# 臺灣臺北地方法院民事判決

115年度再易字第21號

再審原告　西門町新大貿易股份有限公司
　　易有限公司）
000000000000000000
法定代理人　劉進雄
000000000000000000
000000000000000000
再審被告　倪綺塤
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，再審原告對於民國115年4月29日本院111年度簡上字第571號第二審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

壹、程序方面

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111年度簡上字第571號判決（下稱原確定判決）於民國115年4月29日宣判，且因上訴利益未逾新臺幣（下同）150萬元，依法不得上訴第三審，揆諸上開說明，原確定判決應於宣判時即確定，復因原確定判決係於判決送達前確定，依上開規定，應自送達時起算再審之不變期間。又原確定判決之判決書係於115年5月8日送達再審原告（原確定判決卷2第303頁），再審原告於115年6月8日提起本件再審之訴，未逾30日之不變期間，先予敘明。

貳、實體方面

一、再審原告主張略以：

㈠原確定判決有民事訴訟法第436條之7之再審事由：

1.兩造於109年8月27日簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，由再審被告向再審原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路00號2樓房屋(下稱系爭房屋)全部，租賃期間自109年10月1日至114年9月30日，每月租金為105,000元(含稅)，並於每月1日前支付，保證金為21萬元。再審被告雖稱：再審原告誆騙伊稱系爭房屋2樓得辦理商業登記，然伊向主管機關辦理商業登記，卻遭駁回等語；然系爭房屋為透天厝形式，於房屋稅單中之課稅現值雖不會分樓層記載，然房屋稅籍證明書中會依樓層分層記載，且房屋稅籍證明書與房屋稅單於商業登記申請時，可等同視之，再審被告所謂未提供房屋稅單致無法聲請商業登記，純屬其個人誤解，原確定判決未予論述。

2.商行辦理商業登記，列何等項目於商業登記中，主要係依據商業登記法規定，該法於109年間並未修法，有臺北市商業處110年3月23日北市商二字第11000909721號函(下稱系爭函文)於原確定判決卷內可查，而臺北市政府自109年1月1日起新實施之「營業處所預先查詢」(下稱系爭查詢制度)，僅為臺北市政府之行政措施，並無取代商業登記法之效力，於符合法條規範時，臺北市商業處仍須就商業登記為准許登記之處分。而就無使用執照之建物，於臺北市政府109年1月1日實行系爭查詢制度後，如何辦理預先審查及商業登記，再審原告於二審程序中已提出「臺北市商業處網頁資料二份」(下稱系爭證據)，堪認系爭房屋雖無使用執照，亦非不得為商業登記。又依一審卷附之臺灣臺北地方檢察署110年度偵字第12694號不起訴處分書(下稱系爭不起訴處分書)所載，系爭房屋於實施系爭查詢制度前，由訴外人向臺北市商業處登記，開立「莎丘造型名店」可作為美容美髮業之商業登記；於實施系爭查詢制度後，由「西門一六八益智休閒會館」商業登記資料所示亦可作美容美髮店之商業登記，即無論於系爭查詢制度實施前後，系爭房屋均可作美髮業之商業

登記。然原確定判決僅審酌西門一六八益智休閒會館商業登記資料，卻漏未斟酌系爭函文、系爭證據、系爭不起訴處分書所呈顯「系爭房屋雖無使用執照，亦得為商業登記」、「無論臺北市政府實施系爭查詢制度前後，系爭房屋均可作美髮業之商業登記」等事實，而逕認系爭房屋不能合法作為經營美髮業登記使用而欠缺契約約定之效用，有民事訴訟法第436條之7漏未斟酌重要證據之再審事由。

㈡原確定判決認「再審原告無法提供合於債之本旨之系爭房屋，且係因可歸責於再審原告之事由所致」、「再審被告合法撤銷雙方合意解除系爭租約之自認」、「兩造並未有合意解除系爭租約」等節，有民事訴訟法第496條第1項適用法規顯有錯誤之再審事由：

1.系爭租約內容僅就房屋所在地及使用範圍為約定，並未就系爭房屋應具備何種品質、效用及狀態有明確約定，亦無提及「系爭房屋須具備建築使用執照或再審原告應擔保系爭房屋可供合法店面」乙節，難認「系爭房屋須具備建築使用執照或再審原告應擔保系爭房屋可供合法店面之狀態」為兩造簽訂系爭租約時預設之共同主觀認知。系爭房屋前於再審被告承租前後，確得以辦理美容美髮業之商業登記，業如前述，則依據經驗法則，再審原告以「系爭房屋雖無使用執照，仍得辦理商業登記」為基礎，供系爭房屋出租再審被告，再審原告主觀認系爭房屋已達系爭租約之約定效用，且客觀上亦同。系爭房屋僅約明供營業目的之使用，再審被告未於系爭租約特定應達何種客觀標準，裝潢費用自不可歸責於再審原告，再審被告依民法第227條第2項，請求再審原告負擔損害賠償責任，為無理由。再審原告提供之系爭房屋已合於兩造之契約內容，原確定判決認再審原告未依約交付適於使用、收益狀態之租賃物，為可歸責再審原告之不完全給付，命再審原告給付原告740,900元，於法無據。再審被告自行於109年9月16日向商業處撤回商業登記申請，且原確定判決依據系爭租約簽立後生效之「臺北市建築管理工程處辦理營業場

所協助查詢服務作業規範」(下稱系爭規範)第3條第2款規定，認再審被告未能完成商業登記之結果可歸責於再審原告，顯有違誤。系爭規範公布施行前對於申請商業登記並未嚴格區分「建物坐落於地面層第一層」始能免檢附使用執照，況系爭房屋為實施建築管理前之合法建物，本無庸具備使用執照即可申請商業登記，行政機關於過度期間未完備措施，難以期待再審原告可明確知悉各法令限制內容，屬不可歸責於再審原告之事由。

2.依LINE對話紀錄可證兩造於109年9月24日(至遲於9月26日)即已達成合意解除系爭租約，則再審被告再於109年10月12日以律師函單方表示解除，於法無據。且系爭租約未有約明應具備使用執照之約定效用，無可歸責於再審原告之事由，再審被告並無解除權可得行使，即未見再審被告有「證明其自認與事實不符」而得以撤銷自認，兩造間仍屬合意解除。則原確定判決認定應適用民事訴訟法第279條第3項規定，顯有違誤。

3.縱認系爭房屋欠缺得作為美髮業使用之約定效用，而可歸責於再審原告，然再審被告於承租系爭房屋前，亦應清楚辦理商業登記之房屋所需之要件，倘再審被告認上開商業登記之限制條件具備交易上重大性，亦應自行查證，然其未進一步探詢，顯見該部分不足以影響再審被告是否承租之判斷。再審被告未於簽約前提出其所重視之交易條件，對於系爭房屋無法辦理商業登記始解除系爭租約而產生之損害具與有過失，且衡其未盡注意義務，為就其所主張裝潢費用損害發生及擴大之主要原因，而請求再審原告賠償，難謂有理由等語。

㈢並聲明：1.原確定判決關於⑴本院111年度北簡字第3854號判決，命再審原告給付再審被告32,900元本息；⑵本院111年度簡上字第571號判決，命再審原告再給付再審被告740,900元本息；⑶駁回再審原告反訴請求再審被告給付421,646元本息部分；暨該等部分之訴訟費用裁判均廢棄。2.上開廢

棄⑴⑵部分，再審被告於第一審之訴及第二審附帶上訴均駁回。3.上開廢棄⑶部分，再審被告應給付再審原告421,646元，及自111年11月11日民事反訴暨準備狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、本件未經言詞辯論，無再審被告之聲明及陳述。

三、按再審之訴顯無再審理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回，民事訴訟法第502條第2項定有明文。又所謂顯無再審理由，係指針對再審原告所主張之再審原因，無須另經調查辯論，即可判定其不足以動搖原確定判決所為判斷結果而言。經查：

㈠按對於簡易訴訟程序之第二審確定終局裁判，如就足影響於裁判之重要證物，漏未斟酌者，亦得提起再審之訴或聲請再審。民事訴訟法第436條之7定有明文。所謂就足影響於判決之重要證物漏未斟酌，係指雖當事人已在前訴訟程序提出，然未經確定判決加以斟酌者而言，或則忽視當事人聲明之證據而不予調查，或則就依聲請或依職權調查之證據未為判斷，均不失為漏未斟酌，且以該證物足以動搖原確定判決基礎者為限。本件再審原告雖主張原確定判決漏未斟酌系爭函文、系爭證據及系爭不起訴處分書之再審原因云云，惟系爭函文之內容乃說明系爭房屋地址前登記有莎丘造型名店並經核准歇業登記等情（本院卷第35-36頁），核與再審被告承租系爭房屋欲作美容美髮之商業登記之商號並不相同，且二者於申請商業登記時間不同，申請登記時之法律規範亦未盡相同；又系爭證據乃臺北市商業處關於申請合法房屋證明應檢附之文件之網路資料（本院卷第37頁），並不影響再審原告自承系爭房屋並無使用執照（本院卷第11頁）及於再審被告於109年8月間辦理查詢，經建管處認定結果為：「不符合規定。請補辦使用執照且建築物用途須與使用執照用途相符」之事實；另系爭不起訴處分書乃關於再審原告出租系爭房屋予再審被告，經檢察官偵查終結，認未涉有刑法第339條第1項詐欺罪嫌，而為不起訴處分在案（本院卷第41

頁），亦與原確定判決認定租賃契約雙方當事人已約定租賃物係供作特定用途時，則該約定即為租賃契約內容之一部分，系爭房屋應具有可供合法經營美髮業登記使用之約定效用，始符兩造締結系爭租約之真意等節之構成要件並不相同，足徵再審原告主張之證物縱未經原確定判決審酌，然該等證物亦不足以動搖原確定判決基礎。況再審原告主張之再審理由，核屬原審法院取捨證據、認定事實之職權行使範圍，則其就原審事實認定及證據審酌、取捨之當否加以指摘，難認原確定判決有漏未斟酌足影響於裁判之重要證物之情形。

㈡按有適用法規顯有錯誤情形者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服，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，民事訴訟法第496條第1項第1款規定甚明。再按，民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，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、憲法法庭裁判違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括判決理由矛盾、理由不備、取捨證據失當、調查證據欠週、漏未斟酌證據、認定事實錯誤及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形（參見最高法院111年度台再字第4號判決）。查，為提供臺北市營業場所協助查詢服務作業須知（下稱作業須知）第3點第3款及第4點第1款規定之營業場所建築管理相關法令規定預先查詢服務，特訂定本作業規範，並由臺北市建築管理工程處執行之。系爭規範第1點定有明文，是系爭規範之法律依據即為作業須知。另臺北市政府協助臺北市轄內公司及商業瞭解其營業場所使用是否符合都市計畫及建築管理相關法令規定，所訂定之臺北市營業場所協助查詢服務作業須知（即作業須知），業於105年5月30日發布，發布時間早於兩造於109年8月15日簽立系爭租約之前，於法自應適用本件兩造所爭執之法律關係。故原確定判決並無適用法規顯有錯誤情形存在。至再審原告其餘主張，

核屬原確定判決認定事實及證據取捨等屬於事實審法院職權行使之範圍，尚與上開適用法規顯有錯誤情形有間，亦非屬民事訴訟法第496條第1項第1款再審事由，再審原告執上開主張為再審理由，自無足取。

四、綜上所述，原確定判決並無再審原告主張民事訴訟法第436條之7、第496條第1項第1款規定之再審事由，再審原告提起本件再審之訴，顯無理由，爰依民事訴訟法第502條第2項規定，不經言詞辯論，逕予判決駁回。

五、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　　115　　年　　9　　月　　15　　日

民事第七庭　審判長法　官　姜悌文

法　官　郭思妤

法　官　黃莉莉

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　盧芯沂