

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度再易字第16號

再 審 原 告 錫儒玉生醫股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 呂佳儒

共 同

訴訟代理人 宋重和律師

再 審 被 告 李德琪

訴訟代理人 李秀娟律師

再 審 被 告 永安不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 何三隆

訴訟代理人 楊美玉

上列當事人間請求返還押金等事件，再審原告對於中華民國114年4月15日本院113年度上易字第130號確定判決提起再審之訴，本院於114年10月15日言詞辯論終結，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：

一、按提起民事再審之訴，應於30日之不變期間內為之，民事訴訟法第500條第1項定有明文。當事人以有同法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之情形提起再審之訴，應認此項理由於裁判送達時當事人即可知悉，故計算是否逾30日之不變期間，應自裁判確定時起算。又再審之訴，雖非不得追加其原因事實，惟如可據以提起另一再審之訴者，則仍須受前述不變期間之限制。又提起再審之訴，應依民事訴訟法第501

01 條第1項第4款表明再審理由，及關於再審理由並遵守不變期
02 間之證據，此為必須具備之程式。所謂表明再審理由，必須
03 指明確定判決有如何合於法定再審事由之具體情事始為相
04 當，倘僅泛言有何條款之再審事由，而無具體情事者，仍難
05 謂已合法表明再審事由（最高法院61年台再字第137號裁判
06 先例意旨參照）。

07 二、查本院113年度上易字第130號判決（下稱原確定判決）不得
08 上訴第三審，於宣判時即民國114年4月15日確定，並於同年
09 月23日送達再審原告，有原確定判決、送達證書可稽（見本
10 院前審卷二第305-335頁），再審原告於同年5月21日以臺中
11 市政府都市發展局114年3月31日中市都管字第0000000000號
12 函（下稱系爭函文）之證據，依民事訴訟法第496條第1項第
13 13款規定，及以原確定判決漏未斟酌再審被告李德琪（下逕
14 稱姓名）簽立之「診所使用同意書」（下稱系爭同意書）、
15 112年4月26日臺北○○○○局存證號碼00存證信函（下稱系
16 爭存證信函），依同法第497規定，提起再審之訴（見本院
17 卷第3、239頁），未逾30日不變期間。惟再審原告於本院言
18 詞辯論期日方以言詞主張系爭存證信函亦有同法第496條第1
19 項第13款規定之再審事由云云（見本院卷第328頁），揆諸
20 前揭說明，乃屬訴之追加，且其追加已逾30日法定不變期
21 間，其追加之訴，自不合法。

22 貳、實體方面：

23 一、再審原告主張：

24 再審原告呂佳儒（下逕稱姓名）、錫儒玉生醫股份有限公司
25 （下稱錫儒玉公司，合稱再審原告）經由再審被告永安不動
26 產仲介經紀有限公司（下逕稱永安公司）居間仲介，向李德
27 琪承租門牌號碼臺中市○○區市○○○路000號23樓之1房屋
28 （下稱系爭房屋），約定供作診所營業登記及居住使用（下
29 合稱系爭租賃目的），惟因李德琪違規進行室內裝修，及呂
30 佳儒母親高玉燕因病無法居住高樓層，再審原告乃向李德琪
31 解除租賃契約，請求其返還押租金與租金，及永安公司賠償

01 詐取之服務報酬，經原確定判決駁回其等之訴，且依李德琪
02 反訴請求命其等應連帶給付李德琪租金等款項。然再審原告
03 於原確定判決後，收到之系爭函文足以證明李德琪提供之系
04 爭房屋無法符合系爭租賃目的，及與永安公司人員楊美玉等
05 詐騙其等承租，是其等依此新證據即系爭函文可受較有利之
06 裁判，符合民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事由。又
07 再審原告於原確定判決事件之前訴訟程序中，已提出李德琪
08 簽立之系爭同意書，足以認定其等與李德琪間確有系爭租賃
09 目的之約定，且寄發給李德琪之系爭存證信函，亦可證明系
10 爭租約經其等以高玉艷無法居住而終止，然原確定判決就此
11 均未加斟酌，顯有民事訴訟法第497條足以影響判決之重要
12 證物漏未斟酌之再審事由。爰依前揭規定，提起再審之訴，
13 並聲明如附表一所示。

14 二、再審被告則以：

15 (一)李德琪以：原確定判決係於114年3月25日言詞辯論終結，系
16 爭函文係於114年3月31日發文，屬「前訴訟程序事實審言詞
17 辯論終結前，尚未存在之證物」，自不得以之為再審理由。
18 又再審原告始終知悉系爭房屋無室內裝修合格證，且其等早
19 已充分審閱、瞭解，評估系爭租約條款，知悉系爭房屋係作
20 為居住使用，伊無法提供室內裝修合格證明，不負系爭房屋
21 申請營業登記之義務，其等並未陷於錯誤，是系爭同意書非
22 屬民事訴訟法第497條所謂就足影響於判決之重要證物；另
23 再審原告於前訴訟程序並未提出系爭存證信函，原確定判決
24 並無漏未斟酌之情，核與同法第497條規定之再審事由不符
25 等語，資為抗辯。並聲明：再審之訴駁回。

26 (二)永安公司：再審原告所提供證據皆為事後片面之詞，呂佳儒
27 租屋前已知悉系爭房屋大樓僅供居住使用，伊員工楊美玉多
28 次當面或以LINE告知無法作為診所營業登記，並多次建議其
29 等不要承租，呂佳儒身為醫師，應知住宅內開設診所違法等
30 語置辯，並聲明：再審之訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)關於民事訴訟法第496條第1項第13款再審事由部分：

02 1.按當事人發現未經斟酌之證物，如經斟酌可受較有利益之裁
03 判者，為民事訴訟法第496條第1項第13款所定再審事由。又
04 所謂當事人發現未經斟酌之證物，係指前訴訟程序事實審言
05 詞辯論終結前已存在之證物，因當事人不知有此，致未經斟
06 酌，現始知之者而言。上訴人於前訴訟程序中已提出或可提
07 出之證物，及原確定判決辯論終結後始存在且非根據辯論終
08 結前證物所作成之證物，均不屬民事訴訟法第496條第1項第
09 13款所稱之證物，自不得執以依該款規定提起再審之訴（最
10 高法院112年度台上字第1173號判決意旨參照）。

11 2.再審原告雖主張前訴訟程序提出之112年2月14日、15日及同
12 年3月1日等日期之LINE對話紀錄有提及使用執照，而系爭函
13 文是依據上開LINE對話紀錄所做成，屬未經斟酌之新證據云
14 云（見本院卷第327頁）。按前訴訟程序事實審言詞辯論終
15 結後做成之文書，其內容如係依據另一證物作成，而該另一
16 證物係成立於前訴訟程序事實審言詞辯論終結前者，仍應認
17 為未經斟酌之證物，固有最高法院106年度台上字第1633號
18 判決意旨可參。然查，前訴訟程序言詞辯論期日為114年3月
19 25日，有原確定判決在卷可憑（見本院卷第39頁），並經本
20 院調閱原確定判決卷證核閱無訛。而系爭函文係於114年3月
21 31日製作，此觀該函文自明（見本院卷第69頁），足見系爭
22 函文顯非於前訴訟言詞辯論期日終結前已存在之證物。又依
23 再審原告於本院準備程序中已陳明系爭函文是呂佳儒向臺中
24 政府都市發展局提出陳情後，由該局於114年3月31日製作函
25 覆給陳情人等語明確（見本院卷第239頁），是再審原告後
26 改稱系爭函文是依據前訴訟程序中所提LINE對話紀錄所做成
27 云云，已難採信。復觀以系爭函文已載明：「有關台端反映
28 系爭房屋室內裝修不合法規一案，業經本局派員勘查，現
29 況查有與原核准圖說不符之變更」等語（見本院卷第69
30 頁），顯見系爭函文確係依據臺中政府都市發展局派員勘查
31 所做成，而非依據前訴訟程序言詞辯論終結前所存在之前開

01 LINE對話紀錄所做成之證據。是以，系爭函文非屬同法第49
02 6條第1項第13款所稱之證物，揆諸前揭說明，上訴人執以依
03 該款規定提起再審之訴，即屬無據。

04 (二)關於民事訴訟法第497條再審事由部分：

- 05 1.按依第466條不得上訴於第三審法院之事件，除前條規定外，
06 其經第二審確定之判決，如就足影響於判決之重要證物，漏
07 未斟酌，亦得提起再審之訴，民事訴訟法第497條固有明文。
08 惟前開規定之證物，乃指已提出之重要證物，但未經法院審
09 酌者而言。又所謂就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌之
10 情形，係指足以影響判決基礎之重要證物，雖在前程序第二
11 審言詞辯論終結前，已經存在並已為聲明之證物，然未經原
12 確定判決加以斟酌，或忽視當事人聲明之證據而不予調查，
13 或就依聲請或依職權調查之證據未為判斷而言，若於判決理
14 由項下說明無調查之必要，或縱經斟酌亦不足以影響判決基
15 礎之意見，即與漏未斟酌有間，不得據為本條所定之再審事
16 由。
- 17 2.再審原告主張業以系爭存證信函向李德琪終止系爭租約，原
18 確定判決未斟酌系爭存證信函，有同法第497條規定之再審事
19 由云云。然再審原告於原確定判決前訴訟程序並未提出系爭
20 存證信函為證據，亦未主張以系爭存證信函向李德琪終止租
21 約等情，業據本院依職權調取原確定判決全卷核閱屬實，則
22 再審原告以系爭存證信函為民事訴訟法第497條所謂「就足以
23 影響判決之重要證物漏未斟酌」，提起本件再審，揆諸上開
24 說明，亦屬無據。
- 25 3.另再審原告主張原確定判決漏未斟酌系爭同意書，有同法第4
26 97條之再審事由云云。然原確定判決審酌全辯論意旨及調查
27 證據之結果，於原確定判決理由欄五、(一)、1.之(2)、(3)已認
28 定，李德琪並無提供室內裝修合格證明，或提供可申請營業
29 登記房屋之義務（見本院卷第47頁，即原確定判決第9頁）。
30 雖李德琪簽立之系爭同意書載明其同意於租賃期間予診所使
31 用（見原審卷第309頁），然依楊美玉與呂佳儒於前開租約簽

01 定前，楊美玉除於附表二之對話中告知呂佳儒，系爭建物無
02 室內裝修合格證明等語外，並告知住家大樓的裝修，過不了
03 診所要求的防火建材、防火門等標準，豪宅裝修的屋主沒有
04 人會同意房客去動他的裝潢；系爭房屋當初裝潢設計就沒有
05 防火證明；系爭建物係屋主以新臺幣1億1100萬元購入等語
06 （見原審卷第159、167頁），佐以李德琪與呂佳儒簽訂之租
07 賃契約第8條有關「出租人之義務及責任、修繕」之第1項已
08 規定，李德琪應以應以合於所約定『居住』使用之租賃房屋
09 交付呂佳儒，並應於租賃期間保持其合於『居住』使用之狀
10 態」等情，可知李德琪簽立系爭同意書僅因呂佳儒欲辦理診
11 所營業登記使用（見附表二編號6），要難認定李德琪與再審
12 原告間有李德琪需提供符合診所營運使用之房屋予呂佳儒經
13 營診所使用之約定。復且，原確定判決已敘明「兩造其餘攻
14 擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響本
15 判決結果，爰不逐一論列」（見本院卷第58頁），足見系爭
16 同意書業經原確定判決斟酌後認不足影響於判決甚明，並無
17 漏未斟酌之情形。

18 四、綜上所述，再審原告提出系爭函文依民事訴訟法第496條第1
19 項第13款、系爭同意書及系爭存證信函依同法第497條規
20 定，提起本件再審之訴，並無理由，應予駁回。再審原告另
21 於言詞辯論期日追加系爭存證信函依同法第496條第1項第13
22 款規定，提起再審之訴，並不合法，應併予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及立論之證據資
24 料，經本院審酌後，認為對判決結果不生影響，無逐一論述
25 之必要；又本件再審之訴，既經本院認為無理由，前程序即
26 無從再開或續行，兩造就前程序之攻擊或防禦方法及所用之
27 證據，本院均無庸予以審酌，併予敘明。

28 六、據上論結，本件再審之訴，一部不合法，一部無理由，依民
29 事訴訟法第502條第1項、第2項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日
31 民事第二庭 審判長法官 謝說容

法官 施懷閔

法官 廖純卿

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 蕭怡綸

中華民國 114 年 10 月 29 日

附表一：

再審原告之聲明：
(一)原確定判決關於駁回(1)再審原告後開第(二)、(三)、(四)項之訴部分及(2)命再審原告連帶給付再審被告李德琪新臺幣(下同)23萬8985元本息部分暨訴訟費用之裁判均廢棄。
(二)再審被告李德琪應給付再審原告呂佳儒10萬元，及自112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
(三)再審被告李德琪應給付再審原告錫儒玉生醫股份有限公司60萬2771元，及自112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
(四)再審被告永安公司應給付再審原告呂佳儒7萬5000元，及自112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
(五)關於上開第(一)、(2)廢棄部分，再審被告李德琪在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

附表二：呂佳儒與楊美玉討論系爭房屋租賃事宜之對話內容

編號	日期	內容
1	112年1月31日	呂佳儒：「需要提供的有：…3.室內裝修合格證影本」(本院前審卷一第102頁)。 楊美玉：「室內裝修許可，若屋主找不到，建築師也可以申請補發，對吧」、「房東正在跟她的建設計師問裝修許可證」、「結果設計師說當時沒有申請」、「授權書屋主等等回去會先列印簽好給我」、「因為真的很多屋主裝潢沒有申請許

		<p>可證…除非營業場所」(本院前審卷一第105頁)。</p> <p>呂佳儒：「建築師說可以補申請，請問補申請的費用屋主可以負擔嗎」之訊息給楊美玉(本院前審卷一第105頁)。</p> <p>楊美玉：「房東先跟他的設計師(台中)照會一下，她希望您的建築師直接去聯絡，看看需要什麼圖檔」、「她不知道診所要申請營登相當麻煩+複雜，她能提供的會儘量配合，但因為她的期望是租給住家，登記營登我提出，她也被說服，所以費用方面房東認為應該都有租客自己吸收」、「<u>屋主問過她的設計師，設計師當時是以住家木作，怕要您們的防火建材這些都不符</u>」、「您是否要請建築師先跟設計師要圖讓建築師看一下是否符合你們要的，若他們當時沒有用很多防火建材，房東也不可能再讓您去修改裝潢」(本院前審卷一第106至108頁)</p>
2	112年2月1日	<p>楊美玉：「目前就是等您那邊跟建築師確認，室內裝修許可證不分是否可以克服，周五要不要簽約」(本院前審卷一第113頁)。</p> <p>呂佳儒：「還是屋主的室內設計師可以補送許可證」(本院前審卷一第114頁)。</p> <p>楊美玉：「我打給設計師蘇太太了，他們沒有辦過室內申請許可證補發，當時的設計師按照住家裝潢的設計，非診所標準的設計」、「設計師及剛剛葉繼元建築師都有說，<u>診所裝修標準跟一般不同，若是您一定要這份許可證的話，縱使請的出來，也會與您的行業別限制不同，所以可能您要打消租住宅大樓兼營登診所的想法了</u>」、「這是我們的看法，但實際上今天我跟設計師通過電話，他說之前他幫診所裝潢設計，是要照表施工很嚴格，<u>剛剛跟葉繼元通過電話，他說的跟您的建築師一樣，要送審才知道那裡有缺失要補，我建議您抽空跟建築師電話中問一下，目前若週五您的租約簽下去，不能保證您的這個過的</u></p>

		<u>了，您還有要租嗎</u> 」（本院前審卷一第114、115頁）。
3	112年2月2日	楊美玉：「呂醫師週五要延後嗎」、「您公會有時間問了嗎」。 呂佳儒傳送：「公會說等被查到再補件」（本院前審卷一第116頁）。
4	112年2月19日	呂佳儒：「考量登記營業沒有室內裝修合格證應該是困難，隨時會被撤掉。折衷一下，如果租金含管理費有沒有可能呢」（本院前審卷一第330頁）。 楊美玉：「就回歸純住家，不營登，不報稅嗎」（本院前審卷一第330頁）。 呂佳儒：「合約可否加一條備註，若不營登可改為15萬含管，不報稅」（本院前審卷一第330、331頁）。
5	112年2月22日	楊美玉：「若不報（誤寫為『到』）稅不營登，15含管，就是1份租約，她今晚跟先生討論一下，晚上回覆，我再重新改一份租約」（本院前審卷一第332頁）。 呂佳儒：「但一開始會登記」、「之後如果登記有問題，才會更改這樣」（本院前審卷一第332頁）。 楊美玉：「沒有，她希望確定不會過，就不要營登了，不然她房子還是會有紀錄，到時您也要撤銷公司」（本院前審卷一第332頁）。 呂佳儒：「還是要登記耶」（本院前審卷一第332頁）。
6	112年2月23日	呂佳儒：「當天會再請屋主簽『提供場地給診所使用同意書』」（本院前審卷一第333頁）。 楊美玉：「『提供場地給診所使用同意書』這個是要申請營登用的，對吧」（本院前審卷一第334頁）。 呂佳儒：「是的」（本院前審卷一第334頁）。