

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度再易字第25號

再審原告 李麗芳即向日葵生活館

訴訟代理人 劉北芳律師

再審被告 輔宸有限公司

法定代理人 林皇佑

上列當事人間請求給付租金事件，再審原告對於民國113年6月12日本院112年度簡上字第602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，民事訴訟法第500條第1項、第2項定有明文。查，本院112年度簡上字第602號判決（下稱原確定判決）之判決書於民國113年6月19日送達再審原告，有送達證書附卷可稽，再審原告於113年7月15日提起本件再審之訴，未逾30日之不變期間，於法即無不合，合先敘明。

二、再審原告主張：

(一)、再審原告拒絕給付租金之最重要主張為再審被告未能提供合於約定使用收益之租賃物、亦未能於租賃關係存續期間，保持租賃物合於約定使用收益之狀態，即再審被告於刊登之招租廣告，標明臺北市○○區○○街00巷0號地下1樓房屋（下稱系爭房屋）使用面積為「店面145.12坪」，但實際上系爭房屋得使用之面積需扣除防空避難空間，且依臺北市建築管

01 理工程處（下稱建管處）回函，指出系爭房屋可使用空間僅  
02 21.450275坪，再審被告應負瑕疵擔保及債務不履行責任，  
03 且再審原告得行使同時履行抗辯權，拒絕租金之給付，惟原  
04 確定判決未予審酌前揭招租廣告及建管處函文（以下合稱系  
05 爭證物），亦未說明不需斟酌系爭證物之理由，而系爭證物  
06 為足以影響判決結果之重要證據，用以認定再審被告是否違  
07 反民法第423條規定及有無債務不履行，以及再審原告得否  
08 主張同時履行抗辯權拒絕給付租金，原確定判決自有民事訴  
09 訟法第497條規定之再審事由。

10 (二)、原確定判決認定再審原告於系爭租約終止前（即111年2月1  
11 日至2月14日期間），仍有給付租金之義務，則再審被告於  
12 系爭租約未終止期間內，亦應負民法第423條之租賃物保持  
13 義務，惟原確定判決單方要求再審原告應給付租金，卻毫無  
14 理由認再審被告不須提供合於約定使用收益之租賃物，適用  
15 民法第423條規定顯有錯誤及有消極不適用民法第423條及第  
16 264條第1項規定之錯誤，原確定判決具有民事訴訟法第496  
17 條第1項第1款之再審事由。

18 (三)、原確定判決所引用之最高法院93年度台上字第161號判決之  
19 適用基礎事實為已進入履行階段之契約，而最高法院112年  
20 度台上字第1088號判決則有「究不得因此即謂已履行之繼續  
21 性契約，當事人均不得行使解除權」之相反見解。又再審原  
22 告於111年1月25日建管處人員第一次稽查後，即告知再審被  
23 告法定代理人林皇佑系爭房屋有使用上之受限，惟再審被告  
24 無法解決系爭房屋需保留防空避難空間之問題，再審原告遂  
25 於111年1月30日傳訊予林皇佑表示解除系爭租約，後兩造為  
26 明確法律關係，復於111年2月14日於系爭租約簽訂「2022年  
27 2月14日，出租人輔宸有限公司與承租人李麗芬，協議解除  
28 合約」之協議（下稱系爭協議），可見再審原告於系爭租約  
29 開始前之111年1月30日即為解除系爭租約之表示，原確定判  
30 決援引基礎事實大相逕庭之最高法院93年度台上字第161號  
31 判決顯有錯誤，並有消極不適用民法第227條第1項、第226

01 條第1項、第2項、第256條等債務不履行解除契約規定之情  
02 形，該當民事訴訟法第496條第1項第1款規定之再審事由。

03 (四)、兩造於系爭協議記明「解除契約」，文字為「解除」，非  
04 「終止」，當事人之意思表示清楚明確，為解除系爭租約，  
05 原確定判決反於契約文字，曲解當事人之真意為「終止」，  
06 就民法第98條解釋意思表示之法規適用而言，顯已構成民事  
07 訴訟法第496條第1項第1款規定之再審事由。並聲明：(一)、  
08 原確定判決不利於再審原告之部分廢棄。(二)、上開廢棄部  
09 分，再審被告之第二審上訴駁回。

10 三、本件未行言詞辯論，故無再審被告之聲明及陳述可供記載。

11 四、得心證之理由

12 按再審之訴顯無再審理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判  
13 決駁回，民事訴訟法第502條第2項定有明文。所謂顯無再審  
14 理由，係指針對再審原告所主張之再審原因，無須另經調查  
15 辯論，即可判定其不足以動搖原確定判決所為判斷結果而  
16 言。本件再審原告指摘原確定判決有民事訴訟法第436條之7  
17 (再審原告誤載為第497條)規定「就足影響於裁判之重要  
18 證物，漏未斟酌」及第496條第1項第1款規定「適用法規顯  
19 有錯誤」之再審事由。故本院自應審究本件是否有該當前揭  
20 再審事由，現析述如后：

21 (一)、本件並無民事訴訟法第436條之7之再審事由：

22 1.按對於簡易訴訟程序之第二審確定終局裁判，如就足影響於  
23 裁判之重要證物，漏未斟酌者，亦得提起再審之訴或聲請再  
24 審，民事訴訟法第436條之7定有明文。所謂就足影響於判決  
25 之重要證物漏未斟酌，係指在前訴訟程序之言詞辯論終結  
26 前，已存在並經證據聲明之證物，確定判決非認為不必要而  
27 未為調查，或已為調查而未就調查之結果予以判斷，且該證  
28 物足以影響確定判決之結果者而言。申言之，該項證物如經  
29 斟酌，原判決將不致為如此之論斷，若縱經斟酌亦不足影響  
30 原判決之內容，或原判決曾於理由中說明其為不必要之證據  
31 者，均與本條規定之要件不符。

01 2.再審原告雖主張原確定判決漏未斟酌招租廣告及建管處函  
02 文，以認定再審原告得否就給付租金之義務行使同時履行抗  
03 辯權。惟原確定判決業指出「系爭租約既經兩造合意終止，  
04 輔宸公司即無提供合於約定用益狀態房屋之義務，李麗芬據  
05 此主張同時履行抗辯，亦非可採」（見本院卷第26頁），而  
06 按，民法第264條第1項前段規定，因契約互負債務者，於他  
07 方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，是民法第26  
08 4條第1項前段之規定，並非否認他方當事人對債務人之契約  
09 債務請求權，僅係於該他方當事人為契約之對待給付義務  
10 前，債務人有拒絕為契約債務給付之權利。原確定判決係考  
11 量系爭租約業經兩造合意終止，再審被告已無從依民法第26  
12 4條第1項規定，履行提出合於約定使用、收益狀態之系爭房  
13 屋之給付義務，故認該事件之被告不得對原告主張同時履行  
14 抗辯權利，自無庸審酌系爭證物。亦即，依本件之原因事  
15 實，原確定判決實際上無從作出對待給付判決，系爭證物採  
16 納與否，均無法推翻原確定判決認該被告不得對原告主張同  
17 時履行抗辯權利之結果，系爭證物自非足生影響原確定判決  
18 之證據，揆諸前開說明，尚難認原確定判決有民事訴訟法第  
19 436條之7規定之再審事由存在。

20 (二)、本件並無民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由：

21 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  
22 者，係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或  
23 與司法院大法官解釋或憲法法庭裁判意旨顯然違反，或消極  
24 不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括漏未斟酌證據及  
25 認定事實不當，或判決不備理由或理由矛盾，及在學說上諸  
26 說併存致發生法律上見解歧異等情形在內。又事實審法院認  
27 定事實之職權，或法律審法院就該法律規定事項所表示之法  
28 律上之意見，無適用法規顯有錯誤可言（最高法院78年度台  
29 再字第78號裁判意旨參照）。再者，解釋意思表示原屬事實  
30 審法院之職權，原確定判決不過就事實審法院所確定之事實  
31 為法律上之判斷，事實審法院解釋意思表示，縱有不當，亦

01 不生適用法規顯有錯誤問題（最高法院64年台再字第140號  
02 裁判意旨參照）。

03 2.再審原告主張原確定判決適用民法第423條規定顯有錯誤及  
04 有消極不適用民法第423條及第264條第1項規定之錯誤。惟  
05 如前(一)所述，原確定判決已說明系爭租約業經兩造合意終  
06 止，再審被告即無提供合於約定用益狀態房屋之義務，進而  
07 認定再審原告所為同時履行抗辯非可採，堪認原確定判決係  
08 以再審被告無需再為對待給付，本件無從作成對待給付判決  
09 為由，而未適用民法第423條及第264條第1項規定，是再審  
10 原告主張原確定判決錯誤適用或消極未適用民法第423條及  
11 第264條第1項規定之違法，俱屬無由，難認原確定判決有民  
12 事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由存在。

13 3.再審原告復主張原確定判決消極不適用民法第227條第1項、  
14 第226條第1項、第2項、第256條等債務不履行解除契約之規  
15 定。惟原確定判決審究再審原告與林皇佑間於111年1月30日  
16 對話紀錄，以雙方仍相約之後見面續談，推論再審原告於11  
17 1年1月30日傳送訊息之目的在於與林皇佑協商談判系爭租約  
18 之權利義務，再審原告所為「房屋契約內容今日停止」之表  
19 示係為談判條件，進而做出系爭租約未於111年1月30日即告  
20 終止之結論（見本院卷第26頁），茲既原確定判決係認定再  
21 審原告並非為終止（解除）系爭租約之意思，自無庸適用債  
22 務不履行之相關規定，判斷再審原告有無契約解除（終止）  
23 權，至於原確定判決就再審原告有無終止（解除）系爭租約  
24 意思之判斷，應屬認定事實之問題，再審原告上開所稱顯屬  
25 對原確定判決依其職權認定事實取捨證據所形成心證之指  
26 摘，是再審原告以前開情詞，指摘原確定判決有民事訴訟法  
27 第496條第1項第1款規定之再審事由，亦不足採。

28 4.再審原告另主張原確定判決錯誤援引最高法院93年度台上字  
29 第161號判決，並違反民法第98條解釋意思表示原則。惟不  
30 論係原確定判決所援用最高法院93年度台上字第161號判  
31 決，抑或再審原告所引用最高法院112年度台上字第1088號

01 判決，均係屬法院就個案事實之法律見解，並非司法院大法官  
02 官解釋或憲法法庭裁判意旨，縱原確定判決未依再審原告所  
03 主張法律意見為相同之認定，揆諸前揭說明，仍不得謂原確  
04 定判決適用法規顯有錯誤。況且，解釋意思表示屬事實審法  
05 院之職權，事實審法院解釋意思表示，縱有不當，亦非屬適  
06 用法規顯有錯誤之範疇，原確定判決雖將系爭協議解釋為兩  
07 造合意「終止」系爭租約之意思，然再審原告不得因法院解  
08 釋意思表示結果與其利益不符，即謂原確定判決適用法規顯  
09 有錯誤。是原確定判決援引最高法院93年度台上字第161號  
10 判決意旨，並認定系爭協議為兩造合意終止系爭租約，自不  
11 構成民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由。

12 五、綜上所述，原確定判決並無民事訴訟法第436條之7、第496  
13 條第1項第1款規定之再審事由存在，再審原告執以提起本件  
14 再審之訴，顯無理由，爰依民事訴訟法第502條第2項規定，  
15 不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日  
18 民事第四庭 審判長 法官 溫祖明  
19 法官 劉娟呈  
20 法官 蕭涵勻

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 8 日  
24 書記官 林立原