

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度再易字第3號

再審原告 賢德開發股份有限公司

法定代理人 葛世祥

再審被告 劉秋英

上列當事人間債務人異議之訴事件，再審原告對於民國114年12月29日本院113年度簡上字第385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。

理 由

壹、程序部分

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。民事訴訟法第500條第1項、第2項分別定有明文。查：兩造間債務人異議之訴事件，前經本院於民國114年12月29日以113年度簡上字第385號判決（下稱原確定判決）駁回再審原告之訴，該事件為不得上訴第三審之事件，於判決宣示時即確定，而原確定判決於114年1月5日送達再審原告，有送達證書可佐（原確定判決卷第191頁），再審原告於114年2月3日提起再審之訴，有民事再審之訴狀之本院收狀戳章在卷可佐（本院卷第3頁），未逾前開30日法定不變期間，程序上於法尚無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、再審意旨略以：

（一）於原確定判決審理中，兩造所爭執者是系爭會館（即門牌號碼桃園市○○區○○路00號1樓、76號1樓、76號2樓之

01 1、76號3樓之1建物，下稱系爭會館）究竟是否屬於公共
02 設施，而原確定判決雖認定屬公共設施，但卻自行認定係
03 自104年12月底左右始成為公共設施，乃兩造未提出之事
04 實，法院不得逕採為判決基礎，乃原確定判決未適時闡
05 明、亦未使兩造就此予以辯論及再行提出證據之機會，為
06 民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審
07 事由。

08 （二）系爭會館自始即與該社區（即福人微笑社區，下稱系爭社
09 區）各該建物同一建造執照內所載之建物，且係早於公寓
10 大廈管理條例84年公布制定前即已取得使用執照，而因系
11 爭社區歷經數次建商易手，原始規劃系爭會館雖包含地下
12 1樓活動中心、1樓之超級市場、托兒所、辦公室、2樓之
13 店鋪、會議室，以及3樓之交誼室、娛樂室、閱覽室等，
14 然究其實為公寓大廈管理條例制定前所設，而不能概以公
15 寓大廈管理條例之觀點視之，是自難考究其原因，而再審
16 原告業已陳明系爭會館本即移轉住戶之公共設施，原確定
17 判決亦認定自103年3月3日起陸續移轉會館予買受人，則
18 倘如原確定判決所認於104年12月底左右始成為公共設
19 施，則再審原告如何早於103年3月3日即已移轉會館應有
20 部分予買受住戶？是原確定判決一方面認定自103年3月3
21 日移轉會館應有部分，另方面又認會館自104年12月底左
22 右始成為公設，顯有判決理由矛盾之違法，為民事訴訟法
23 第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由。

24 （三）系爭會館既經約定為共同使用，自屬公共設施，而再審原
25 告早於103年3月3日移轉會館應有部分予買受住戶，是當
26 時早已屬於公共設施，自無可能如原確定判決所認之104
27 年12月底左右始成為公共設施，是再審原告與買受人間之
28 買賣契約，即得證明會館自始屬於公共設施，並非104年1
29 2月底左右始成為公共設施。再審原告接手系爭社區後，
30 於出賣建物時，即於買賣契約第8條第4項約定由買受人繳
31 付2萬元管理基金，而為管理維護使用，是其性質相當於

01 公寓大廈管理條例第10條第2項所稱之「費用」，而此費
02 用可依公寓大廈管理條例第10條第2項前段所稱之「按應
03 有部分比例分擔」，亦可依公寓大廈管理條例第10條第2
04 項後段所稱之「區分所有權人會議或規約另有規定」決
05 之，是以應有部分比例分擔本非互古不變之理，仍應視系
06 爭社區之狀態、習慣等，而系爭社區於成立管委會後係按
07 每戶均等收取新臺幣（下同）2000元管理費作為系爭社區
08 之管理維護費用，是平均分擔費用本屬爭社區之約定，雖
09 再審原告請求期間為成立管理委員會之前，然系爭社區收
10 取均等費用即為依再審原告與住戶間買賣契約所訂定之每
11 月均等收取2萬元管理基金而來，就此以觀，是原確定判
12 決未參酌買賣契約之約定內容，即認應依再審被告所有之
13 系爭建物，占系爭社區共用部分之比例（就共用部分之575
14 建號建物之權利範圍為10000分之29）核算其應負擔之費
15 用，是就上開再審原告與買受人間之買賣契約乃足以影響
16 於裁判之重要證物而漏未斟酌，為民事訴訟法第436條之7
17 重要證據漏未斟酌之再審事由。

18 （四）即便參酌公寓大廈管理條例第10條第2項，不論是就系爭
19 社區成立管委會後之管理費負擔收取方式，抑或在系爭社
20 區成立管委會前由買受住戶繳納均等之管理基金而言，均
21 係採取應有部分比例以外之方式，況且，再審原告雖有系
22 爭會館之應有部分，然並無其餘建物之所有權，而再審原
23 告僅係依前手建商所留存資料而為會館應有部分之移轉，
24 對於再審原告迄今仍持有會館應有部分，此乃公寓大廈管
25 理條例施行前所衍生之問題，亦非再審原告所願，是自應
26 以各戶相同負擔為合理，且再審被告亦稱其有繳納2萬元
27 管理基金給管委會、亦有按月繳納2000元予管委會，換言
28 之，再審被告亦同意採用此種均等之費用負擔，僅是在於
29 再審原告對之請求為求減少負擔始為此等抗辯，是原確定
30 判決亦有未正確適用公寓大廈管理條例第10條第2項全文
31 之違誤。

01 (五) 聲明：一、原確定判決關於駁回再審原告其他上訴部分廢
02 棄。二、本院112年度壢簡字第2149號判決（即原確定判
03 決之一審判決）關於：（一）本院112年度司執字第31035號
04 清償債務強制執行程序事件，再審原告請求再審被告給付
05 超過「新臺幣19萬9089元，及自民國112年2月6日起至清
06 償日止，按週年利率5%計算之利息」部分之強制執行程
07 序，應予撤銷部分；（二）確認再審原告執有本院111年度
08 司促字第14356號支付命令暨確定證明書所載之債權，於
09 超過「新臺幣19萬9089元，及自民國112年2月6日起至清
10 償日止，按週年利率5%計算之利息」部分，對再審被告之
11 債權不存在部分；（三）暨訴訟費用之裁判，均廢棄。三、
12 上開廢棄部分，再審被告在第一審之訴駁回。

13 二、茲就本件有否再審原告主張之再審事由，判斷如下：

14 (一) 就再審意旨主張原確定判決有「重要證物漏未斟酌」再審
15 事由部分（即上述一（三）、（四）部分）；

16 按對於簡易訴訟程序之第二審確定終局裁判，如就足影響
17 於裁判之重要證物，漏未斟酌者，亦得提起再審之訴或聲
18 請再審，民事訴訟法第436條之7定有明文。而所謂「重要
19 證物漏未斟酌」，係指前第二審言詞辯論終結前，已經
20 存在並已為證據聲明之證據，而第二審並未認為不必要
21 而仍忽略證據聲明未為調查，或已為調查而未就其調查之
22 結果予以判斷者，且該證據須足以影響判決結果而言。若
23 已在前判決理由中說明其為不必要之證據，或說明就調查
24 之結果並不能為有利原告之事實判斷，則為已加斟酌，自
25 不得作為再審理由。查再審原告主張原確定判決漏未斟酌
26 之證物為「再審原告與買受人間之買賣契約（再證1）」
27 （再易卷第23-29頁），並未經兩造於原確定判決審理程
28 序中提出，自不符合民事訴訟法第436條之7之再審事由。

29 (二) 就再審意旨一（二）、（五）部分：

30 按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯
31 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，或消極不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括取捨證據失當、認定事實錯誤、漏未斟酌證據、調查證據欠周、判決不備理由或理由矛盾之情形在內（最高法院14年度台再字第2號判決要旨參照）。故再審意旨一

（二）主張之理由矛盾，即非合法再審事由；而再審意旨一（五）部分，公寓大廈管理條例第10條第2項規定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」，可見依法條文義，需有「修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致」或「會議或規約另有規定」的例外情況，才有不依照應有部分比例分擔的餘地，然依再審意旨所述內容，顯無上揭例外情況，則原審適用該項本文規定以應有部分比例負擔，自無未正確適用該條規定的情形，反而是再審意旨之主張與該條項規定內容不符。

（三）就再審意旨一（一）部分：按民事訴訟採辯論主義，舉凡法院判決之範圍及為判決基礎之訴訟資料均應以當事人所聲明及所主張者為限。民事訴訟法第199條關於審判長之闡明義務或闡明權之行使，亦應限於辯論主義之範疇，不得任加逾越，準此，審判長因定訴訟關係而行使闡明權，必以當事人之聲明或陳述有不明瞭或不完足者，始得令其敘明或補充之。就再審意旨主張原確定判決採用兩造未提出事實做為判決基礎一節，原確定判決係以「而上訴人雖表示在系爭會館移交管委會之前，系爭會館部分即作為警衛室、物業管理中心使用...並提出104年11月27日系爭會館之內部照片...故依照片所示，上訴人並無從證明104年11月27日以前有開放系爭會館供住戶使用，而得認屬系爭

01 社區公共設施；且依上訴人提出之104年11月27日系爭會
02 館內部照片均為無人使用之空景，並還有堆放油漆桶、紙
03 箱等雜物，且麻將桌、按摩椅還有未拆封之塑膠包膜(見
04 簡上卷第143、146、151至152頁)，應係準備中而尚未開
05 放予社區使用之狀態，故概估於104年12月底左右才正式
06 開放予系爭社區住戶使用，系爭會館於斯時以後而得認屬
07 系爭社區公共設施。」(原確定判決六、(一)1、(3)
08 部分，即該判決第7頁)，可見原確定判決是在兩造爭執
09 系爭會館是否為「供系爭社區住戶使用的公共設施」時，
10 持兩造所提出的照片等相關證據來判斷其是大略在何時開
11 放予住戶使用，以認定系爭會館何時屬於系爭社區之公共
12 設施，而就「何時」屬於公共設施一節，再審被告是主張
13 並非公共設施，再審原告則主張在110年9月移交系爭社區
14 管委會前(提出104年11月27日照片，可見其主張在104年
15 11月27日前已是公共設施)已是公共設施，故原確定判決
16 認定大略於104年12月底左右成為公共設施，並未逸脫兩
17 造主張及爭執之範圍，並非一定要全部採取原告說法或全
18 部採被告說法才符合辯論主義，而審判長之闡明義務或闡
19 明權之行使，亦應基於當事人之主張及證據為之，不得任
20 加逾越，而再審原告於前訴訟程序之主張、陳述、舉證尚
21 難認有無何不明瞭或不完足之情形，自難認前程序審判長
22 有何應依民事訴訟法第199條規定行使闡明權而未行使之
23 情。是原審判決根據兩造之陳述，斟酌全辯論意旨及調查
24 證據之結果，依自由心證所為前揭認定，並無認定事實違
25 反辯論主義可言。

26 三、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條
27 第1項第1款及第436條之7之再審事由，提起本件再審之訴，
28 顯無理由，不應准許，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

29 四、據上論結，本件再審之訴顯無理由，判決如主文

30 中 華 民 國 115 年 4 月 9 日
31 民事第三庭 審判長法官 游智棋

01
02
03
04
05
06

正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日
書記官 謝喬安

法 官 張益銘
法 官 洪瑋孺