臺灣高等法院民事判決

115年度再易字第31號

再審原告　　賈印霞

　　賈志明

上列再審原告因與再審被告李錦嬌間請求塗銷所有權移轉登記等事件，對於中華民國115年3月24日本院113年度重上字第296號第二審判決，提起再審之訴，本院不經言詞辯論，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。

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。但自判決確定後已逾5年者，不得提起。判決於上訴期間屆滿時確定。不得上訴之判決，於宣示時確定，民事訴訟法第500條第1項、第2項、第398條第1項前段、第2項前段分別定有明文。查本院113年度重上字第296號判決再審原告敗訴部分之訴訟標的價額未逾民事訴訟法第466條所定之數額，不得上訴第三審（下稱原確定判決），原確定判決於民國115年3月24日宣判，於同年4月8日寄存送達於再審原告住所地之警察機關（送達證書見本院卷第63頁），再審原告於115年4月21日具狀向本院提起本件再審之訴（見本院卷第3頁），未逾30日之不變期間，合先敘明。

二、再審原告主張：伊等於110年12月7日與再審被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以買賣總價新臺幣（下同）2700萬元將臺北市○○區○○○路00巷00號0樓房地（下稱系爭不動產）出賣予再審被告，再審原告於第一、二審及多份書狀中皆有明確否認所出售系爭不動產有白蟻、壁癌、漏水等不實之重大瑕疵，亦否認再審被告提出所謂現場照片之形式真正及證據力，在第一審判決宣判前，系爭不動

產均無再審被告所稱之白蟻、壁癌、漏水、水泥剝落等瑕疵，再審原告於簽訂買賣契約起，已依債務本旨向再審被告清償，原確定判決認為再審原告應負擔根本不存在之瑕疵修復費用，有適用民法第354條第1項後段、第309條第1項及民事訴訟法第286條法規顯有錯誤之違法；再審原告已經於書狀中明確否認再審被告之存證信函催告有合法達到再審原告，原確定判決認為有合法達到，適用民法第229條規定顯有錯誤。又原確定判決未斟酌第一審卷內台北市建築師公會鑑定報告（下稱鑑定報告）第7頁載有「主臥、次臥房間內有壁癌、滲漏水、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕」之「鑑定日後存在」為「否」，有民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款之再審事由等語。並聲明：㈠原確定判決不利於再審原告之部分全部廢棄。㈡再審被告應給付不利於再審原告之全數金額即31萬1000元(2700萬元-2668萬9000元=31萬1000元）予再審原告，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、本件未經言詞辯論，無再審被告之聲明及陳述。

四、按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁回之，民事訴訟法第502條第2項定有明文。再審原告雖主張原確定判決有上開民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款之再審事由。惟查：

㈠民事訴訟法第496條第1項第1款部分：

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，係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司法院解釋、憲法法庭裁判意旨顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括認定事實錯誤、取捨證據失當、漏未斟酌證據、調查證據欠週、判決理由不備或矛盾之情形在內（最高法院114年度台再字第6號判決意旨參照）。又原確定判決依其所認定之事實而為法律上之判斷，關於事實認定部分不生適用法規顯有錯誤問題（最高法院64年台再字第140號判決意旨參照）。

2.查原確定判決事實及理由欄第六點之㈠、1.、⑵已說明：「⑵又鑑定人及兩造於鑑定會勘時，系爭建物之現況雖主臥、次臥房間內並未發現壁癌、滲漏水、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕等缺失，但經由李錦嬌等2人告知牆壁有經過油漆處理，經鑑定人檢視牆面油漆尚稱乾淨，認為李錦嬌等2人所稱牆壁有經過油漆處理之情屬實。另經鑑定人比對李錦嬌等2人所提供系爭不動產於房屋買賣網站刊載之房屋現況照片，發現平面圖標示陽台外移有3間臥室，經由李錦嬌等2人現場說明壁癌、滲漏水及水泥剝落位置，多數與主臥、次臥房與陽台外移之交界處（俗稱施工縫）位置尚符，其施工縫即為可能發生滲漏水及壁癌之主要原因之一。復經由前揭刊載於房屋買賣網站之房屋現況照片可發現，原室內天花板多數有進行木製裝修材料，室內牆壁有進行壁紙張貼；依經濟部水利署水文資訊網可知，○○地區（○○○雨量站）平均年雨量高達4,048㎜，而臺灣平均年雨量110年約2,633㎜，○○地區平均年雨量遠高於臺灣平均年雨量許多，故其濕度而產生木製天花板有白蟻發生之機率則較高為主要原因之一，是鑑定人認為主臥、次臥房間內有白蟻發生之機率很高。再依經濟部水利署水文資訊網資料，○○地區環境空氣相對濕度會隨之增高，建物外牆及天花板鋼筋混凝土長期遭受水分侵蝕的機率也會隨著時間慢慢增高，系爭建物係於71年取得使用執照，迄今已達40年，依李錦嬌等2人於原審所陳報其等分別於111年1月18日、111年9月16日及112年2月8日拍攝系爭建物屋內客廳、臥室（含廁所）、書房等處變動前後之照片及光碟，鑑定人認為主臥房間內鋼筋長期遭受水分侵蝕為主要原因之一，銹蝕嚴重，鋼筋握裹力失效所造成，主臥房間內有水泥剝落、鋼筋鏽蝕之情形屬實。又依李錦嬌等2人於原審陳報之前開照片，顯示牆壁出現Y字型裂縫（疑似鋼筋裸露造成）及左側天花板混凝土塊掉落，可知次臥房間內鋼筋長期遭受水分侵蝕為主要原因之一，銹蝕嚴重，鋼筋握裹力失效所造成，次臥房間內有水泥剝落、鋼筋

鏽蝕之情形屬實。另經鑑定人於會勘時利用磁磚檢測工具（俗稱檢測棒）敲打次臥房牆壁，出現Y字型裂縫處及左側天花板混凝土塊掉落處水泥表面，有出現空洞聲音，可見表面水泥為事後修補，非原有水泥，與李錦嬌等2人陳報之前開照片顯示牆壁出現Y字型裂縫及左側天花板混凝土塊掉落處照片尚符，故認會勘前次臥房間內有水泥剝落、鋼筋鏽蝕之情形屬實等語，亦有外放之建築師公會鑑定報告可佐。復參以證人即信義房屋公司○○店業務人員顏伯峻於本院證稱：伊於李錦嬌與賈印霞等2人簽訂系爭買賣契約前，有帶買方看過系爭建物之屋內狀況，看屋時賣方是賈志明在場，賈志明有告知陽台的天花板有漏水，漏到客廳的某地方，伊當場有轉告李錦嬌等2人，但天花板漏水之情，未記載在系爭現況說明書上，另天花板的壁紙有浮起現象，伊不確定是否因漏水所引起。是後來簽約後李錦嬌有提出疑問，經與賈印霞等2人溝通後，才在未點交前，請賈印霞等2人將全室的天花板及固定櫃拆除給李錦嬌檢查，才發現天花板有幾處水泥剝落等語。是依前開鑑定結果及證人顏伯峻之證述可知，李錦嬌與賈印霞等2人於110年12月7日簽訂系爭買賣契約時，系爭建物已存在主臥、次臥房間內有壁癌、滲漏水、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕之系爭壁癌等缺失，僅因賈印霞等2人於鑑定勘查前加以修補，致會勘時未發現有系爭壁癌等缺失之存在。是李錦嬌抗辯：系爭建物於簽訂系爭買賣契約時，已存在系爭壁癌等缺失，且伊係在簽約後點交前，始知悉系爭建物之主臥、次臥房間內有壁癌、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕等缺失等語，堪以採信。又李錦嬌購買系爭不動產之目的在於供其本人及家人居住使用，則系爭建物存在主臥、次臥房間內有壁癌、滲漏水、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕之系爭壁癌等缺失，已影響建物之通常效用及居住之安全性，自屬物之瑕疵。」等語（見本院卷第17至19頁）。

3.是以，原確定判決就審酌鑑定報告、鑑定人現場會勘、系爭不動產於房屋買賣網站刊載之房屋現況照片、證人顏伯峻之

證述及全辯論意旨，依調查證據結果，認兩造簽訂系爭買賣契約時，系爭不動產已存在主臥、次臥房間內有壁癌、滲漏水、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕等缺失，並詳敘何以再審原告前開主張為不可採之判斷，經核並無適用法規顯有錯誤之情事。再審原告指摘原確定判決關於系爭不動產於簽訂系爭買賣契約時並未存有系爭壁癌等缺失，核係關於原確定判決取捨證據、認定事實當否之問題，要與原確定判決是否有適用民法第354條第1項後段、民事訴訟法第286條顯有錯誤無涉。

4.又原確定判決事實及理由欄第六點之㈠、2.、(1)已載明：「李錦嬌與賈印霞等2人簽訂系爭買賣契約前，系爭建物已存在系爭壁癌等缺失之瑕疵等情，已如上所述，李錦嬌雖認為系爭建物有系爭壁癌等缺失之瑕疵存在，而於111年1月20日以第000008號存證信函通知賈印霞等2人，該信函內容為：通知賈印霞等2人系爭建物經檢視屋況存有系爭瑕疵，並表示於評估修繕處理方式及費用未達共識前，暫停銀行撥款及代書程序，並請賈印霞等2人共同議定屋況爭議解決後之交屋時間等語〔見原審卷㈠第194頁〕，經李錦嬌依系爭買賣契約第13條約定，將前揭存證信函寄至賈印霞等2人指定之通訊地址臺北市○○區○○○路00巷00號0樓，然經以遷移不明為由退回〔見原審卷㈠第196頁、第198頁之信封及回執〕，依該條約定，以前開存證信函到達日期，視為已完成通知〔見原審卷㈠第22頁〕，且賈印霞等2人亦未修補瑕疵。」等語（見本院卷第21至22頁），是原確定判決依兩造於系爭買賣契約第13條之約定認定存證信函寄送至再審原告指定之通訊地址遭退回仍視為已完成通知，自無再審原告主張適用民法第229條規定顯有錯誤之情事。

5.是以，再審原告上開主張，無非就事實審法院取捨證據、認定事實之職權行使再為爭執，究與適用法規顯有錯誤之規定無涉。從而，再審原告執前開理由，主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款規定之適用，難認有據。

㈡民事訴訟法第496條第1項第13款部分：

1.按同法第496條第1項第13款所謂「當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者」，係指在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，現始得使用者而言。

2.再審原告雖以原確定判決未斟酌第一審卷內鑑定報告第7頁載有「主臥、次臥房間內有壁癌、滲漏水、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕」之「鑑定日後存在」為「否」等語，主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事由等語。惟該鑑定報告顯係在原確定判決前已經存在之證物，且經原確定判決斟酌，並經原確定判決一併審酌該鑑定報告、鑑定人現場會勘情形，及會勘時利用磁磚檢測工具敲打結果、系爭不動產於房屋買賣網站刊載之房屋現況照片、證人顏伯峻之證述及全辯論意旨，說明認定兩造於簽訂系爭買賣契約時，主臥、次臥房間內已存有壁癌、滲漏水、白蟻、水泥剝落、鋼筋鏽蝕等缺失之判斷理由（見原確定判決事實及理由欄第六點之㈠、1.、⑵所載即本院卷第17至19頁），是以，該鑑定報告為原確定判決事實審言詞辯論終結前已存在，並經原確定判決斟酌之證物，則依前揭說明，再審原告上開主張自與民事訴訟法第496條第1項第13款所定要件不合。則再審原告主張原確定判決未經斟酌上開鑑定報告內容，而有民事訴訟法第496條第1項第13款之再審理由云云，即無可取。

五、綜上，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款規定之再審事由提起再審之訴，顯無理由，爰依民事訴訟法第502條第2項規定，不經言詞辯論予以判決駁回。

六、據上論結，本件再審之訴顯無理由，爰依民事訴訟法第502條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　5　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　戴嘉慧

法　官　林佑珊

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　5　　日

書記官　崔青菁