

臺灣高等法院民事判決

114年度再字第4號

再審原告 顏錦姿
訴訟代理人 葉雅婷律師
再審被告 統一大廈管理委員會

法定代理人 李偉雄
訴訟代理人 甘大空律師

上列當事人間確認專有使用權存在再審之訴事件，再審原告對於中華民國112年9月27日本院111年度上字第679號確定判決提起再審，本院於114年2月19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項前段定有明文。查再審原告對本院111年度上字第679號判決（下稱原確定判決）聲明不服，提起上訴，經最高法院於民國113年11月13日以113年度台上字第32號裁定駁回而確定，該裁定於同年12月13日送達再審原告（見最高法院卷第205頁至第209頁），本件再審之不變期間應自同年月14日起算，再審原告於114年1月7日提起再審之訴，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，未逾30日不變期間。

貳、實體方面：

一、再審原告主張：伊於71年購入臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上同地段000、000建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路000號及000號房屋（下分稱000建號建物、000建號建物，合稱系爭房屋）及地下一層之地

01 下室空間（下稱系爭地下室），再審被告阻止伊使用系爭地
02 下室，爰訴請確認伊對系爭地下室有專有使用權存在。原確
03 定判決判決伊敗訴，有附表一所示之適用法規顯有錯誤情
04 事；復未審酌如附表二所示對伊有利之證物等語。爰依民事
05 訴訟法第496條第1項第1款、第13款規定，提起本件再審之
06 訴，並聲明：(一)原確定判決廢棄。(二)確認再審原告就坐落系
07 爭土地上之000建號及000建號建物（門牌號碼臺北市○○區
08 ○○○路000號、000號、000號及000號）地下室一層如原確
09 定判決附圖（下稱附圖）所示A、B、C部分（面積264.48平
10 方公尺，即系爭地下室）有專有使用權存在。

11 二、再審被告則以：再審原告係執陳詞對原確定判決認定事實、
12 取捨證據為任意指摘，且最高法院判決意旨僅係個案法律意
13 見，非屬民事訴訟法第496條第1項第1款之適用法規顯有錯
14 誤情形。又附表二所示證物均非再審原告客觀上不知或無法
15 檢出之證物，亦與民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事
16 由未合等語，資為抗辯。並答辯聲明：再審之訴駁回。

17 三、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
18 款、第13款之再審事由，為再審被告所否認，並以前詞置
19 辯，經查：

20 (一)關於民事訴訟法第496條第1項第1款再審事由部分：

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 係指確定裁判所適用之法規顯然不合於法律規定，或與司法
23 法院現尚有效及大法官會議之解釋顯有違反，或消極的不適用
24 法規顯然影響裁判者而言，並不包括認定事實錯誤、理由不
25 備，或在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內
26 （最高法院110年度台聲字第3134號、102年度台聲字第344
27 號裁定意旨參照）；又法律審法院就法律規定事項所表示之
28 法律上見解，亦無適用法規顯有錯誤之可言（最高法院108
29 年度台再字第18號判決意旨參照）。

30 2.關於附表一編號1部分：

31 查系爭地下室經前訴訟程序第二審法院囑託臺北市政府地政

01 局土地開發總隊鑑測系爭地下室坐落範圍、地號及面積，經
02 該隊出具如附圖所示之鑑定圖（見前訴訟程序第二審卷第35
03 3頁至第355頁）後，再審原告即陳明其所主張系爭地下室之
04 專有使用權範圍為附圖A、B、C部分（見前訴訟程序第二審
05 卷第368頁），復更正起訴聲明為：確認就坐落系爭土地上
06 之000建號及000建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路
07 000號、000號、000號及000號）地下室一層如附圖所示A、
08 B、C部分（面積264.48平方公尺）有專有使用權存在（見前
09 訴訟程序第二審卷第456頁），核屬民事訴訟法第256條規
10 定，補充或更正其起訴主張之事實陳述，非為訴之變更或追
11 加。再審原告指摘原確定判決有此程序違誤，違反最高法院
12 91年度台抗字第528號裁定意旨，並不可採。

13 3.關於附表一編號2、5、6部分：

14 原確定判決依兩造攻防主張及提出之證據資料認定系爭地下
15 室經規劃為防空地下室，供所屬公寓大廈（下稱系爭大廈）
16 之全體區分所有權人防空避難之用而為其等共有（見原確定
17 判決第4頁），且共有人間就系爭地下室未成立分管契約
18 （見原確定判決第6頁至第7頁）等節，均屬原確定判決取捨
19 證據、認定事實等職權行使之結果，再審原告泛指原確定判
20 決有違反法律審法院判決意旨、大法官釋字第349號解釋之
21 違法，與民事訴訟法第496條第1項第1款規定要件即有未
22 合。

23 4.關於附表一編號3部分：

24 查再審被告係於前訴訟程序主張：隨緣堂樓梯與鐵捲門（下
25 稱系爭鐵捲門）早於70年間再審原告購買系爭房屋前即有，
26 但不知為何人興建（見前訴訟程序第一審卷第121頁），隨
27 緣堂樓梯是上開茶行的室內梯，當時可經由該樓梯直接到地
28 下室，不需要經由系爭大廈共有樓梯，但現在隨緣堂樓梯前
29 方有鐵捲門阻擋，如果要到地下室，系爭鐵捲門卻沒開，只
30 能經由系爭大廈共有樓梯到地下室等情（見前訴訟程序第一
31 審卷第219頁）。原確定判決據以認定594號建號建物目前因

01 系爭鐵捲門阻絕，而無直接通往系爭地下室，隨緣堂樓梯僅
02 能通往系爭大廈外騎樓等事實（見原確定判決第5頁），與
03 再審被告前揭主張、陳述並無相左之處，核無違反民事訴訟
04 法第279條規定或其所指最高法院裁判意旨之情形。

05 5.關於附表一編號4部分：

06 原確定判決關於系爭地下室所有權之認定，已揭明適用98年
07 1月23日修正前之民法799條規定（見原確定判決第3頁），
08 亦無再審原告所指錯誤適用98年1月23日修正後之民法799條
09 規定之情形。

10 6.關於附表一編號7部分：

11 原確定判決依系爭地下室之工程設計圖（見前訴訟程序第二
12 審卷第77頁、第117頁、第119頁），認定系爭地下室包括防
13 空地下室等共用部分（見原確定判決第4頁），且系爭鐵捲
14 門長年封閉，第三人無從通往系爭地下室而知悉再審原告占
15 用系爭地下室之事實（見原確定判決第7頁）等情，均無違
16 反一般經驗法則、論理法則可言。再審原告所為指摘無非係
17 對原確定判決認定其就系爭地下室無專用使用權存在之事實
18 結果及判決理由不服，且其所執法律審法院就法律規定事項
19 所表示之法律上見解，亦非適用法規顯有錯誤之情形，再審
20 原告之主張自不符合民事訴訟法第496條第1項第1款規定之
21 再審事由。

22 (二)關於民事訴訟法第496條第1項第13款再審事由部分：

23 1.民事訴訟法第496條第1項第13款所謂當事人發現未經斟酌之
24 證物，係指前訴訟程序事實審言詞辯論終結前已存在之證
25 物，因當事人不知有此，致未經斟酌，現始知之者而言；該
26 款所定得使用未經斟酌之證物，必須當事人在客觀上確不知
27 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
28 證物者始足當之，倘按其情狀依一般社會之通念，尚非不知
29 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
30 用。此乃為促使當事人在前訴訟程序事實審言詞辯論終結
31 前，將已存在並已知悉而得提出之證物全部提出，以防止當

01 事人於判決發生既判力後，濫行提起再審之訴，而維持確定
02 裁判之安定性。再審原告於前訴訟程序中可提出之證物，自
03 不屬民事訴訟法第496條第1項第13款所稱之證物，自不得執
04 以依該款規定提起再審之訴（最高法院112年度台上字第117
05 3號判決意旨參照）。

06 2.查上訴人所提出附表二編號1、2、4至6及15等契約書及證明
07 書，均係以再審原告為當事人所簽訂之文書；附表二編號
08 3、14為系爭房屋於50年間辦理總登記起至移轉登記予再審
09 原告之登記資料；附表二編號7至9之存證信函及收受送達文
10 書，為再審原告所寄發之存證信函及收受憑證；附表二編號
11 10、11之收據乃再審原告自承此為其承租人隨緣堂於83年1
12 月18日欲證明房東林國昭（即再審原告之配偶）代繳電費一
13 事所簽立之證明書及繳費收據（見本院卷第34頁至第35
14 頁）；附表二編號12之現場照片，乃再審原告出租系爭地下
15 室予隨緣堂後之使用情狀；附表二編號13之函文則係財政部
16 臺北市國稅局中南稽徵所以再審原告為受文者所核發之通
17 知。該等證物均為原確定判決於112年9月13日言詞辯論終結
18 前已存在，且應為再審原告明知其存在之證物。再審原告雖
19 稱其年事已高，且罹有腦中風疾病，其配偶林國昭亦患有重
20 度視力障礙，加上舊宅於80年間重新裝修，嗣由其女兒協
21 助，始於原確定判決言詞辯論後找出云云，並提出診斷證明
22 書及身心障礙證明為證（見本院卷第163頁、第165頁、167
23 頁至第171頁）。然查，再審原告縱年事已高且罹有疾病，
24 然依其陳明：於71年間買受系爭房屋及系爭地下室後，即由
25 自己及配偶林國昭處理相關出租、管理事宜等情（見本院卷
26 第159頁至第160頁）；以及再審被告就前訴訟程序第一審判
27 決提起上訴後，再審原告已委請錢裕國律師、吳約貝律師二
28 人為其訴訟代理人，就第二審法院曉諭其提出關於系爭地下
29 室分管契約一節為舉證（見前訴訟程序第二審卷第310
30 頁），並具狀陳明其買受系爭房屋後，即將系爭地下室出租
31 不同類型店家獲取收益（見前訴訟程序第二審卷第372

01 頁)；經法院命其提出關於系爭房屋及系爭地下室所有租賃
02 契約影本(見前訴訟程序第二審卷第399頁)後，亦可提出1
03 10年間與訴外人簽訂之租賃契約為證(見前訴訟程序第二審
04 卷第429頁至第448頁)；復於本院陳明：附表二所示之證物
05 均係由其子女自其舊宅翻找所得等情(見本院卷第153頁、
06 第207頁)，足見再審原告買受系爭房屋後即自行出租、管
07 理系爭地下室，對如附表二所示證物存在知之甚詳，且於前
08 訴訟程序中無客觀上不能舉證之情形。而該等證物自存在時
09 起既放置在其舊宅，由其實力支配，亦本得透過其子女協助
10 尋找取得，自無一般社會通念下不能檢出該等證物之情。再
11 者，系爭地下室縱經再審原告出租他人長達數十年，仍非得
12 憑此認定再審原告就系爭地下室業與系爭大廈全體區分所有
13 權人成立分管契約或有約定專用之情。況按公寓大廈之起造
14 人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車
15 空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人
16 以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人
17 權益之行為，公寓大廈管理條例第58條第2項定有明文。又
18 同條例第55條第2項僅規定該條例施行前已取得建造執照之
19 公寓大廈，得不受同條例第7條各款不得為約定專用部分之
20 限制，並未及於同條例第58條第2項所定情形。從而，系爭
21 地下室既有工程設計圖(見前訴訟程序第二審卷第77頁、第
22 117頁、第119頁)，足認係供系爭大廈防空地下室使用之共
23 用部分，再審原告將系爭地下室出租他人營業而變更其使用
24 目的之行為，亦非法所許，則附表二所示證物縱經斟酌仍無
25 法作為有利於再審原告主張事實之證物，與民事訴訟法第49
26 6條第1項第13款之再審事由，自有未合。

27 四、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條
28 第1項第1款、第13款之再審事由，均不足採，其提起本件再
29 審之訴，為無理由，應予駁回。

30 五、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
31 料，均經本院審酌後，認為對判決結果不生影響，無逐一論

01 述之必要，併予敘明。

02 六、據上論結，本件再審之訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

04 民事第十二庭

05 審判長法 官 沈佳宜

06 法 官 翁儀齡

07 法 官 陳 瑜

08 正本係照原本作成。

09 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
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
11 （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
12 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
13 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
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

17 書記官 王韻雅

18 附表一

19

編號	再審原告主張適用法規顯有錯誤之理由	再審原告主張違反之法律規定
1	原確定判決僅依2次勘驗結果命伊更正起訴時聲明主張系爭房屋範圍包括門牌號碼臺北市○○區○○○路000號及000號房屋外之同路000號、000號房屋，然所對應之系爭地下室範圍變更，已屬訴之變更或追加。	違反最高法院91年台抗字第528號裁定意旨
2	伊未主張系爭地下室之所有權歸屬，原確定判決僅因再審被	違反民事訴訟法第388條及最高法院103年度

	告多次答辯系爭地下室所有權歸屬原始起造人而逕為有利於再審被告之認定。	台上字第1978號判決、102年度台上字第1581號、112年度台上641號判決意旨所揭櫫之當事人進行主義、不干涉主義。
3	再審被告於前訴訟程序已自認原證4之隨緣堂樓梯（下稱系爭樓梯）可直接通往系爭地下室，竟仍為相反之認定。	違反民事訴訟法第279條規定及最高法院110年度台上字第377號、110年度台上字第2464判決意旨。
4	系爭房屋於56年7月完工並取得使用執照，伊於71年間取得所有權，原確定判決竟仍錯誤適用98年1月23日修正後之民法799條。	違反98年1月23日修正前之民法799條
5	疏未審酌系爭地下室長期以來之使用狀態已足推論當初建商與系爭房屋所有人間就系爭地下室之使用應有分管契約存在，且為區分所有權人得共見共聞長達4、50年，應受分管契約之拘束。	違反最高法院107年度台上字第70號、110年度台上字第264號、105年度台上字第1443判決等判決及最高法院48年度台上字第1065號判決先例意旨及大法官釋字第349號解釋。
6	未審酌本件年代久遠、取證不易，適度為舉證責任分配之調整	違反最高法院111年度台上字第194號、110年度台上字第2379號判決意旨。
7	未審酌系爭樓梯於70年間已存	違背論理法則、經驗法

01

在，且可通行系爭地下室，伊亦繳納房屋稅長達40年，系爭地下室亦未限制僅能專供防空避難室之用，原確定判決認定伊無專用權存在，即有理由矛盾、不備之違誤	則及違反最高法院109年度台上字第2845號、108年度台上字第1634號、112年度台上字第917號、110年度台上字第2630號判決意旨。
---	---

02

附表二

03

編號	證物存在時間	證物名稱	證物出處
1	71年10月21日	再證1至3：土地建築物改良物買賣所有權移轉契約書共3份	本院卷第41頁至第47頁
2	71年11月30日	再證4：協議書	本院卷第49頁
3	不詳	再證5：000建號建物之建築改良物登記簿、他項權利登記資料	本院卷第51頁至第64頁
4	71年11月30日	再證6：店屋租賃契約書	本院卷第65頁至第70頁
5	73年11月30日	再證7：店屋租賃契約書及證明書	本院卷第71頁至第78頁、第79頁
6	76年11月17日	再證8-1：店屋租賃契約書	本院卷第81頁至第86頁
7	90年5月29日	再證8-2：存證信函	本院卷第87頁至第88頁
8	82年5月28日	再證8-3：存證信函	本院卷第89頁至第90頁
9	82年6	再證8-4：手寫收受送達	本卷第91頁

	月29日	文件	
10	83年1月18日	再證9-1：隨緣堂收據	本院卷第93頁
11	82年12月14日	再證9-2：電費收據	本院卷第95頁
12	不詳	再證9-3至9-4-3：現場照片	本院卷第97頁至第107頁
13	82年12月21日	再證10：財政部臺北市國稅局中南稽徵所函文	本院卷第109頁
14	不詳	再證11：000建號建物之建築物改良物登記簿	本院卷第173頁至第189頁
15	79年11月29日	再證12：店屋租賃契約書	本院卷第191頁至第196頁
備註	均依文書上載日期		