

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度再易字第30號

再審原告 財團法人台灣省私立台南仁愛之家

法定代理人 陳聰漳

訴訟代理人 鍾旺良律師

陳佩琪律師

再審被告 謝冷雪

上列當事人間請求簽訂租約等事件，再審原告對於民國111年9月21日本院109年度簡上字第110號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。

事實及理由

一、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。判決於上訴期間屆滿時確定。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、第398條第1項前段、第2項前段分別定有明文。查本院109年度簡上字第110號判決（下稱原確定判決）於民國111年9月24日宣判，再審原告提起上訴，經本院許可提起第三審上訴後，因最高法院認本件訴訟標的價額未逾新臺幣(下同)1,500,000元而予以檢還，嗣本院於113年8月26日重新裁定核定訴訟標的價額為110,225元，並駁回再審原告之上訴，再審原告於同年8月28日收受該裁定，於113年9月26日具狀向本院提起本件再審之訴等情，業據本院職權調取上開卷宗核閱無訛，是再審原告提起本件再審之訴，尚未逾30日之不變期間，程序並無不合，先予敘明。

二、再審意旨略以：原確定判決認定再審原告應將坐落臺南市○

○區○○段0000地號(面積5.79平方公尺)、2760地號(面積43.64平方公尺)土地(上開兩筆土地下稱系爭土地)出租與再審被告，並訂立租約，應有下列違誤：(一)原確定判決認兩造於104年11月30日簽訂之租賃契約（下稱系爭契約），實質上屬租地建屋契約，惟系爭契約上並未提及「租地建屋」，再審原告亦否認兩造間為租地建屋，故解釋兩造真意，系爭契約4年一約之租期，即非以租地建屋之前提而為約定，實屬曲解契約文字，不符經驗及論理法則而有適用法規錯誤之情形。況兩造就租約成立必要之點即租賃範圍、租期及租金等部分尚未達成意思一致，自難認該租約已成立、生效，則再審被告以系爭契約第17條約定訴請再審原告換訂租約，應屬無據。(二)再審被告於原審(第一審)109年3月9日審理時已不爭執兩造間租賃關係，於系爭契約期限屆至即108年12月31日時即告消滅，應屬自認，原確定判決未以此為認定事實及裁判之基礎，遽為不利於再審原告之判斷，適用法規顯然亦有錯誤。(三)系爭契約17條第1項明定租賃關係於系爭契約租期屆至時即為終止，核與土地法第103條第1款規定並無不同，原確定判決認定系爭契約第17條違反土地法第103條強制規定而屬無效，適用法規顯有錯誤，且原確定判決既認系爭契約第17條約定應解為無效，竟判准再審被告依系爭契約第17條約定可向再審原告請求換訂租約，亦有判決理由矛盾之處。(四)系爭契約之租賃期間是否屬租地建屋期間、系爭契約第17條有無違反土地法第103條強制規定而屬無效，再審被告均無於歷審中為抗辯，原確定判決未予闡明、未使兩造為充分之陳述及辯論，即逕採為判決之基礎，有違反闡明義務之情形。綜上，因原確定判決有上開適用法規顯有錯誤、判決理由與主文顯有矛盾之情形，爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款規定聲請再審，請求：1.原確定判決廢棄。2.再審被告對於原審判決(即本院108年度南簡字第1105號判決)之上訴駁回。

三、經查：

01 (一)民事訴訟法第496條第1項第1款部分：

02 1.按判決適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判
03 決聲明不服，民事訴訟法第496條第1項第1款定有明文。所
04 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
05 於法律規定，或與憲法法庭裁判、司法院大法官解釋顯然違
06 反，或消極的不適用法規，顯然影響裁判結果而言，並不包
07 括判決理由矛盾、理由不備、取捨證據失當、調查證據欠周
08 延、漏未斟酌證據、認定事實錯誤、解釋契約不當及在學說
09 上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內。

10 2.查原確定判決乃依兩造訂約之原因事實、經濟目的，及當事
11 人之意思表示所欲發生之法律效果，解釋兩造之真意，認定
12 系爭契約租賃期間並非以租地建屋之前提而為約定，核屬原
13 確定判決解釋契約之職權行使，與適用法規顯有錯誤之情形
14 無涉；又原確定判決廢棄原審(第一審)判決，改判再審被告
15 勝訴之理由，主要係認兩造間有租地建屋關係，系爭契約並
16 非以租地建屋之前提而為約定，是系爭契約之期限約定無從
17 作為再審原告依土地法第103條第1款規定收回土地之事由，
18 此與兩造在原審程序是否不爭執系爭契約期限於108年12月3
19 1日屆滿而消滅，亦或是系爭契約第17條第1項約定是否違反
20 土地法第103條強制規定而無效，立論基礎有別，尚難認原
21 確定判決就兩造不爭執之事實有未採為判決基礎或適用法規
22 錯誤，顯然影響裁判結果之違誤。此外，再審被告對原審判
23 決不服提出上訴時，即以兩造間屬租地建屋關係，再審原告
24 不符土地法第103條各款規定要件，不得收回土地作為上訴
25 理由之一，再審原告亦提出其認為兩造間就系爭土地不具租
26 地建屋關係，縱認屬租地建物關係，應符合土地法第103條
27 第1款規定之理由予以抗辯，原確定判決並將之列為兩造爭
28 執事項予以調查判斷，足見上開爭點業經兩造充分攻防及辯
29 論，再審原告泛稱原確定判決違反闡明義務，有適用法規之
30 違誤，亦難認可採。

31 3.綜上，原確定判決並無解釋系爭契約不當，不符經驗法則及

01 論理法則之違背，亦無將兩造不爭執之事項未採為裁判基
02 礎、違反闡明義務，及就未經兩造充分攻防之事項採為裁判
03 基礎等適用法規顯有錯誤之情形，再審原告抗辯原確定判決
04 有適用法規顯有錯誤之再審事由，依民事訴訟法第496條第1
05 項第1款規定提起再審，即屬無據，不應准許。

06 (二)民事訴訟法第496條第1項第2款部分：

07 1.按確定終局判決有判決理由與主文顯有矛盾者，得以再審之
08 訴對於確定終局判決聲明不服，民事訴訟法第496條第1項第
09 2款固有明文。惟上開所謂判決理由與主文顯有矛盾，係指
10 判決依據當事人主張之事實，認定其請求或對造抗辯為有理
11 由或無理由，而於主文為相反之諭示，且其矛盾為顯然者而
12 言。

13 2.再審原告雖指摘原確定判決既認系爭租約第17條約定應屬無
14 效，竟判准再審被告依該條約定得向再審原告請求換訂租
15 約，應有民事訴訟法第496條第1項第2款規定「判決理由與
16 主文顯有矛盾」之再審事由等語。惟查，原審判決(本院108
17 年度南簡字第1105號判決)駁回再審被告主張再審原告應將
18 系爭土地續約出租，並訂立租約之請求，再審被告不服提起
19 上訴，原確定判決調查後認定兩造間具有租地建屋關係，再
20 審原告並無土地法第103條各款規定得收回土地之事由，應
21 有同意續租之義務而廢棄原審判決，改判再審原告應將系爭
22 土地出租給再審被告，及簽訂租約之結果，並無認定其請求
23 有理由，而於主文為相反諭示之矛盾情形。又原確定判決係
24 認定兩造於訂立系爭契約時，該契約非以租地建屋前提而為
25 訂定，故就「租地建屋之契約年限」難謂已達成意思一致，
26 再審原告即不得以系爭契約4年一約之約定予以拒絕續約，
27 系爭契約第17條第1項約定中有關租期屆滿(4年)再審原告有
28 權決定是否續租，應有違背土地法第103條各款強制規定之
29 情形，非指該約定或系爭契約全部無效，尚無判決理由與主
30 文顯有矛盾之情形。從而，再審原告主張原確定判決有民事
31 訴訟法第496條第1項第2款規定判決理由與主文顯有矛盾之

再審事由，容有所誤，亦無可採。

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2款規定提起本件再審之訴，請求將原確定判決廢棄改判，顯無理由，依民事訴訟法第502條第2項規定，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

五、本件事證已臻明確，再審原告其餘攻擊防禦方法及立論之證據資料，均經本院審酌後，認為對判決結果不生影響，無逐一論述之必要，併予敘明。

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

中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

民事第三庭 審判長法官 林勳煜

法官 蘇正賢

法官 羅蕙玲

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

書記官 曾美滋