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償，至確定期  
27 限為何時，尚待政府編列預算付諸執行，自屬不確定  
28 期限，是再審原告主張系爭租約為附條件之租賃，原  
29 確定判決違背釋字第400號解釋意旨，有民事訴訟法  
30 第496條第1項第1款再審事由乙節，實不可採。

31 ③再審原告主張系爭242-15地號土地不排除日後經擬定

01 都市計畫之機關依都市計畫法第26條第1項規定，都  
02 市計畫經發布實施後，為通盤檢討，若變更其使用，  
03 即無徵收情事之可能，故系爭徵收附款應屬條件等  
04 語，惟核屬其個人法律見解，原確定判決未就都市計  
05 畫法第26條第1項規定予以闡述，亦僅係與再審原告  
06 法律見解歧異之問題，不得謂原確定判決有何消極不  
07 適用法規，顯然影響判決之情事。

08 ④再審原告雖主張原確定判決違背最高法院50年台上字  
09 第1761號判決等語。惟查，上開最高法院判決之基礎  
10 事實乃雙方約定須以出租人有收回自用之必要者，始  
11 能收回出租房屋，判決意旨重在解釋所謂收回自住之  
12 涵義，以保障承租人之權利，而本件並非定有以出租  
13 人須收回自住解除條件之租賃契約，與上開判決之基  
14 礎事實不相符合，自無上開判決之適用，亦不生判決  
15 違背上開最高法院判決問題。

16 ⑤再系爭租約既屬不確定期限之租賃契約，依民法第44  
17 9條第1項規定，縮短為20年，系爭租約於107年10月1  
18 2日屆滿後，出租人即破產管理人未對再審原告林貴  
19 幸即為表示反對續租之意思，視為以不定期限繼續系  
20 爭租賃契約，依民法第450條第2項規定，破產管理人  
21 本得隨時終止，再審原告指摘系爭租約終止不合法此  
22 節，業經原確定判決詳予闡述（見確定判決書第5頁  
23 至第6頁，本院卷第39頁至第40頁），並說明再審原  
24 告主張系爭租約終止不可採之理由，故無適用法規顯  
25 然有錯誤之再審事由。

26 3. 再審原告主張原確定判決適用民法第98條、民事訴訟法  
27 第222條第3項所示之論理法則、經驗法則顯有錯誤，暨  
28 違背最高法院18年上字第209號判例部分：

29 ①再審原告指摘原確定判決未探求再審原告林貴幸與曾  
30 正仁於87年10月12日訂定系爭租約之真意，且未斟酌  
31 87年10月8日廣三管委會會議紀錄中案由五所載內

01 容，係欲將系爭242-15地號土地及系爭242-19地號土  
02 地規劃為社區庭園之一部分，提供系爭大廈住戶共  
03 用，並以遭政府徵收為租約終止之條件，逕任意推論  
04 系爭徵收附款為期限而非條件，有適用民法第98條規  
05 定之顯然錯誤，並違反論理及經驗法則等語。惟認定  
06 事實及證據取捨之當否，乃事實審法院職權行使之範  
07 圍，並非屬民事訴訟法第496條第1項第1款規定所謂  
08 之適用法規顯有錯誤，業經前開說明闡釋明確，故原  
09 確定判決斟酌取捨兩造所提證據後，本於所認定之事  
10 實，認系爭租約係定有不確定期限之租賃契約，性質  
11 上屬於事實審法院認定事實、審酌證據、取捨證據之  
12 職權行使範圍，非適用法規顯有錯誤之情形。此外，  
13 再審原告未具體指出原確定判決違反之論理及經驗法  
14 則為何，自不生適用民事訴訟法第222條第3項顯有錯  
15 誤問題。

16 ②至再審原告所提最高法院18年上字第1727號、19年上  
17 字第453號判例均已停止適用，自不得以原確定判決  
18 違背上開最高法院之判例，作為民事訴訟法第496條  
19 第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由，是再審原  
20 告就原確定判決認定之事實予以爭執，並援引上開判  
21 例認為原確定判決有適用法規顯有錯誤之情形，均無  
22 理由。

23 4. 本件不因系爭242-15地號土地之共有人勤美公司未列入  
24 被告，而有當事人不適格致違背民事訴訟法第56條規定  
25 之情事：

26 ①按所謂當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或  
27 法律關係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決  
28 之資格。當事人是否適格，係就形式上認定為訴訟標  
29 的之法律關係，應在何特定當事人間予以解決，方屬  
30 適當而具有法律上之意義，與為訴訟標的之法律關係  
31 之存否，尚屬有間。確認之訴，祇須主張為訴訟標的

01 之法律關係或其他事項之存否有不明確者，對於爭執  
02 其主張者提起，即當事人適格。至原告是否有請求權  
03 存在，則為訴訟標的之法律關係存否之問題，不得與  
04 當事人適格混為一談（最高法院85年度台上字第2788  
05 號、81年度台上字第2825號判決意旨參照）。

06 ②再審原告雖主張系爭242-15地號土地現為再審被告吳  
07 家登及訴外人勤美公司所共有，再審被告就系爭242-  
08 15地號土地提起確認租賃關係存在之訴，自應由該筆  
09 土地之全體共有人一同應訴，當事人始為適格等語。  
10 惟本件僅再審被告否認再審原告就系爭242-15地號土  
11 地有租賃權，且觀諸原確定判決於事實及理由欄第柒  
12 點後段記載：「又本院已對系爭土地之另一共有人即  
13 訴外人勤美股份有限公司告知訴訟（本院卷第73、81  
14 頁），均附此敘明」（見本院卷第41頁），復未見勤美  
15 公司聲明參加訴訟或到庭表示意見，堪認其對再審原  
16 告是否就系爭242-15地號土地有租賃權並無爭執，則  
17 再審被告吳家登一人提起本件確認租賃關係不存在之  
18 訴，依上說明，應不生被訴當事人適格欠缺之問題。  
19 另再審原告提出之司法院院字第1147號解釋（見本院  
20 卷第47頁），係針對房屋所有權糾紛而為，核與本件  
21 事實並不相同，自無適用之餘地，難謂原確定判決違  
22 反上開解釋而有適用法規錯誤之情事。

23 （二）本件無民事訴訟法第436條之7之再審事由：

24 1. 按對於簡易訴訟程序之第二審確定終局裁判，如就足影  
25 響於裁判之重要證物，漏未斟酌者，亦得提起再審之  
26 訴，民事訴訟法第436條之7定有明文。所謂「重要證物  
27 漏未斟酌」，係指當事人在前訴訟程序已經提出，然未  
28 經第二審確定判決加以斟酌，而足以影響原確定判決之  
29 內容而言。若於判決理由項下說明無調查之必要，或縱  
30 經斟酌亦不足影響判決基礎之意見，即與漏未斟酌有  
31 間，不得據為民事訴訟法第436條之7規定之再審事由。

01 2. 再審原告主張其於前審程序所提87年10月8日廣三管委  
02 會會議紀錄，屬足以影響判決之重要證物，原確定判決  
03 就此漏未審酌，有民事訴訟法第436條之7所指就足以影  
04 響於判決之重要證物漏未斟酌等語(見本院卷第21頁)，  
05 惟原確定判決於事實及理由欄第柒點前段已說明「本件  
06 事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經  
07 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之  
08 必要」等語，堪認原確定判決已就再審原告提出之前開  
09 證據資料為斟酌論斷，並無再審原告所述漏未斟酌之情  
10 形。準此，尚不能僅以前訴訟程序第二審法院調查上開  
11 各項證據資料後，所為之事實判斷不利於再審原告，即  
12 遽認原確定判決具有「就足影響於判決之重要證物漏未  
13 斟酌」之再審事由。是再審原告此部分主張，亦無可  
14 採。

15 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  
16 第1項第1款及第436條之7之再審事由，核與上述規定不合，  
17 其據以提起本件再審之訴，顯無理由，爰不經言詞辯論，逕  
18 以判決駁回。

19 五、據上論結，本件再審之訴顯無理由，依民事訴訟法第502條  
20 第2項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日  
22 民事第一庭 審判長法官 許石慶

23 法 官 廖聖民

24 法 官 簡佩琄

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日  
28 書記官 郭盈呈