臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度再字第11號

再 審原 告　王志珍

訴訟代理人　查名邦律師

再 審被 告　毛思穎

上列當事人間請求遷讓房屋等（所有權移轉登記等）事件，再審原告對於中華民國112年5月4日本院110年度上更一字第29號確定判決提起再審，並為訴之追加，本院於113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

再審及追加之訴均駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按提起民事再審之訴，應於30日之不變期間內為之，又該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，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段定有明文。又再審之訴，雖非不得追加其原因事實，惟如可據以獨立提起另一再審之訴者，則仍須受前述不變期間之限制（最高法院73年度台再字第13號民事裁定意旨參照）。經查：

㈠本院110年度上更一字第29號判決（下稱原確定判決）於民國（下同）112年5月4日宣判後，因再審原告不服提起上訴，經最高法院於112年9月13日以112年度台上字第1874號裁定駁回上訴確定，再審原告於112年10月2日收受前開裁定之送達，有送達證書附卷可稽（見最高法院112年度台上字第1874號卷第79頁），並經本院調取該事件全卷審閱無訛。再審原告於112年11月1日提出民事聲請再審狀，就如附表一所示再審理由主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款之再審事由，提起本件再審之訴（見本院卷第5-8頁），此部分再審之提起，並未逾前揭30日之不變期間，應屬合法，合先敘明。

㈡再審原告於提起本件再審之訴後，復於112年12月11日、113年2月19日、113年3月27日分別提出如附表二至四所示書狀，就如附表二至四所示再審理由，主張有民事訴訟法第496條第1項第1、2、13款之再審事由而提起再審。惟再審原告所提出如附表二至四所示書狀中，除附表二編號3、附表三編號2（再審事由民事訴訟法第496條第1項第1款部分）、編號3、附表四編號2至4所示再審理由，與112年11月1日民事聲請再審狀內所示內容相同，應係就前開合法提起再審之訴之原因事實予以重申外；餘如附表二編號1、2、4、附表三編號1、2（再審事由民事訴訟法第496條第1項第2款、第13款部分）、編號4至12、附表四編號1所示之再審理由，因追加新原因事實或追加如附表二至四「是否追加再審事由」欄之請求權基礎，顯均可據以獨立提起另一再審之訴，是依上開最高法院裁判意旨，前揭追加之訴之提起，自仍須受民事訴訟法第500條第1項、第2項不變期間之限制。而再審原告前揭追加之訴，均已逾判決確定後30日不變期間後始提出，且其再審理由顯無發生或知悉在後之情形，則再審原告所提此部分追加之訴為不合法，依法應予駁回。

二、次按再審之訴，專屬為判決之原法院管轄；對於審級不同之法院就同一事件所為之判決，提起再審之訴者，專屬上級法院合併管轄。但對於第三審法院之判決，係本於第496條第1項第9款至第13款事由，聲明不服者，專屬原第二審法院管轄，民事訴訟法第499條第1、2項固已分別明訂。惟當事人對於第二審判決提起上訴，經第三審法院認其上訴為不合法而以裁定駁回者，倘就該第二審判決提起再審之訴，參照司法院30年院字第2188號解釋意旨，仍應專屬原第二審法院管轄（最高法院87年度台抗字第467號裁判意旨參照）。查再審原告於前訴訟程序對原確定判決提起第三審上訴後，既經最高法院認其上訴為不合法，而以112年度台上字第1874號裁定駁回其上訴。則再審原告以原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款及第13款情形，對之提起再審之訴，揆諸

前揭說明，即應專屬於原確定判決之第二審法院管轄。再審被告誤以原確定判決曾經最高法院以無理由判決駁回上訴，並認再審原告於本件對原確定判決以民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤為由提起再審之訴，應僅得對第三審法院之判決為之，不得於本院提起云云，應有誤會。

三、按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，固為同條項但書所明定。惟該但書之規定，係以當事人已依上訴主張其事由，而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。故如其上訴係因不合法而被駁回者，因未受上級法院實體審判，自無不許其以相同事由提起再審之訴之理（最高法院96年度台上字第370號、99年度台上字第1951號裁判意旨參照）。再審原告前對原確定判決提起第三審上訴，經最高法院以上訴不合法而裁定駁回，依上開說明，再審原告縱曾以與提起第三審上訴相同之事由，提起本件再審之訴，亦非屬民事訴訟法第496條第1項但書之情形。是再審被告所辯如附表一編號1、2所示再審理由，與再審原告所提起第三審上訴事由相同，不得再提起本件再審之訴云云，自不足取，併予敘明。

貳、實體部分：

一、再審原告主張：伊於106年12月4日與再審被告就坐落臺南市○區○○段00000地號土地所有權應有部分12分之1、同段00-00地號土地所有權全部，及其上同段0000建號建物即門牌號碼臺南市○區○○○街00號房屋所有權全部（上開土地及房屋下稱系爭房地），簽立不動產買賣合約，並約定可由再審被告買回，伊已付清買賣價金，且經登記取得系爭房地之所有權。因再審被告仍居住於系爭房地，兩造乃另訂房屋租賃契約，租期自107年1月1日起至108年1月1日止，每月租金新臺幣（下同）2萬元，應於每月5日前交付租金予伊（下稱系爭租約）。詎伊因無力償付每月應支付之房貸，加以再審

被告未依約支付租金，經伊多次催告再審被告支付租金及履行買回權，否則將出售系爭房地，因再審被告置之不理，伊已於110年2月2日以950萬元之金額，將系爭房地出售予訴外人王陳碧玉，並已於同年3月19日完成所有權移轉登記，兩造間並無借名登記關係，系爭租約亦非通謀虛偽意思表示。惟原確定判決未斟酌系爭房地抵押貸款之本息均由伊所支付，係因兩造係簽訂附買回權之房屋買賣契約所致，錯認兩造間有借名登記關係；復未審酌再審被告就簽訂系爭租約之緣由，所述前後不一，且與兩造間錄音檔、譯文內容不同；又原審以價格失真且偏高之鑑定報告計算系爭房地於000年0月00日出售時之市價，有適用法規顯有錯誤之再審事由（如附表一編號1至3所示）。另原確定判決未審酌伊已於109、110年間發函終止或解除兩造間所有契約關係，應有發現未經斟酌可受較有利裁判之證物或得使用該證物之再審事由（如附表一編號4所示）。爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款規定，對原確定判決提起本件再審之訴，聲明：㈠原確定判決關於命再審原告給付部分廢棄。㈡上開廢棄部分，再審被告在前程序第一審之訴，及第二審追加之訴均駁回。㈢再審之訴及前審訴訟費用均由再審被告負擔。

二、再審被告則以下列情詞置辯，並求為判決駁回本件再審之訴：再審原告稱原確定判決有理由不備之違誤、判決自有未適用法規之違誤等語，然均未指明確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與現尚有效之司法院大法官解釋顯然違反，或消極的不適用法規顯然影響裁判者之情形，要難謂已合法表明再審事由；又再審原告所稱租賃契約、錄音檔及譯文、109年12月11日台南地方法院郵局第0000號存證信函及110年4月1日台南地方法院郵局第000號存證信函、不動產鑑定報告等證物，均已在前訴訟程序中提出，而上開存證信函內容均係再審原告欲依讓與擔保法律關係將系爭房地變賣取償等語，與再審原告所稱附買回條件之買賣契約無涉；另「錄音檔及譯文」亦經前訴訟程序更一審於111年5月23日當

庭勘驗錄音檔案，並製有譯文在卷；而不動產鑑定報告係就系爭房地依市價行情為鑑定，且上開證物均經原確定判決已詳細說明其認定之理由，再審原告以此主張原確定判決適用法規顯有錯誤，或理由不備、未適用法規、證據未予斟酌致影響判決之結果等，亦屬無據。況原確定判決已斟酌全辯論意旨，本於職權就調查證據結果所得心證而為事實之認定，並對再審原告所提出之證據資料如何不予採信，詳加說明其理由，並無違反證據法則、經驗法則、論理法則，及適用民事訴訟法第277條規定錯誤之情形。原確定判決未採再審原告主張之事實，乃事實審法院認定事實之職權行使，縱有不當或錯誤，亦屬認定事實有無錯誤或不當之問題，尚與民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤之要件有間，再審原告依上情主張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，即屬無據。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於106年12月4日就系爭房地簽立買賣合約書（下稱系爭買賣契約）。依系爭買賣契約之記載：出賣人為毛思穎、買受人為王志珍、買賣標的為系爭房地、買賣價金為920萬元，系爭房地於106年12月22日以買賣為原因，移轉登記為王志珍所有，過戶系爭房地及辦理第一順位抵押權設定、塗銷、貸款而支出登記規費、代書費、實價登錄等費用共8萬4,337元、106至109年度之房屋稅及地價稅共4萬0,412元、107至109年之房屋火險費5,689元，均係由王志珍繳納，其所有權狀亦由王志珍保管。系爭房屋始終由毛思穎繼續占有使用中。

㈡王志珍於107年1月23日，以系爭房地向三信銀行設定擔保債權840萬元之第一順位最高限額抵押權，由王志珍之配偶王富民於107年2月7日借款700萬元，代償毛思穎於系爭房地之抵押貸款627萬8,351元後，剩餘金額72萬1,649元由毛思穎取得43萬8,000元、王志珍取得28萬3,649元；王志珍又於

107年3月2日向三信銀行設定擔保債權800萬元之第二順位最高限額抵押權，由齊齊玩公司借款800萬元。上開貸款本息均自王富民帳戶扣款繳納，其中700萬元借款（即第一順位最高限額抵押權）部分，每月需償還本息4萬5,694元，由王志珍繳納37期，共計169萬0,678元。上開第二、一順位最高限額抵押權分別已於109年11月18日、110年3月26日，因王志珍清償而塗銷抵押權登記。

㈢兩造於000年00月間訂立如前訴訟程序調字卷第15至22頁所示之房屋租賃契約書（即系爭租約），契約書上之承租人「毛思穎」印文為真正，調字卷第16頁承租人「毛思穎」之簽名部分，由毛思穎本人親簽；調字卷第22頁承租人「毛思穎」簽名及手寫資料部分，為王志珍書寫。

㈣王志珍於107年8月27日，寄發台南大同路郵局第000號存證信函予毛思穎，表示毛思穎已積欠8期租金，總計16萬元，且未繳納押金，請其於函到3日內繳納。毛思穎於107年8月28日收受該存證信函。（ 前訴訟程序調字卷第23-25頁）

㈤兩造對於前訴訟程序一審卷第29頁之Line對話內容、一審卷第265至276頁、第281至295頁、上更一字卷一第319至333頁勘驗筆錄所載之兩造間之錄音譯文、上更一字卷一第438至440頁之兩造配偶間之錄音譯文，其中第439頁03：29段落中之「我拿你2萬」應為「我給你貼兩萬」外，其餘內容形式上真正不爭執。

㈥王志珍有於107年1月9日交付現金6萬元予毛思穎。

㈦王志珍於110年2月2日與王陳碧玉簽訂不動產買賣契約，以價金950萬元將系爭房地出售予王陳碧玉，並於110年3月19日辦畢所有權移轉登記。王陳碧玉於110年3月31日進行點交時，發現系爭房地由毛思穎及其家人占有使用，乃向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）起訴請求毛思穎騰空遷讓交付系爭房屋，及給付占用系爭房地之相當於租金之不當得利，案經臺南地院於110年10月15日以110年度南簡字第690號判決駁回王陳碧玉之訴，王陳碧玉不服，提起上訴，經臺南地

院於113年1月3日以110年度簡上字第233號民事判決：⑴原判決廢棄。⑵被上訴人毛思穎應將坐落臺南市○區○○段0000○號即門牌號碼臺南市○區○○○街00號房屋騰空遷讓交付上訴人王陳碧玉。⑶被上訴人毛思穎應自112年9月13日起至返還第一項房屋之日止，按月給付上訴人王陳碧玉2萬元，及按年息百分之5計算之利息。⑷其餘上訴駁回確定。（見上更一字卷一第109至115頁）。

㈧王陳碧玉於110年3月12日向台北富邦商業銀行東台南分行房屋貸款760萬元購買系爭房地，經該銀行撥款760萬元，截至111年3月7日，尚欠款737萬2,750元（見上更一字卷一第223至224、229至231頁）。

㈨本院於前程序囑託社團法人臺南市不動產估價師公會鑑定系爭房地於110年3月19日之市價，鑑定結果為1,236萬6,600元。

㈩毛思穎於105年間向王志珍借款人民幣15萬元及新臺幣15萬元，合計為新臺幣79萬5,000元，兩造協議加計利息後，借款金額按新臺幣117萬元結算。

㈠毛思穎於108年3月20日以民事答辯㈡狀暨反訴補充理由狀，作為終止兩造借名登記契約及其他委任關係之意思表示，該書狀於108年3月23日送達王志珍。（前一審卷第135-144頁）

四、爭執事項：

㈠王志珍就民事訴訟法第496條第1項第1款事由部分，是否可向本院提起再審之訴？

㈡王志珍就再審起訴狀以外所提再審事由，是否已逾30日不變期間而不得提起再審之訴？

㈢王志珍依據民事訴訟法第496條第1項第1、2、13款提起本件再審之訴，是否有理由？

㈣毛思穎依據民法第538條、第544條、第179條、第184條第1項前段、第226條之規定，擇一請求王志珍給付294萬2,782元，及自111年1月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠再審原告就如附表一編號1至3所示再審理由，主張有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，並無理由。

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，或最高法院有效之判例顯然違反者而言，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（最高法院60年台再字第170號、63年台上字第880號判例、92年度台上字第320號判決意旨參照）。

2.本件再審原告雖主張：原確定判決未斟酌系爭房地經其（前夫）持以抵押借款後，應繳之貸款本息均為其（前夫）所繳，又無視其主張兩造所簽訂之系爭買賣契約係附有買回權，未說明未審究其所主張上開法律關係不可採之，即逕認兩造間係借名登記關係，有判決不備理由之違誤；且原確定判決未審酌再審被告就系爭租約簽訂先辯稱係遭人偽造，後又改稱係基於通謀虛偽意思表示所為，所述已前後不一，且與再審被告於兩造不爭執事項㈤之錄音檔及譯文中曾稱願意支付租金等語不符，在未說明理由之情形下，即認定系爭租約係因通謀虛偽意思表示所為而無效，有判決未適用法律之違誤；又系爭房地因出售而於110年3月19日移轉登記予王陳碧玉時，因仍由再審被告強占而無法點交，影響交易時之價格，法院所採不動產鑑定報告未將系爭房地前揭情形作為參數，所鑑定系爭房地之市價顯然偏高，原確定判決就此爭點未予審酌，復未說明理由，判決亦有違誤云云。然查：

①原確定判決係依兩造於107年6月2日LINE對話紀錄、107年6月12日電話通話內容、兩造及再審被告配偶黃正中3人於107年8月13日之電話通話內容、再審原告前配偶王富民及再審被告、黃正中3人於107年8月21日之電話通話內容，及證人黃正中於前訴訟程序一審證述內容中，確認兩造當初係為資

金週轉需求，始約定由再審被告借用再審原告名義辦理系爭房地所有權登記，委託再審原告向銀行辦理新貸款、償還再審被告之舊貸款及陸續償還新貸款等事務，使雙方有現金週轉之事實，且從再審原告於前開通話中，表明無意願購屋，並怪罪再審被告讓其去借款，埋怨需要墊付金錢，非有附出賣人保留買回其所出賣標的物權利之約定，因而認定兩造間並非成立有買回約定之買賣契約，而係成立借名登記及委任借款之混合契約（見原確定判決第6-8頁），已詳述其理由，再審原告以原確定判決未審酌並說明系爭房地之抵押貸款均為其（前夫）所支付，兩造所簽訂之系爭買賣契約應係附買回條件之買賣契約，逕認兩造間有借名登記關係存在，有判決理由不備之違法，尚非可採。

②且原確定判決先依再審被告與其夫黃正中就系爭租約上簽名及蓋章之真正，所述並不相符，且再審被告自認系爭租約上印文及簽名為真，卻不能證明印文係遭他人盜蓋，認定再審被告所辯系爭租約係遭偽造之事為不可採，並依民事訴訟法第358條第1項之規定推定系爭租約為真正；後又依兩造及黃正中於107年8月13日談話內容，其3人論及兩造債權債務之項目及金額時，並未提到系爭租約之租金債務，反而將王富民按月繳納之貸款列入再審被告應返還債務之列，難認兩造於簽訂系爭租約時，就系爭房地有成立租賃契約之法效意思，認定兩造簽訂系爭租約係出於通謀虛偽思表示而無效（見原確定判決第11-13頁），亦已詳述其理由及法律依據。再審被告於107年6月12日與再審原告通話時，固曾提及「我們現在還要每個月繳你兩萬塊的房租」等語（見前程序更一審卷一第329頁第10行），然觀諸該電話錄音譯文前後文，可知兩造該次通話係因再審原告要求再審被告繳付系爭房地107年度之房屋稅及地價稅，但再審被告認為前揭費用係再審原告前夫王富民於提議將系爭房地移轉登記予再審原告時，曾承諾由再審原告負擔之範圍，並認其當時買進系爭房地時約920萬元，移轉登記後全部掌握在再審原告手中，

扣除再審原告貸款後代再審被告清償之銀行抵押貸款及再審被告積欠再審原告之債務後，再審原告等於手中多出100多萬可供己用，卻未曾給付再審被告本息，再審被告怎可能給付再審原告月租金2萬元，再審原告則回稱願照算利息等語（見前程序更一審卷一第319-333頁），且兩造自始均不爭執再審被告從未依據系爭租約之約定給付租金予再審原告之事實，是再審被告於電話中所述「我們現在還要每個月繳你兩萬塊的房租」等語，顯非表明願意支付再審原告租金之意甚明。原確定判決以事證已臻明確，未就此不足以為再審原告有利認定，並不足以影響判決結果之證據為論述，自無判決未適用法律之違誤。

③又兩造就系爭房地所成立借名登記及委任借款之混合契約，業經再審被告類推適用民法第549條之規定，於前訴訟程序一審以108年3月20日民事答辯㈡狀暨反訴補充理由狀送達，做為終止雙方借名登記契約及其他委任關係之意思表示，上開書狀已於108年3月20日言詞辯論期日由再審原告之訴訟代理人當庭所簽收（見前程序一審卷第135頁、第141-142頁），兩造間前揭混合契約於108年3月20日已生終止效力（原確定判決誤載為108年3月23日收受及生效），則再審被告類推適用民法第541條第2項之規定，原即可要求再審原告將系爭房地移轉登記返還予再審被告，惟因再審原告已於107年3月19日將系爭房地出售轉讓予王陳碧玉，再審原告前揭給付義務已有因可歸責於再審原告之事由，致給付不能之情形，再審被告依據民法第226條第1項之規定，請求再審原告應賠償其損害，自屬有據。按因可歸責於債務人之事由致給付不能者，債權雖仍存在，但其內容已變為損害賠償請求權，不復以原定之給付為標的，此觀民法第226條第1項之規定自明。既係以損害賠償請求權代替原定之給付，如其給付為特定之標的物，則其損害額以該標的物應有之市價計算，自無不當（最高法院84年度台上字第469號民事裁判參照）。前開市價之鑑定，既應以標的物應有狀況之市價為計

算，自無將標的物被占有之現況對市價影響一併考量在內之必要。前訴訟程序更一審經依再審被告之聲請，在未考量系爭房地當時被占有情形對市價之影響，就系爭房地於107年3月19日之市價為鑑定，並依該鑑定結果作為再審被告因再審原告給付不能所受之損害金額，核無適用法規顯有錯誤之情。再審原告以原確定判決未審酌並說明何以採用未將系爭房地被占用情形作為參數，導致鑑定市價偏高之鑑定報告，主張該判決有適用法規顯有錯誤情事云云，即無足採。況再審原告雖以原確定判決有上開判決不備理由及適用法令違誤之情形，而提起再審，然核其再審理由仍係就原審取捨證據、認定事實、適用法律之職權行使所為之指摘，要與民事訴訟法第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，或與憲法法庭裁判意旨、司法院大法官解釋顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者，不相符合，亦不足採。

㈡再審原告就如附表一編號4所示再審理由，主張有民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事由，亦無理由。

1.按民事訴訟法第496條第1項第13款規定，當事人發現未經斟酌或得使用該證物者，但以如經斟酌可受較有利益之裁判者為限，始得提起再審之訴。所謂發現未經斟酌之證物，係指前訴訟程序事實審言詞辯論終結前已存在之證物，因當事人不知有此或雖知之，而未能使用致未經斟酌，現始知之或現始能使用者而言（最高法院81年度台上字第1034號、101年度台上字第1063號民事判決意旨參照）。

2.再審原告雖主張原確定判決未斟酌其已於寄送予再審被告之109年12月31日台南地方法院郵局第0000號存證信函、110年4月1日台南地方法院郵局第000號存證信函中，解除兩造間所有契約關係，則無論兩造間究係借名登記關係，或附買回權之買賣關係及房屋租賃關係，均已失其效力，應有民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事由云云。惟再審原告已自陳前揭存證信函早已於前訴訟中提出（見更一審卷一第511-

520頁），顯非於前訴訟程序事實審言詞辯論終結後始行發現或於前訴訟程序不能使用之證物，自不符合前訴訟程序事實審之言詞辯論終結前已存在之證物，因當事人不知有此致未經斟酌，現始知之，或雖知有此而不能使用，現始得使用之證據，自無民事訴訟法第496條第1項第13款所規定當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者之再審事由，是再審原告據此主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事由云云，自未有據。

六、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款規定之再審事由均未可採，其提起本件再審之訴為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。又本件再審之訴為無理由，本院自毋庸逐一論究再審原告陳述前訴訟程序於再開或續行後所應審酌之實體問題，附此敘明。

八、據上論結，本件再審之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　17　　日

民事第一庭　　審判長法　官　王金龍

法　官　孫玉文

法　官　劉秀君

上為正本係照原本作成。

再審原告如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

再審被告不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　17　　日

書記官　郭馥萱

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一

編號	112年11月2日民事聲請再審狀再審理由(本院卷第5-8頁)	主張再審事由
1	有關繳付房屋貸款之部分： 確定判決認定再審被告提供系爭房屋設定抵押權而向中國信託商業銀行借貸之貸款尚餘627萬8,351元，準此；倘兩造間係借名登記關係，則每月應繳付予中國信託商業銀行之本息金額自應由所謂房屋實際所有人再審原告(應為再審被告)繳付，而不應由再審原告支付，惟該筆房屋貸款何以會由再審原告繳付，顯與借名登記關係不符，是以再審原告辯稱：兩造間乃附買回權之房屋買賣契約，否則該房屋貸款怎會由再審原告繳付等語，尚非全然無理由。惟原確定判決就此部分並未斟酌，復未說	民事訴訟法第496條第1項第1款

	明其未予審就之理由，判決自有理由不備之違誤。	
2	兩造間租賃關係之部分： 再審被告初時主張該租賃契約係再審原告所偽造，經再審原告提出其向再審被告催討每月租金2萬元，而再審被告表示願意支付之錄音檔及譯文時，再審被告乃改口稱該租賃契約乃基於通謀虛偽意思表示所簽立等語，核其前後所述顯不一致，再參以再審原告於確定判決事實審繫屬期間所提出之上開錄音檔及譯文等證據，是以再審原告主張：伊購買系爭房屋後，基於兩造均係大陸嫁來台灣，同為新移民的情誼，乃將系爭房屋以每月租2萬元出租給再審被告，故再審被告移轉登記系爭房屋，確係基於買賣關係，否則為何兩造會契約系爭租賃契約等語，尚非無可採。確定判決就此錄音檔及譯文未予審酌，復未予說明其理由，而足以影響判決之結果，判決自有未適用法律之違誤。	民事訴訟法第496條第1項第1款
3	不動產鑑定報告係以系爭房屋未有人佔用情形下所為估價，但再審原告委託仲介公司出售系爭房屋時，因再審被告占用系爭房屋，對該房屋之價格自會影響： 再審原告因無力償付每月應支付之房貸，加以再審被告又未依約支付租金2萬元，在經濟壓力甚大的情形下，多次函催再審被告支付租金及履行買回權，否則將出售系爭房屋，因見再審被告均未予置理，乃委	民事訴訟法第496條第1項第1款

	請仲介公司出售系爭房屋，繼而於110年2月2日與訴外人王陳碧玉簽立買賣總價950萬元之房屋買賣契約，因當時再審被告強占系爭房屋，顯無法點交，是以其出售的價格顯因而遭受影響，不動產鑑定報告未將房屋未能順利點交之事實作為參數，其所為鑑定報告顯然失真而偏高，確定判決未就此予以斟酌，其據以計算之受損金額，不免偏高，確定判決就此爭點未予審酌，復未說明其理由，判決亦有違誤。	
4	再審被告未按月繳付2萬元房屋租金，加以貸款本息又係由再審原告全額繳付，再審原告實不堪負擔，乃多次函催再審被告支付租金，否則伊將出售系爭房屋，並要求再審被告遷離系爭房屋，此有109年12月11日(應為31日之誤載）台南地方法院郵局第0000號存證信函、110年4月1日台南地方法院郵局第000號存證信函各一件可稽，該信函顯已生解除兩造間之所有契約關係，則無論兩造究係借名登記關係（此為再審被告所主張）抑或是附買回權之買賣關係及房屋租賃關係（此為再審原告所主張），均應已失其效力，原確定判決就此重要證據未予審究，自屬民事訴訟法第496條第1項第3款(應為13款)再審之理由。	民事訴訟法第496條第1項第13款

附表二

編號	112年12月11日民事補充再審理由(二)狀之再審理由(本院卷第187-202頁)	主張再審事由	是否曾於112年11月2日民事聲請再審狀提出相同再審理由(原因事實)	是否追加原因事實或再審事由

1	依據毛思穎所述：系爭租約之承租人毛思穎印文係遭盜蓋，兩造間並無達成租賃系爭房屋之合意等語，即主張系爭租賃契約係王志珍所偽造，並非主張兩造係基於通謀虛偽之意思表示而簽立，另參以證人黃正中證稱：「…（問：所以你的意思是這份租賃合約你們沒有去簽？）沒有。（問：完全沒有去簽？）對。我看過我太太那邊的文件，完全都是他們揑造的，連簽字等都是他們自己弄的，簡直無法無天…」等語，亦指稱系爭租賃契約乃王志珍所擅自偽造，核其前後證述內容，忽而稱租賃契約為偽造，忽而又稱係兩造基於通謀虛偽意思表示而簽立，顯然前後矛盾，則兩造間之租賃契約是否即為原確定判決所認定之通謀虛偽意思表示而成立，應為無效云云，非無疑義。原確定判決就此有利於王志珍之證據未予斟酌使用，判決自有民事訴訟法第496條第1項第13款規定之違誤。	民事訴訟法第496條第1項第13款	有（同附表一編號2前段）	是（追加民事訴訟法第496條第1項第13款）
2	兩造於107年6月12日對帳時，毛思穎聲稱：「…還有一個，我現在還有這麼多錢在你們手上，我們還要每月繳你兩萬元房租。」等語，此有錄音檔及錄音譯文在卷可稽，是以本件毛思穎似不否認其依約應負有每月繳付該房屋租金2萬元之事實，並予以討論會帳（即兩造間確曾討論過租金事宜），惟確定判決竟認定：「…兩造及毛思穎之配偶黃正中於107年8月13日之談話內容…是由王志珍計算毛思穎積欠之債務內容觀之，並未包含系爭租約之租金債務，足見毛思穎主張兩造係出於通謀虛偽意思表示而簽訂系爭租約乙情，顯非無據…」等情，不無疑義。確定判決就上開有利於毛思穎之證據視若無睹，未予斟酌使用，率以：「107年8月13日之談話內容，可知當時雙方僅就毛思穎先前積欠	民事訴訟法第496條第1項第13款	有（同附表一編號2）	是（追加民事訴訟法第496條第1項第13款）

	王志珍117萬元債務（含本息）、王志珍為毛思穎償還貸款627萬多元，是由王志珍計算毛思穎積欠之債務內容觀之，並未包含系爭租約之租金債務，足見毛思穎主張：兩造係出於通謀虛偽意思表示而簽訂系爭租約乙情，顯非無據…」等語，不無與上開證據相違，確定判決置此有利於王志珍之證據於不顧，以致影響判決之結果，即屬民事訴訟法第496條第1項第13款規定之違誤，自得為本件再審之訴之聲請。			
3	原確定判決認定毛思穎將該房地移轉登記予王志珍，王志珍隨即於107年1月23日，以該房地向三商銀行設定擔保債權840萬元之第一順位最高限額抵押權，並由王志珍之配偶王富民於107年2月7日借款700萬元，代償毛思穎原本於該房地抵押貸款627萬8,351元後，剩餘金額72萬1,649元由毛思穎取得43萬8,000元，王志珍取得28萬3,649元，其後每個月應繳付予三商銀行之房貸本息45694元，均係由王志珍所繳付，前後共37期，顯與前述房貸本息應由實際房屋所有權人毛思穎繳付等情相違，是以毛思穎不無違反兩造間所謂之借名登記關係，王志珍乃據以寄發存證信函予毛思穎之其函件內容：「…本人曾於000年0月間以臺南東城郵局存證號碼000之存證信函通知毛思穎於函到後14日內清償擔保債務，然因毛思穎卻遲遲不願清償，顯然已無清償之意願，故本人將本契約將該房地變賣 …」，此有109.12.31台南地方法院郵局第0000號存證信函在卷可參，即函請毛思穎應限期支付其間因而所生之費用，否則將出售系爭房地，並應遷離該房地，不無已為解除兩造間法律關係之意思表示，準此；則兩造間無論是借名登記關係抑或是附買回權之關係，均因而不存在，則王志珍出	民事訴訟法 第 496 條 第 1 項第13款	有 （同附表一編號4）	無

	售該房地以補償其所生之費用，顯非無據，原確定判決就此有利於王志珍之證據未予斟酌，以致影響判決之結果，應屬民事訴訟法第496條第1項第13款規定之違誤，自得為本件再審之訴之聲請。			
4	確定判決未核算再審原告王志珍支付房貸金額之每期利息: 是以兩造間倘係借名登記關係，借名人即再審原告王志珍因而每月所代繳之房貸金額45,694元（共代繳38期，核計代繳金額共169萬308元，計算式：45,694乘以38期），並加計每期代繳時起算之利息，惟原確定判決僅就本金予以扣除，而未就每期代繳金額時起，按週年利率百分之五計算之利息，是以原確定判決所為計算方式，自與前揭民法第546條第1項之規定不符，確定判決自有未適用法令，以致違背法令之違誤，自得為本件再審之訴之聲請。	民事訴訟法第496條第1項第1款	無	是 (追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款)

附表三

編號	113年2月19日再審理由(三)狀之再審理由(本院卷第239-257頁)	主張再審事由	是否曾於112年11月2日民事聲請再審狀提出相同再審理由	是否追加原因事實或再審事由
1	有關移轉登記後由再審原告繳付房屋貸款之部分： 原確定判決認定再審被告原提供系爭房地設定抵押而向銀行借貸之貸款尚餘627萬8,351元，準此；倘兩造間係借名登記關係，則每月應繳付銀行借貸之本息金額自應由原確定判決所認定之房屋實際所有人即再審被告繳付，而不應由再審原告支付。是本件實際既由再審原告負責償還繳付借貸金額本息款項，則雙方法律關係顯與借名登記關係不符，是再審原告主張本件雙方法律關係實乃附買回權之不動產買賣契約，並非全無理	民事訴訟法第496條第1項第1、2、13款	有 (同附表一編號1)	是 (追加民事訴訟法第496條第1項第2款、第13款)

	由。原確定判決就此部分並未斟酌，復未說明其未予審就之理由，自有判決理由不備之違誤。			
2	有關兩造間租賃關係之部分： 原確定判決採信再審被告主張，認兩造間就系爭房屋所簽立的租賃契約乃通謀虛偽意思表示而簽立，故兩造間並無租賃關係等情。然查；再審被告初時主張該租賃契約係再審原告所偽造，經再審原告提出其向再審被告催討每月租金2萬元再審被告願意支付之錄音檔及譯文時，再審被告旋改口稱該租賃契約乃基於通謀虛偽意思表示所簽立等語，核其前後所述顯不一致。是再審原告主張：伊購買系爭房屋後，基於兩造均係大陸來台新移民情誼，乃將系爭房屋以每月租2萬元出租給再審被告，故再審被告移轉登記系爭房屋，確係基於買賣關係，否則何以兩造會再續訂系爭租賃契約等，尚非全無可採，惟原確定判決就該錄音檔及譯文所凸顯再審被告陳述虛假前後不一致之點未予審酌，復未說明其理由，而足以影響判決之結果，判決自有未適用法律之違誤及重要證物未經斟酌之情事。	民事訴訟法第496條第1項第1、2、13款	有 （同附表一編號2）	是 （追加民事訴訟法第496條第1項第2款、第13款）
3	再審原告發函再審被告已具解除契約之意思表示： 再審原告乃據以寄發存證信函予再審被告，其函件內容：「…本人曾於000年0月間以臺南東城郵局存證號碼000000之存證信函通知再審被告於函到後14日內清償擔保債務，然因再審被告卻遲遲不願清償，顯然已無清償之意願，故本人將依本契約將該房地變賣 …」，此有109.12.31台南地方法院郵局第 0000 號存證信函在卷可參，即函請再審被告應限期支付雙方間因相關債務費用，否則將出售系爭房地，並應遷離該房地，不無已為解除兩造間法律關係之意思表示，準此；則兩造間無論是借名登記關	民事訴訟法第496條第1項第13款	有 （同附表一編號4）	無

	係抑或是附買回權買賣之關係，均因而不存在，則再審原告出售該房地以補償其所生之費用，顯非無據，原確定判決就此有利於再審原告之證據未予斟酌，以致影響判決之結果，核有民事訴訟法第496條第1項第13款規定之違誤。			
4	原確定判決就訴訟全辯論意旨及證據資料有多項證物漏未審酌之處： 然查原確定判決認租賃契約為兩造基於通謀虛偽之表示而簽立，核與卷證資料相違，經查：再審被告於原確定判決中稱系爭租約之承租人再審被告之印文係遭盜蓋，兩造間並無達成租賃系爭房屋之合意等語，主張系爭租賃契約係再審原告所偽造，並非主張兩造係基於通謀虛偽之意思表示而簽立，另參以證人黃正中證稱：「…（問：所以你的意思是這份租賃合約你們沒有去簽？）沒有。（問：完全沒有去簽？）對。我看過我太太那邊的文件，完全都是他們揑造的，連簽字等都是他們自己弄的，簡直無法無天……」等語，亦指稱系爭租賃契約乃再審原告所擅自偽造，核其前後證述內容，忽而稱租賃契約為偽造，忽而又稱係兩造基於通謀虛偽意思表示而簽立，顯然前後矛盾，則兩造間之租賃契約是否即為原確定判決所認定之通謀虛偽意思表示而成立，應為無效云云，非無疑義。原確定判決就此有利於再審原告之證據未予斟酌使用，判決自有民事訴訟法第496條第1項第13款規定之違誤。	民事訴訟法第496條第1項第13款	有 （同附表一編號2）	是 （追加民事訴訟法第496條第1項第13款）
5	兩造於107年6月12日相互核對帳務時，再審被告聲稱：「還有一個，我現在還有這麼多錢在你們手上，我們還要每月繳你兩萬元房租。」等語，此有錄音音檔及錄音譯文在卷可稽，是以本件再審被告並不否認其依約應負有每月繳付該房屋租金2萬元之事實，並予以討論會帳（即兩造間確曾討論過租金事），惟	民事訴訟法第496條第1項第13款	有 （同附表一編號2）	是 （追加民事訴訟法第496條第1項第13款）

	確定判決竟認定：「…兩造及再審被告之配偶黃正中於107年8月13日之談話內容……是由再審原告計算再審被告積欠之債務內容觀之，並未包含系爭租約之租金債務，足見再審被告主張兩造係出於通謀虛偽意思表示而簽訂系爭租約乙情，顯非無據……」等情，不無疑義。確定判決就上開有利於再審原告之證據視若無睹，未予斟酌，率以：「107年8月13日之談話內容，可知當時雙方僅就再審被告先前積欠再審原告117萬元債務（含本息）、再審原告為再審被告償還貸款627萬多元…是由再審原告計算再審被告積欠之債務內容觀之，並未包含系爭租約之租金債務，足見再審被告主張：兩造係出於通謀虛偽意思表示而簽訂系爭租約乙情，顯非無據……」等語，不無與上開證據相違，原確定判決置此有利於再審原告之證據於不顧，以致影響判決之結果，即屬民事訴訟法第496條第1項第13款規定之違誤，自得為本件再審之訴之聲請。			
6	（備位部分）縱認本件屬借名登記，原確定判決逕以110年委託鑑定金額 1,236萬6,600元認定系爭訴訟標的（物）房屋土地價額部分，核有民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款再審事由： 惟原確定判決六、得心證之理由：（五），竟以再審原告於110年3月19日移轉系爭房地所有權予第三人（註：出售價金950萬），再審被告請求移轉登記返還之請求權已陷給付不能，而認可歸責於再審原告，並將該借名登記返還請求認定轉換為民法226條損害賠償請求，認再審被告因而所受給付不能之損害，須依原確定判決所囑託鑑定系爭房地於110年3月19日再審原告移轉出售第三人時之鑑定市價，即1,236萬6,600元為訴訟標的（物）價額（註：再審原告出售予第三人僅950萬）。依前揭說	民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款	無	是 （追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款）

	明，原確定判決就訴訟標的（物）系爭房地價額之認定方式與基準時點，顯悖於民事訴訟法就訴訟標的（物）價額於起訴時發生恆定之基本原理規定甚明，自有適用法規之錯誤，當予廢棄。			
7	又原確定判決六、得心證之理由：（三），清楚表明認定本件雙方係借名登記關係，且於再審被告以108年3月23日反訴理由送達時，雙方借名登記關係即於上開意思表示送達時終止，並認斯時兩造借名登記關係既已終止，再審原告即負有返還因借名登記所移轉系爭房地義務。由上開原確定判決得心證之理由，可知原確定判決亦清楚知悉本件再審被告於一審反訴（起訴）時點為108年3月23日，是依訴訟標的（物）價額應於起訴時恆定原則，系爭房地認定價額，依原確定判決理由之論理邏輯，應以000年0月間為認定判斷訴訟標的（物）價額基準時點。惟原確定判決五、得心證之理由：（五），卻在無任何法律依據下，率稱系爭房地以110年3月19日鑑定之市價即1,236萬6,600元應可採認，堪可認定等。是原確定判決之論理前後自相矛盾，除有違反法律絕對性規定（訴訟標的（物）價額恆定原則）之謬誤，更有判決理由（認110年3月訴訟標的（物）價額鑑定市價為有理由）與主文（認借名登記起訴並終結於108年3月）間顯有矛盾，應予廢棄。	民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款	無	是 （追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款）
8	系爭訴訟標的（物）系爭房地，再審被告最初購買價893萬（105年）、再審原告920萬向再審被告購買（106年）、再審被告向再審原告終止借名登記關係即反訴時自稱系爭房地價值僅近1000萬（108年），嗣再審原告以950萬出售予第三人（110年），由上可知，本件終止借名登記起訴時訴訟標的物市價僅落於1000萬以下，縱採鑑定價格亦應以起訴時點（108年）之鑑定市價方屬符合	民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款	無	是 （追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款）

	訴訟標的價額恆定並與實際雙方債權債務關係發生時點相對應，原確定判決逕以110年鑑定價格1,236萬6,600為清算價格，將訴訟標的價額變動之不利益全數加諸再審原告負擔，顯難認公平適法妥當，自應廢棄重為鑑定。			
9	原確定判決六、得心證理由：（四），認再審原告於訴訟進行中將系爭訴訟標的（物）出售第三人可歸責再審原告，惟其得出可歸責於再審原告之心證並非妥適： 第一、本件第一審及第二審雙方均遭駁回，是雙方法律關係乃因法院未能下確定判決致無法確定狀態，而訴訟進行中再審原告仍須持續不斷負擔房屋貸款之壓力，且再審被告亦不願搬遷離開而無法使用系爭房地，再審原告亦不堪長久等待冗長未決之訴訟結果致經濟上負擔困難，故再審原告僅能在上訴第三審法律審期間中將系爭房地出售以紓解資金壓力並自力將法律關係確定，尚不可歸責於再審原告。 第二、再審被告於訴訟進行中亦未對訴訟標的（物）系爭房地做任何保全或訴訟登記之措施，表示其亦默認實際已出售過戶登記予再審原告，且已罹於權利失效。 第三、本件再審被告並未主張再審原告將系爭房地出售予第三人係詐害債權，且該受讓之第三人業已起訴請求再審被告遷讓房屋並經終審判決命遷出確定，足見再審原告出售予第三人經認定係合法之買賣。 第四、再審原告乃出售自己名下之系爭房地，該房地既未遭限制處分，則再審原告自由出售予第三人當屬合法行使其財產上權利，難認有何違法或可歸責之處。 綜上，本件既難認有何可歸責於再審原告之處，縱依原確定判決心證理由係給付不能，亦係民法第225條第2項不可歸	民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款	無	是 （追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款）

	責於債務人之給付不能，僅能請求給付代償請求權之情事，即再審被告亦僅得請求再審原告出售價格950萬做為終止借名登記，是本件顯有對再審原告有利之證物而未經原確定判決斟酌情事。			
10	原確定判決認定價額之時間點與方式（以訴訟進行中訴訟標的物移轉予第三人時之鑑定市價）亦違背契約法上原則，以買賣不動產契約解除為例，契約解除之法律效果乃各負回復原狀之義務，是雙方起訴時與最後解除契約經判決一造返還價金一造返還房屋時，亦係返還初始契約成立時之房地及原買賣契約給付金額，絕無可能認須給付判決時或訴訟中浮動之鑑定金額，由此可知原確定判決所認定清算基準價額之時點與方式實有適用法規顯有錯誤之情形。另輔以民法第373條危險負擔移轉時點觀之，本件系爭房地自始均由再審被告佔有租用使用中而未交付移轉予再審原告，既然未交付，則系爭房地所生之跌價損失或漲價利益無法取得等交易風險，依民事法理自應由佔有系爭房地者負擔自明，是從上開債編契約法基本法理觀之，原確定判決實不應違法而職權逕以出售予第三人之時間點之鑑定市價為清算價格基礎。	民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款	無	是 （追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款）
11	本件再審紛爭起因乃系爭訴訟標的（物）系爭房地於106年雙方辦理過戶登記，因而產生借名登記或買賣關係之爭議，及過戶登記前後借貸債務關係與租金費用清算問題，是就系爭房地紛爭之糾紛基準時點，若以原確定判決最終結果認定係借名登記關係，則應為108年3月23日借名登記關係終止時，自應該時點之價額作為清算基準，況本件訴訟標的（物）原因尚非屬民事訴訟法第244條第4項可表明最低請求權之損害賠償金額，而可於訴訟進行中不斷增減變動，本件乃系爭標的（物）系爭房地所	民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款	無	是 （追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款）

	有權變動之關係，而非金錢請求之債，故該訴訟標的（物）系爭房地價額自不隨時間經過得有所增減或變化，而自應以借名登記關係終止時起為基準值自明，可見原確定判決確有判決理由與主文顯有矛盾之違法。			
12	末按本件爭執起因乃再審被告於105年以893萬購入房屋並貸款約700萬，相隔1年於106年再審原告以920萬向被告買入並過戶登記，惟原確定判決陡以110年3月19日之鑑定價格1,236萬6,600元認定清算基準，雖個案中法院基於衡平考量以鑑定市價為認定調整基準非必不當，惟鑑定市價之基準仍應以紛爭發生起訴時，即雙方借名登記關係終止時，亦即訴訟標的（物）價額恆定當下為基準鑑定市價時點方屬合法正當，否則若訴訟中若房地價格漲，以漲價之房地價格為基準計算，豈非由法院強加不當得利於再審被告，而若房地價格跌，難道法院又以跌價後之房地價格為計算基準而使再審被告蒙受莫名之跌價損失，可見原確定判決任意認定計算基準顯破毀訴訟標的（物）價額恆定立法基本意旨，造成程序嚴重不安定，原確定判決以出售予第三人時點之鑑定市價為訴訟標的物價額，無法律依據，且與實務作法相悖，實難認適法妥當，	民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款	無	是 （追加原因事實及民事訴訟法第496條第1項第1款、第2款、第13款）

附表四

編號	113年3月27日民事補充再審理由狀之再審理由(本院卷第301-304頁)	主張再審事由	是否曾於112年11月2日民事聲請再審狀提出相同再審事由	是否追加原因事實或再審事由
1	有關繳付房屋貸款之部分： 確定判決認定再審被告毛思穎於106年12月22日將系爭房地所有權移轉登記予再審原告王志珍名下，係基於借名登記關係而為之，倘真如此，則當時再審被	民事訴訟法第496條第1項13款	有 （附表一編號1）	是 （追加民事訴訟法第496條第1項第13款）

	告毛思穎提供系爭房地設定抵押權予中國信託商業銀行之房貸餘有627萬8,351元尚未清償，則此部分每月應繳之房貸本息45,694元，自應由毛思穎繼續繳付，惟該筆房貸本息竟非由毛思穎所繳付，而是由再審原告王志珍繳付，此為確定判決所認定，且為兩造不爭之事實，核其情節，顯與基於借名登記關係所生之費用應由借名人即毛思穎負擔之情形不符，是以再審原告辯稱：兩造間乃附買回權之房屋買賣契約，否則該房屋貸款怎會由再審原告繳付等語，顯非無理由。惟原確定判決就此事實未予斟酌，復未說明其不予審酌之理由，判決自屬民事訴訟法第496條第1項第13款規定之未經審酌卷內有利於再審原告證物之違誤，自得為提起再審之理由。			
2	關於兩造間就系爭房屋有無租賃關係之部分： 確定判決採遽再審被告毛思穎之抗辯，認定卷內有關兩造間就系爭房屋所簽立的房屋租賃契約乃雙方基於通謀虛偽意思表示所簽立，故該租賃契約為自始無效，進而認定毛思穎無需按月支付王志珍每月兩萬元之租金，是以該確定判決於計算王志珍應賠償毛思穎多少損害金額時，並無計算抵銷系爭租金。然查：再審被告毛思穎就附於卷內之該租賃契約書，原係辯稱系爭租賃契約書是王志珍偽造，並非真正等語，惟經王志珍提出系爭租賃契約書欄上有關毛思題之簽名及印文均為真正之事證（包括兩造間LINE貼文及租賃契約書上印文之真正），並提出王志珍向毛思穎催討每月2 萬元租金時，毛思穎表示會按月給付租金2萬元之對話錄音檔及譯文（由錄音檔及譯文可證毛思穎確曾表示伊每月需支付王志珍2萬元租金及租賃契約書上有關毛思穎之簽名確係毛思穎親筆簽立）。毛思穎竟改口辯稱：租賃契約乃兩造基於通謀虛偽意思表示所簽立，該	民事訴訟法第496條第1項第1款	有 （附表一編號1、2）	無

	租賃應屬無效等語，原確定判決事實審竟疏未查究毛思穎何以會有前後不同之抗辯，且對於上開有利於再審原告王志珍之錄音檔、譯文等相關事證，置之不顧，復未說明其理由，認定該租賃契約係兩造基於通謀虛偽之意思表示而簽立，應屬無效，進而基於此錯誤的認定（即確定判決謬認租賃契約為無效），遽而認定承租人即再審被告毛思穎即無按月支付租金2萬元之義務，是以確定判決於計算本件賠償金額時，並未核計及抵銷這筆租金（每月2萬元，共計有38個月未付），故計算王志珍應賠償毛思穎多少損害金額時，自有違誤。			
3	再審原告因無力償付每月應支付之房貸，加以再審被告又未依約支付租2萬元，在經濟壓力甚大的情形下，多次函催再審被告支付租金及履行買回權，否則將出售系爭房屋，因見再審被告均未予置理，乃委請仲介公司出售系爭房屋，繼而於110年2月2日與訴外人王陳碧玉簽立買賣總價950萬元之房屋買賣契約，因當時再審被告強占系爭房屋，顯無法點交，是以其出售的價格顯因而遭受影響，不動產鑑定報告未將房屋未能順利點交之事實作為參數，其所為鑑定報告顯然失真而偏高，確定判決未就此予以斟酌，其據以計算之受損金額，不免偏高，確定判決就此爭點未予審酌，復未說明其理由，判決亦有違誤。	民事訴訟法 第 496 條 第 1 項 第1款	有（附表一編號3）	無
4	再審原告發函予再審被告之信函間，具解除契約之意思表示： 再審原告實不堪負擔，曾多次函催再審被告支付租金，否則伊將出售系爭房屋，並要求再審被告遷離系爭房屋，有109年12月11日台南地方法院郵局第0000號存證信函、110年4月1日台南地方法院郵局第000號存證信函各一件可稽，足認該信函之送達時，已生解除兩造間之契約關係，無論兩造究係借名登記關	民事訴訟法 第 496 條 第 1 項 第13款	有（附表一編號4）	無

	係（此為再審被告所主張）抑或是附買回權之買賣關係及房屋租賃關係（後二項均為再審原告所主張），均應已因解約而失其效力，原確定判決就此重要證據未予審就，自屬民事訴訟法第496條第1項第13款再審之理由。			