臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度再易字第2號
111年度再易字第3號
111年度再易字第4號

再審　原告　黃明參
　　黃保順
　　王亮人
　　蔡明玲
　　曾萬本
共　　同
訴訟代理人　黃俊仁律師
再審　被告　王元亨實業有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　王元亨
訴訟代理人　劉興文律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，再審原告對於中華民國110年12月7日本院110年度上易字第207號確定判決提起再審，本院於111年5月18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蔡明玲、曾萬本、王亮人各負擔百分之27，餘由再審原告黃明參、黃保順連帶負擔。

事實及理由

一、按提起再審之訴，應於30日之不變期間內提起，而該不變期間係自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算，民事訴訟法第500條第1、2項分別定有明文。查本院110年度上易字第207號遷讓房屋等事件為再審原告敗訴判決（下稱原確定判決），因再審原告上訴利益未逾新臺幣（下同）150萬元，不得上訴第三審而告確定，並於民國110年12月17日送達再審原告委任之訴訟代理人黃俊仁律師，業經本

院調閱原確定判決全案卷證查明無訛，則再審原告於111年1月17日提起本件再審之訴（見本院卷第5頁），即未逾民事訴訟法第500條第1項所規定之30日不變期間。再審原告提起本件再審之訴，自屬合法。

二、再審原告主張：訴外人雲林縣北港鎮公所（下稱北港鎮公所）與○○建設股份有限公司（下稱○○公司）於民國86年11月26日簽訂合約書，由北港鎮公所提供坐落○○鎮○○段000地號土地（於92年2月26日逕行分割為同段000、000-0地號土地）及訴外人寺廟○○○所有同段000地號土地（下合稱系爭土地）供○○公司興建住宅商業大樓（○○○○市場大樓即北港鎮○○公有零售市場興建大樓，下稱系爭大樓）以經營市場、出租管理營利，並設定地上權予○○公司，○○公司則應給付租金予北港鎮公所。嗣○○公司因積欠房屋稅，經法務部行政執行署嘉義分署（下稱行政執行署）拍賣○○公司就系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，再審被告於103年12月10日以3,489萬元拍定買受，並取得權利移轉證書，而由再審被告取得系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權。再審被告於108年1月12日分別與再審原告蔡明玲、曾萬本、王亮人、黃明參（下稱蔡明玲等4人）簽訂租賃契約書，將如附表編號1至4之建物分別出租予蔡明玲等4人（承租標的、承租人、連帶保證人、每月租金、租賃期限，詳如附表所示）。租期屆滿，蔡明玲等4人繼續使用租賃物。再審被告以蔡明玲等4人不返還租賃物，造成其受有相當於租金之損害，依租賃契約、不當得利、連帶保證之法律關係，請求蔡明玲等4人應各將如附表編號1至4房屋騰空並返還再審被告，另請求蔡明玲等4人與附表所示之連帶保證人（編號3除外），自109年1月1日起至各返還附表所示房屋之日止，按月連帶給付再審被告如附表「每月租金」欄所示之金額。臺灣雲林地方法院北港簡易庭（下稱雲林地院）109年度港訴字第2號民事判決及本院110年度上易字第207號民事判決為再審原告敗訴之判決，並已確定。惟原確定

判決有下列再審事由：（一）行政執行署103年11月14日嘉執義99年房稅執字第00000000號第一次拍賣公告（下稱系爭公告）記載：「九、本件其他公告事項：㈠依北港鎮公所103年10月27日港鎮建字第1030015488號函稱， 本案義務人○○公司所擁有○○○○市場地上一樓、地下一、二樓之經營權，係依據『北港鎮○○公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書』第6條規定而取得經營權，相關權利義務，於拍定後由拍定人逕洽北港鎮公所，本分署不另進行點交。」等語，可知再審被告於取得經營權之拍賣程序中，未有拍定點交除去拍定前占有之情狀，再審被告僅取得經營權，從未由原本建物占有人之手中取得系爭房屋之占有，是再審被告以租期屆滿為由，請求蔡明玲等4人返還租賃系爭房屋，實屬無據。原確定判決就系爭公告未予審酌，應符合民事訴訟法第496條第1項第13款或第497條規定得提起再審之情事。（二）再審被告於原確定判決提出之租約內容記載，如附表編號1、2店鋪之出租面積14.07㎡，與蔡明玲、曾萬本實際占用面積均16.7㎡相差2.63㎡；編號3店鋪之出租面積14.7㎡，王亮人實際占用面積16.7㎡；編號4店鋪之出租面積10.67㎡，與黃明參實際占用面積12.4㎡不同。原確定判決命再審原告將非屬租約面積部分遷讓返還再審被告，漏未審酌兩造間之租約、房屋稅課稅面積、建物登記謄本等重要證物，顯有民事訴訟法第497條之情事存在。（三）再審被告本於租賃契約關係，請求蔡明玲等4人將系爭房屋返還，並請求相當於租金之損害賠償，並無理由。（四）附表編號1之占有人為曾萬本，原確定判決在未經撤銷自認之下，認蔡明玲為占有人，曾萬本為占有輔助人，有違民事訴訟法第279條規定，而有違背證據法則之適用法規顯有錯誤情事。為此，依民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款、第497條規定，提起再審之訴，並聲明：（一）本院110年度上易字第207號、雲林地院109年度港訴字第2號民事判決廢棄。（二）再審被告在第一審之訴及其假執行之聲

請均駁回。

三、再審被告辯以：（一）原確定判決就再審被告有無占有系爭房屋交代明確，再審原告以系爭公告拍定後不點交為由，主張再審被告僅取得經營權，未占有系爭房屋，難認有民事訴訟法第496條第1項第13款、第497條規定之再審事由。（二）再審被告依租賃契約請求返還租賃物，並無租賃標的物或訴訟標的不明確之情形，自無測量之必要。（三）再審原告蔡明玲等4人於租賃期間屆滿未交回系爭房屋，屬無權占用再審被告得使用收益之系爭房屋，造成伊受有相當於租金之損害，再審被告請求再審原告給付相當於租金之損害，自無不合。並答辯聲明：再審之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院111年度再易字第2號卷第140至141頁，為說明方便，字句略作修正）：

（一）北港鎮○○公有零售市場店鋪租賃契約書（即原證3至5、7），為兩造所分別簽立。

（二）門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號目前為再審原告曾萬本占有，○○路000號為再審原告王亮人占有，○○路000之0號目前為再審原告黃明參所占有。

（三）自109年1月1日起迄今，再審原告均未給付租金、不當得利或其他損害賠償予再審被告。

（四）門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000○000○000○00000號建物（下稱系爭房屋）為北港鎮公所所有。

（五）原證2之行政執行署不動產經營管理權利移轉證明書，形式為真正。

（六）北港鎮公所於109年7月20日函示：對於○○公有零售市場並無經營管理權，亦無權將市場攤位等另行出租及收益之函文為真正。

五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如下（見本院111年度再易字第2號卷第141頁，為說明方便，字句略作修正）：

（一）本件有無民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款、第497

條得提起再審之事由？

（二）再審被告本於租賃契約關係，請求蔡明玲等4人（含連帶保證人）將系爭房屋返還，並請求如附表「每月租金（元）」欄所示相當租金之損害賠償，有無理由？

六、本院之判斷

（一）本件有無民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款、第497條得提起再審之事由？

1.本件有無民事訴訟法第496條第1項第1款得提起再審之事由？

⑴按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤者，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋顯然違反者而言，含消極之不適用法規，顯然影響裁判者，但不包含漏未斟酌證據、判決理由不備、判決理由矛盾、取捨證據及認定事實錯誤之情形在內（司法院釋字第177號解釋、最高法院60年度台再字第70號、63年度台上字第880號、92年度台上字第320號民事判決參照）。

⑵再審原告固主張前訴訟程序請求權基礎判斷錯誤，故有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由云云（見本院卷第139頁），經查，前訴訟程序再審被告依租賃契約、不當得利、連帶保證之法律關係，請求蔡明玲等4人應各將如附表編號1至4之建物騰空並返還再審被告，另請求蔡明玲等4人與附表所示之連帶保證人(編號3除外)，自109年1月1日起至各返還附表所示建物之日止，按月連帶給付再審被告如附表「每月租金」欄所示之金額。原確定判決認再審被告主張北港鎮公所與○○公司依中央政府促進民間參與公共建設等政策辦法，簽訂北港鎮○○公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書，約定由北港鎮公所提供系爭土地，供○○公司興建系爭大樓以經營市場、出租管理營利，並設定地上權予○○公司，而○○公司則應依契約約定給付租金予

北港鎮公所。嗣○○公司因積欠房屋稅，經行政執行署拍賣○○公司就系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權，再審被告以3,489萬元拍定買受，並取得權利移轉證書，而由再審被告取得系爭大樓地上1樓、地下1、2樓之經營管理權。蔡明玲等4人各與再審被告簽立店舖承租契約書，向再審被告承租如附表所示之建物，各以如附表所示之人為連帶保證人。其中如附表編號2、3、4所示之建物，分別由曾萬本、王亮人、黃明參所占有。附表編號1所示之建物，由蔡明玲占有，曾萬本為占有輔助人。而如附表所示建物租賃契約均已屆期，兩造未續約，且自109年1月1日起蔡明玲等4人未給付租金。再審被告依民法第450條第1項、第455條前段及連帶保證、不當得利之法律關係，請求蔡明玲等4人將如附表所示建物返還，並給付相當於租金之不當得利，自屬有據等語（見原確定判決第9至13頁）。

⑶原確定判決認如附表所示建物於租期屆滿後，再審被告依民法第450條第1項、第455條前段及連帶保證、不當得利之法律關係，請求蔡明玲等4人返還租賃物及給付相當於租金之不當得利，已一一論述其認定之理由，是原確定判決有關此部分論述之理由，就其依卷附證據資料予以取捨、審酌所為之判斷，究之並無違背社會上一般之經驗法則及論理法則，尚難認其認事用法有何違誤。再審原告主張原確定判決請求權基礎判斷錯誤云云，並無足採。

⑷再審原告蔡明玲、曾萬本另主張原確定判決在自認未經撤銷之情形下，認如附表編號1之000號建物之占有人是蔡明玲，曾萬本係占有輔助人等情，顯有違民事訴訟法第279條規定，而有違背證據法則之適用法規顯有錯誤情事云云；惟查，原確定判決理由載明：另如附表編號1（000號）建物，再審被告主張現為蔡明玲之配偶曾萬本占有等語，再審原告則主張蔡明玲、曾萬本原有合夥

關係，在94年間即已由曾萬本占有使用，曾萬本非蔡明玲之占有輔助人，曾萬本是受讓蔡明玲之建物000號店鋪之占有等語。經查，蔡明玲、曾萬本並無夫妻關係，有其二人個人戶籍資料查詢結果在卷可參（見前案本院卷第185至216頁），再者如附表編號1、2之建物（168號、170號）打通使用，經營○○○喜餅專賣店，為曾萬本陳明在卷，再審被告亦不爭執，而○○○喜餅專賣店係曾萬本獨資經營之商號，有經濟部商工登記公示資料在卷可參（見前案本院卷第273頁），是如附表編號1建物之直接占有人為曾萬本，雖再審被告主張曾萬本、蔡明玲為合夥關係，未（惟）無證據以實其說，自非可取。再審被告又主張曾萬本係蔡明玲之占有輔助人，但所謂占有輔助人依民法第942條之規定，係指受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者。則曾萬本係為自己直接占有，顯非蔡明玲之占有輔助人。但如附表編號1之建物，係蔡明玲與再審被告訂立租賃契約所承租，蔡明玲其所承租之建物交由曾萬本占有使用，由曾萬本維持蔡明玲對借用物之事實上管領力，依民法第941條規定，蔡明玲為間接占有人，蔡明玲仍不失為現在占有人，亦堪認定等語（見原確定判決第8頁）。再審被告既係依租賃物返還請求權請求承租人返還租賃物，而如附表編號1之房屋係由蔡明玲與再審被告簽立契約，此有北港鎮○○公有零售市場店鋪租賃契約書在卷可稽（見前案一審港簡字卷第27頁），蔡明玲既為租賃契約當事人，則原確定判決認蔡明玲將其所承租之建物交由曾萬本占有使用，由曾萬本維持蔡明玲對借用物之事實上管領力，依民法第941條規定，蔡明玲為間接占有人，蔡明玲仍不失為現在占有人，自無不合。再審原告蔡明玲、曾萬本主張原確定判決認定蔡明玲為占有人，違背民事訴訟法第279條自認規定，而有違背證據法則之適用法規顯有錯誤

情事云云，自無足採。

2.本件有無民事訴訟法第496條第1項第13款得提起再審之事由？

⑴按民事訴訟法第496條第1項第13款得提起再審之訴，除當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者外，尚須以該證物如經斟酌，當事人可受較有利益之裁判為要件，如該證物縱加斟酌，仍不能認為當事人可受較有利之裁判者，即難認再審之訴為有理由（最高法院81年度台上字第2727號民事判決參照）。又前訴訟程序事實審言詞辯論終結前已經存在之證物，當事人不知有此致未斟酌現始知之，或知有該證物之存在而因當時未能檢出致不得使用，嗣後檢出之該證物，固可稱之為民事訴訟法第496條第1項第13款所定得使用未經斟酌之證物，惟必須當事人在客觀上確不知該證物存在致未斟酌現始知之，或依當時情形有不能檢出該證物者始足當之，倘按其情狀依一般社會之通念，尚非不知該證物或不能檢出或命第三人提出者，均無該條款規定之適用。且當事人以發現得使用未經斟酌之證物為再審理由者，並應就其在前訴訟程序不能使用之事實，依民事訴訟法第277條前段規定負舉證責任（最高法院98年度台上字第1258號民事判決參照）。

⑵查，再審原告主張原確定判決對系爭公告載明拍定後不點交乙節未予審酌，致為再審原告敗訴之判決，有民事訴訟法第496條第1項第13款得提起再審之事由云云；惟按，依一般社會通念，行政執行署之拍賣公告，均會公告週知，不難查得相關資訊，強制執行之拍賣標的物是否點交，事關再審原告之權利，當不難查知，或聲請調閱相關卷證查明，且再審原告訴訟代理人亦自承：系爭公告當時已經附在109年度港訴字第2號卷㈡第290-1頁內，當時沒有讓我看這個公文，這個公文當時是出現過在卷證資料。閱卷時書記官沒有給我們看這個公文，我

自己的書狀內也沒有這份，我是後來才看到，所以是曾經出現等語（見本院卷第138頁）。再審原告未舉證證明於前訴訟程序有何不能使用之事實，自難認系爭公告屬民事訴訟法第496條第1項第13款所定得使用未經斟酌之證物，又本件再審被告係主張兩造間簽訂如附表所示建物之租賃契約，租期屆滿，再審原告未依約返還租賃物，依民法第450條第1項、第455條前段及連帶保證、不當得利之法律關係，請求蔡明玲等4人返還租賃物及給付相當於租金之不當得利，系爭公告縱經提出，核與再審被告依租賃物返還請求權請求返還系爭房屋並無影響，是系爭公告經審酌結果，仍不能認為當事人可受較有利之裁判，自難認有民事訴訟法第496條第1項第13款得提起再審之事由。

3.本件有無民事訴訟法第497條得提起再審之事由？

⑴又按不得上訴於第三審法院之事件，其經第二審確定之判決，就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌者，得為再審事由，此為民事訴訟法第497條前段所明定。所謂重要證物漏未斟酌，係指前訴訟程序第二審言詞辯論終結前，已經存在並已為聲明之證據，而第二審並未認為不必要，竟忽略而未予調查，或雖經調查而未就其調查之結果說明其取捨之理由而言。再按依民事訴訟法第497條規定，就足影響於判決之重要證物，漏未斟酌者，提起再審之訴，應以該證物足以動搖原確定判決基礎者為限（最高法院90年度台簡抗字第31號裁定意旨參照）。

⑵查，系爭公告於前訴訟程序未見於卷內，為再審原告所自承（見本院卷第138頁），並經本院依職權調閱本院110年度上易字第207號卷（含雲林地院109年度港訴字第2號卷）查明無訛，系爭公告於前訴訟程序第二審言詞辯論終結前，既非已經存在並已為聲明之證據，本院前訴訟程序自無從調查或審認，則再審原告以原確定判決

未審酌系爭公告為由，主張原確定判決有民事訴訟法第497條漏未審酌之證據，自屬無據。

⑶再審原告雖主張再審被告請求返還之系爭房屋面積，與系爭房屋實際登記面積，及再審原告目前所實際使用之面積不同，且本件未經測量，再審原告無從據以返還云云。然查再審被告是依據租賃契約請求返還租賃物，租賃標的依兩造簽訂之租賃契約定之，返還標的物亦依契約之約定，而兩造間之租約已載明承租標的之門牌號碼，且系爭房屋均有辦理保存登記，租約所載之使用面積經核與建物登記謄本所載建物面積（含附屬建物面積）相符。至房屋稅籍證明書僅係稅捐機關用以評定現值，以課徵房屋稅額之參考資料而已，本件並無租賃標的物或訴訟標的不明確之情形，再審原告主張應經測量，自無必要。則再審原告主張本件有民事訴訟法第497條「足以影響判決之重要證物漏未斟酌」之再審事由，為不足採。

七、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款、第497條之再審事由，不足為採，其執此提起本件再審之訴，為無理由，應予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件再審之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

民事第五庭　審判長法　官　藍雅清

法　官　張季芬

法　官　陳春長

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　邱李如

附表

編號	承租標的	承租人	連帶保證人	每月租金（元）	租賃期限
1	○○鎮○○路000號建物（即編號A13號店鋪）	蔡明玲	曾萬本	11,931	108年1月1日至108年12月31日
2	○○鎮○○路000號建物（即編號A14號店鋪）	曾萬本	蔡明玲	11,931	108年1月1日至108年12月31日
3	○○鎮○○路000號建物（即編號A17號店鋪）	王亮人	（王州原）	11,931	108年1月1日至108年12月31日
4	○○鎮○○路000-0號建物（即編號A21號店鋪）	黃明參	黃保順	7,615	108年1月1日至108年12月31日