

臺灣高等法院民事判決

113年度再易字第74號

再 審 原 告 大佳國際開發股份有限公司

法定代理人 戴莉玲

訴訟代理人 蔡世祺律師

賴彥杰律師

再 審 被 告 朱明逢

詹前俊

李梨幸

共 同

訴訟代理人 巫政濤律師

周念暉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，再審原告對於中華民國113年6月11日本院111年度消上字第15號確定判決提起再審之訴，本院於114年8月26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，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段分別定有明文。查，再審原告對於本院於民國113年6月11日所為111年度消上字第15號確定判決（下稱原確定判決；該民事事件歷審訴訟程序，下稱前訴訟程序），因上訴所得受之利益未逾新臺幣（下同）150萬元（詳如後述），為不得上訴第三審之事件，於113年6月11日宣判時即告確定，有卷附原確定判決可稽（見本院卷第43至57頁）。又原確定判決於113年6月19日送達

再審原告，而再審原告於113年7月17日以原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款、第497條規定之情形而提起本件再審之訴，有起訴狀上收文戳章、卷附送達證書為憑（見本院卷第3頁、第87至91頁），未逾上開30日法定不變期間，先予敘明。

貳、實體方面：

一、再審原告主張：伊與再審被告（下分稱姓名）、訴外人蘇素珍分別於前訴訟程序一審判決附表（下稱附表）「簽約日期/簽約買受人」欄所示日期，就坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地上之敦皇公寓大廈（下稱系爭大廈）、如附表項次○、○、○之0、○之0「門牌號碼/車位」欄所示之不動產，簽訂敦皇土地買賣契約書（下稱土地買賣契約）、敦皇房屋買賣契約書（下稱預售屋買賣契約），嗣蘇素珍將附表項次○之0「門牌號碼/車位」欄所示之不動產權利義務讓與李梨幸。兩造就系爭大廈地下室停車場（下稱停車場）並未約定為雙車道，是伊交付之地下室停車場為單向車道，非屬物之瑕疵，亦不構成不完全給付。惟原確定判決認定伊就停車場負有給付雙車道之義務而未給付，屬物之瑕疵，且係可歸責於伊之事由所致之不完全給付，違反預售屋買賣契約之約定，命伊賠償朱明逢20萬元、詹前俊20萬元、李梨幸30萬元，並依消費者保護法（下稱消保法）第51條但書規定，命伊給付朱明逢20萬元、詹前俊20萬元、李梨幸30萬元之懲罰性違約金，乃消極不適用民法第153條、第154條、最高法院49年台上字第303號判例，且錯誤適用消保法第11條第2項規定，並違反民事訴訟法第222條第3項規定之論理法則及經驗法則。又原確定判決漏未斟酌系爭大廈之使用執照竣工圖（下稱竣工圖）、預售屋買賣契約附件（十一）敦皇公寓大廈規約（下稱規約）、敦皇社區管理委員會110年5月24日公告含附圖（下稱管委會公告）、敦皇預售訂購客戶表、預售屋買賣契約第1條、第21條等證據（下合稱系爭證據），如經斟酌，伊可受較有利之判決等情。爰依民

01 事訴訟法第496條第1項第1款、第497條規定提起再審之訴，
02 並聲明：(一)原確定判決不利於再審原告部分廢棄（即該判決
03 主文第一項、第二項及第四項前段等部分）。(二)上開廢棄部
04 分，再審被告之上訴駁回。

05 二、再審被告則以：原確定判決認定再審原告就停車場負有給付
06 雙車道之義務惟未給付，而命再審原告應給付伊等損害賠償
07 及懲罰性違約金，並無適用法規顯有錯誤，亦無漏未斟酌系
08 爭證據之情形，再審原告提起本件再審之訴為無理由等語，
09 資為抗辯。並答辯聲明：再審之訴駁回。

10 三、再審原告主張原確定判決適用法規顯有錯誤，有民事訴訟法
11 第496條第1項第1款規定之再審事由云云，為無理由：

12 (一)按適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判決聲
13 明不服，民事訴訟法第496條第1項第1款定有明文。所謂適
14 用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規，顯然不合於
15 法律規定，或與司法院大法官解釋或憲法法庭裁判意旨顯然
16 違反，或消極不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括漏
17 未斟酌證據及認定事實不當，或判決不備理由或理由矛盾，
18 及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內（最
19 高法院113年度台再字第31號判決意旨參照）。次按法院為
20 判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證
21 判斷事實之真偽。但別有規定者，不在此限。法院依自由心
22 證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，民事訴訟法
23 第222條第1、3項定有明文。所謂論理法則，指依立法意旨
24 或法規之社會機能，以理論認識之方法即邏輯分析方法就法
25 律事實所為價值判斷之法則；所謂經驗法則，指人類歷史相
26 沿相承，本於經驗累積歸納所得之定則，包括通常經驗及特
27 別知識經驗（最高法院103年度台上字第1567號判決意旨參
28 照）。故法院判斷事實之真偽時，如無違反邏輯上推論之論
29 理法則，或違背日常生活閱歷所得而為一般人所知悉之普通
30 法則，或各種專門職業、科學上或技術上之特殊法則，即難
31 謂有何適用法規顯有錯誤可言。

01 (二)經查，原確定判決本於取捨證據、認定事實之職權行使而論
02 斷：預售屋買賣契約之附圖（三）地下層平面圖（下稱平面
03 示意圖），其車道部分繪有左右錯開之雙向箭頭，而依預售
04 屋買賣契約第28條約定，該平面示意圖與契約具有同等之效
05 力；又再審原告銷售預售屋時陳列於現場之預售屋立體模型
06 （下稱立體模型），係做為向買受人說明及要約引誘之材
07 料，為廣告內容之一部，而該模型所示之車道寬度明顯有充
08 分空間可供兩部車子雙向會車；依平面示意圖及立體模型等
09 廣告內容，確實足以使再審被告相信系爭大廈建造完成後，
10 停車場係具有可供雙向車輛行駛之雙車道，參照消保法第11
11 條第2項規定，認再審原告依預售屋買賣契約之約定，就停
12 車場負有給付雙車道之義務惟未給付，屬物之瑕疵，且係可
13 歸責於再審原告之事由所致之不完全給付。次依社團法人臺
14 北市不動產估價師公會之鑑定結果，認再審原告就停車場給
15 付單向車道，造成每個車位價值減損10萬元，再審原告應依
16 民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條規定，以朱
17 明逢、詹前俊、李梨幸分別購買車位2個、2個、3個計算，
18 賠償損害20萬元、20萬元、30萬元。又再審原告之平面示意
19 圖及立體模型等廣告，令人相信系爭大廈地下室係具有雙車
20 道之停車場，足以引人錯誤，是再審原告因過失所致再審被
21 告之損害，依消保法第51條但書規定，應各給付朱明逢、詹
22 前俊、李梨幸懲罰性違約金20萬元、20萬元、30萬元。從
23 而，再審被告請求再審原告分別給付朱明逢、詹前俊、李梨
24 幸40萬元、40萬元、60萬元，及均自109年5月1日起至清償
25 日止，按週年利率5%計算之利息，有為理由等語（見本院卷
26 第49至53頁、第55至56頁）。

27 (三)再審原告雖主張：平面示意圖之雙向交錯箭頭，僅係標示車
28 輛之進、出方向，並非雙車道之意；預售屋買賣契約並未約
29 定伊應給付具有雙車道之停車場，且已約定立體模型僅係供
30 買方參酌，非契約買賣標的物之範圍，買賣標的以主管機關
31 核定使用執照之竣工圖為準，則原確定判決依平面示意圖及

01 立體模型，認定伊應給付具有雙車道之停車場，係消極不適
02 用民法第153條、第154條、最高法院49年台上字第303號判
03 例，並錯誤適用消保法第11條第2項規定，且違反民事訴訟
04 法第222條第3項規定之經驗法則及論理法則云云。然原確定
05 判決依平面示意圖及立體模型，並依消保法第11條第2項：

06 「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」
07 規定，就預售屋買賣契約解釋結果，認定再審原告應給付具
08 有雙車道之停車場乙節，為其斟酌證據認定事實及解釋契約
09 問題，並無消極不適用民法第153條、第154條、最高法院49
10 年台上字第303號判例，或有錯誤適用消保法第11條第2項規
11 定，或違背邏輯上推論之論理及經驗法則。再審原告空言泛
12 稱原確定判決依據平面示意圖及立體模型繪製之停車場車道
13 繪有雙向箭頭、車道寬度明顯有充分空間可供兩部車子雙向
14 會車，認定再審原告負給付具有雙車道之停車場之義務，係
15 違背論理及經驗法則云云，本無可採。況再審原告所執前
16 詞，實係指摘原確定判決認定事實錯誤，要與適用法規顯有
17 錯誤有間。準此，再審原告據此主張原確定判決適用法規顯
18 有錯誤，有民事訴訟法第496條第1項第1款所定之再審事由
19 云云，洵非有理。

20 四、再審原告主張原確定判決漏未斟酌系爭證據，足以影響原確
21 定判決之結果，有民事訴訟法第497條規定之再審事由云
22 云，為無理由：

23 (一)按民事訴訟法第466條不得上訴於第三審法院之事件，其經
24 第二審確定之判決，如就足影響於判決之重要證物，漏未斟
25 酌，亦得提起再審之訴，同法第497條定有明文。所謂就足
26 以影響於判決之重要證物漏未斟酌之情形，係指足以影響判
27 決基礎之重要證物，雖當事人已在訴訟程序提出，然未經
28 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
29 予調查，或則就聲請或依職權調查之證據未為判斷，均不失
30 為漏未斟酌，且以該證物足以動搖原確定判決基礎者為限。
31 若於判決理由項下說明無調查之必要，或縱經斟酌亦不足以

01 影響判決基礎之意見，即與漏未斟酌有間，不得據為民事訴
02 訟法第497條所定之再審理由。

03 (二)再審原告主張：伊於前訴訟程序已提出系爭證據，惟原確定
04 判決漏未斟酌，錯誤認定伊負有給付具有雙車道之停車場之
05 義務，而有民事訴訟法第497條規定之再審事由云云。惟
06 查：

07 1.兩造分別於101年、102年間簽訂預售屋買賣契約乙節，有卷
08 附敦皇預售訂購客戶表可稽（見本院卷第83頁）。觀諸預售
09 屋買賣契約第1條、第21條分別約定：「（第1條）一、買方
10 應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載
11 之建材設備表、房屋及停車場圖與位置示意圖，為契約之一
12 部分。二、銷售現場之樣品屋暨裝潢設計公司所提供之傢俱
13 配置參考圖等，除附件六列明之建材設備均僅提供予買方參
14 酌，不在本契約買賣標的物之範圍」、「（第21條）一、買
15 賣雙方均充分瞭解，有關本約買賣之權利義務悉依本約各項
16 規定及本約所有之附件及協議書、約定書所載為準，任何口
17 頭磋商事項或未經雙方正式簽署之書面資料，而未載入本約
18 規定或未以附件或協議書、約定表示已達成合意者，不包括
19 在本約範圍內。惟本案透視圖、模型、係以寫意手法表現，
20 賣方保有美化修改權，概依主管機關核定使用執照之竣工圖
21 為準。另樣品屋之室內裝修材料、飾品傢俱，僅供買方參
22 考，買方已充分認知、瞭解。二、本約之規定，對於買賣雙
23 方權利義務之受讓人與繼承人等，具有同等效力。三、本約
24 若有未盡事宜，依有關法令、交易習慣、工程慣例、工程習
25 慣及誠實信用原則公平解決之」（見本院卷第293至303
26 頁），乃係兩造就預售屋買賣契約關於廣告效力、契約之完
27 整性之約定。而細繹再審原告提出之竣工圖，關於汽車車道
28 部分，亦繪有左右錯開之雙向箭頭（見本院卷第59至69
29 頁），核與預售屋買賣契約之平面示意圖繪有左右錯開之雙
30 向箭頭相同（見本院卷第315至320頁）。是依竣工圖所示，
31 益證再審原告以使再審被告認知其欲給付具有雙車道之停車

01 場至明。則再審原告提出預售屋買賣契約第11條、第21條及
02 竣工圖等證據，並不足以影響原確定判決有關再審原告依預
03 售屋買賣契約之約定，就停車場負有給付雙車道義務之判
04 斷。

05 2.其次，系爭大廈於106年5月11日建築完成，並經臺北市政府
06 都市發展局於同日發給106使字第76號使用執照乙節，有卷
07 附建物登記謄本、使用執照可稽（見本院卷第305至314頁
08 ）而建築物竣工平面圖乃申請使用執照應檢附之文件，此
09 據建築法第71條第1項第2款規定即明，再審原告自陳其提出
10 之竣工圖為系爭大廈使用執照之竣工圖等語（見本院卷第14
11 頁），而該竣工圖記載：「汽車坡道350（公分）」（見本
12 院卷第59至69頁），堪認該竣工圖係兩造簽訂預售屋買賣契
13 約後，再審原告依其就汽車坡道實際施工結果為寬度350公
14 分，於106年間製作提出。惟兩造既已於101年、102年間，
15 簽訂預售屋買賣契約時，約定再審原告應給付具有雙車道之
16 停車場，自難反以其嗣後就汽車坡道實際施工結果寬度為35
17 0公分，反認兩造並未約定再審原告應給付具有雙車道之停
18 車場。又管委會公告記載：「……社區為單車到（應為
19 『道』之誤載）進出，再次公告行車會車示意圖」（見本院
20 卷第75至81頁），亦係兩造簽訂預售屋買賣契約後，於110
21 年5月24日製作提出，尚難據此而認兩造未約定再審原告應
22 給付具有雙車道之停車場。至於再審原告提出之規約記載：
23 「……本大樓汽車出入口於領得使用執照後應加強汽車出入
24 管制並派員管制車輛，指引採右進右出方式操作以減少車流
25 衝突」（見本院卷第73頁），僅能證明汽車進出停車場之方
26 式。又敦皇預售訂購客戶表（見本院卷第83頁），僅能證明
27 朱明逢、詹前俊、李梨幸之交屋日為106年10月19日、106年
28 8月2日、107年3月19日。則再審原告提出之系爭證據，均不
29 足以影響原確定判決有關再審原告依預售屋買賣契約之約
30 定，就停車場負有給付雙車道之義務之判斷。

31 3.綜上，再審原告提出之系爭證據，均不足以影響原確定判決

01 基礎之意見，且原確定判決第八項已敘明「本件事證已臻明
02 確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
03 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
04 敘明」等語（見本院卷第56頁），自與漏未斟酌有間，不得
05 據為民事訴訟法第497條所定之再審理由。則再審原告主
06 張：原確定判決漏未斟酌系爭證據，足以影響原確定判決之
07 結果，而有民事訴訟法第497條所定之再審事由云云，亦非
08 可採。

09 五、從而，再審原告依民事訴訟法第496條第1項第1款、第497條
10 規定，提起本件再審之訴，請求：(一)原確定判決不利於再審
11 原告部分廢棄（即該判決主文第一項、第二項及第四項前段
12 等部分）。(二)上開廢棄部分，再審被告之上訴駁回，為無理
13 由，應予駁回。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件再審之訴為無理由。爰依民事訴訟法第78
18 條，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

20 民事第二十四庭

21 審判長法 官 郭顏毓

22 法 官 楊雅清

23 法 官 陳心婷

24 正本係照原本作成。

25 不得上訴。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

27 書記官 江珮菱