

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第525號

原告 優口科技有限公司

法定代理人 鄭淑媛

訴訟代理人 戴美雯律師

蔡雪婷

被告 林嘉信

訴訟代理人 龍其祥律師

複代理人 龍無垢

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年3月28日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬貳仟叁佰陸拾貳元，及自民國110年6月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之23，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣伍拾壹萬貳仟叁佰陸拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第259條、第262條第1項分別定有明文。查本件被告曾於民國110年7月12日具狀提起反訴（見本院卷1第137頁），嗣於本院111年3月28日言詞辯論期日當庭撤回反訴，並經原告當庭表示同意（見本院卷2第390

頁），是揆諸前揭法條規定，應認被告所為反訴之撤回已生效力。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告為租賃工廠生產醫療級口罩以及從事口罩機器買賣，向被告承租新竹市○○段00000○○000地號土地及坐落其上門牌號碼為新竹市○○區○○○路000號之房屋全部（下稱：系爭房屋），租期自109年11月1日起至114年10月31日止，每月租金新臺幣（下同）7萬元。兩造簽約時，被告明知系爭房屋大部分為違章建築，依法令違章建築無法辦理工廠登記，被告亦清楚原告承租系爭房屋係為做合法醫療口罩工廠使用，卻刻意隱瞞系爭房屋違建一事，對原告要求提供系爭房屋登記資料拒不提供，在原告詢及系爭房屋是否得順利辦理工廠登記時，被告堅稱系爭房屋均無問題，更強調之前曾有其他公司承租系爭房屋順利辦理工廠登記，使原告誤信系爭房屋單層面積約80坪，共3層均為合法得辦理工廠登記，而與被告簽訂租賃契約（下稱：系爭租約）。

(二)豈料原告欲辦理系爭房屋工廠登記時，始經訴外人黃瓊嬌告知依被告所提供之使用執照及建物謄本，系爭房屋僅有一樓合法登記面積約25坪得辦理工廠登記作為廠房使用，二樓登記用途為單身員工宿舍、三樓則全是違建，均無法作為廠房使用。原告得知後向被告質問，被告竟回其僅就房屋現況出租並無責任，然因彼時原告已於系爭房屋進行電線配裝、白磚隔間等各項工程，且口罩機台均已購置待進場，如需另覓工廠，勢必將造成原告莫大損害，原告只能以系爭房屋合法登記部分送件申請工廠登記，孰料原告嗣又發現上述一樓僅有之合法登記25坪面積中，還有個大違建天井於其中，經新竹市政府告知系爭房屋根本無法取得工廠登記，原告始知被告遲不依原告所請交付系爭房屋竣工圖，顯係為掩飾此事。至此，系爭房屋顯然無法達到原告原承租之目的，原告只能搬遷另覓廠房。

01 (三)原告為此提起本件訴訟，先位主張兩造於訂約時已有合意約
02 定系爭房屋是要供醫療口罩工廠使用，應可辦理工廠登記，
03 被告卻刻意隱匿系爭房屋大部分屬違建之事實，而合法登記
04 部分根本不符合原約定使用目的，系爭房屋亦因天井違建根
05 本無法為工廠登記，被告係交付不合於兩造約定使用目的之
06 租賃物，爰依不完全給付規定解除系爭租約，請求被告返還
07 已收之租金23萬元、押租金14萬元並賠償因此所生之損害如
08 附表所示1,928,383元；第一備位主張因原告承租系爭房屋
09 得使用之情形顯與兩造約定租賃系爭房屋之本旨不符，被告
10 對此亦明知或可得而知，則系爭租約既以不能之給付為標的
11 而屬無效，爰依不當得利法律關係請求被告返還已收之租金
12 23萬元、押租金14萬元並賠償原告因此所受之損害如附表所
13 示1,928,383元；第二備位主張原告因被告提供錯誤資訊又
14 隱瞞系爭房屋大部分係屬違建，致誤認系爭房屋全部面積屬
15 能辦理工廠登記之建物，而與被告簽訂系爭租約，同意支付
16 每月高達7萬元之租金，凡一般人若處於原告之表意人地
17 位，亦易為相同錯誤之意思表示，是原告得依民法第88條第
18 2項規定，撤銷其簽訂系爭租約之意思表示，並依不當得利
19 法律關係請求被告返還已收之租金23萬元、押租金14萬元並
20 賠償原告因此所受之損害如附表所示1,928,383元。

21 (四)原告先、備位主張均聲明：

22 1.被告應給付原告新臺幣2,298,383元，及自起訴狀繕本送達
23 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

24 2.請准原告供擔保後為假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)系爭租約係訴外人蔡雪婷與原告共同承租之單一租約，其租
27 賃契約上之權利義務關係，係原告與蔡雪婷所共有（民法第
28 831條），依民事訴訟法第53條第1款規定，其得為共同訴訟
29 人，一同起訴或一同被訴。此項原告與蔡雪婷共同之權利義
30 務關係，對被告而言，在法律上係不許歧異而有合一確定必
31 要者，故為固有必要共同訴訟。而共同承租人僅原告一人對

01 被告提起訴訟，其當事人為不適格。

02 (二)對原告先位主張之抗辯：

03 1. 按民法第423條之規定，除以出租人與承租人間有「約定」
04 使用、收益之狀態為前提外，只要在客觀上合於約定使用、
05 收益之狀態即可，並不以承租人預期之使用收益的效果為必
06 要。蔡雪婷於承租時表示要成立公司經營口罩業務，此僅為
07 蔡雪婷締約之動機，該動機並不構成系爭租約之內容。而被
08 告在簽租約時曾指明天井所在位置，告知騎樓有外推，三樓
09 是增建等系爭房屋當時狀況，並表示以建物現狀交屋且在
10 「其他約定事項」欄特別書明：「甲方依房屋現狀出租」等
11 文字，要求雙方都要在該約定事項處用印以示慎重及杜嗣後
12 爭議，則系爭租約既載明將系爭房屋以現狀交付，被告除負
13 有交付租賃標的物及配合提供必要協助之輔助義務外，並無
14 其他義務。

15 2. 次按，工廠管理輔導法（下稱：工輔法）第14條、第15條規
16 定「廠房不得利用違章建築」，而依經濟部工業局94年11月
17 16日工中字第09405007190號函、經濟部中部辦公室106年3
18 月21日經中一字第10631312970號書函函釋意旨：「興辦工
19 業人申辦工廠登記，如檢附符合建築物用途之使用執照且其
20 製造作業場所僅限於使用執照範圍內使用，依據本部工業局
21 94年11月16日工中字第09405007190號函釋，可在領有使用
22 執照面積範圍核准其工廠登記」、「公司實際廠房面積超出
23 申請書件所附建築物使用執照範圍一節，其檢附之建築物配
24 置平面簡圖所標示之建築物，如檢附符合建築物用途之使用
25 執照，且機器設備配置於上開建築物內，可在領有使用執照
26 面積範圍核准其工廠登記」。查系爭房屋前承租人群雅電子
27 股份有限公司、藝慶企業有限公司分別於88年6月24日、96
28 年7月17日核准工廠登記，是系爭房屋無論依工輔法第14條
29 或第15條之規定，均可辦理工廠登記，亦即系爭房屋客觀上
30 合於約定使用、收益之狀態，縱然不能達到原告預期之使用
31 收益的效果，被告並無義務責任。

01 3. 且由證人彭倩雯之證述可知，一般工廠登記只需申請人所提
02 現場配置圖與建物圖說（建物測量成果圖或藍晒圖）一致，
03 出具無違建切結書，經書面審查相符即准予工廠登記，但本
04 件是生產口罩申請工廠登記，書面審查後尚須現場履勘，故
05 書面審查時應附之切結書遂無任何實益。且依新竹市政府發
06 函命原告就其申請工廠登記所提出之現場配置與工廠平面不
07 符為說明，可知係因黃瓊嬌未取得建築圖說，即恣意進行廠
08 房配置規劃不當之故，嗣因發現建物內有天井，且機台安置
09 於天井違建處，只得將現場配置圖的天井刪去，經市政府命
10 補正後，黃瓊嬌復將現場配置圖天井位置畫在機台以外的區
11 域，並變更其面積及所在位置，可見黃瓊嬌是知道生產設備
12 不能配置在違建內。

13 4. 末按，被告於簽約翌日即109年9月18日將上開資料交付蔡雪
14 婷，當時原告尚未辦竣公司設立登記，亦尚未進行廠房規劃
15 設計及施作，蔡雪婷已可得知系爭房屋有騎樓，法定空地
16 （天井）違建之事實，卻委由沒有專業之記帳士黃瓊嬌規劃
17 廠房配置，嗣後又不願負擔規劃不當之改善費用，被告並無
18 所謂不完全給付可言。查系爭房屋一樓連騎樓、天井違建其
19 可使用面積為166.57平方公尺，建築物全部可使用面積為58
20 5平方公尺，可見系爭房屋雖有違建仍申報房屋稅依法納
21 稅。系爭房屋一樓登記面積雖僅85.06平方公尺，如規畫得
22 當將機器設備配置於領有使用執照之建物範圍內，即可辦理
23 工廠登記。惟因原告規劃不當並貿然施作，以致作業廠房部
24 分在合法建物範圍外，其不願負擔改善費用，且因認租金太
25 高被告又不願調降，因而以違建不能辦理工廠登記為由，藉
26 端興訟請求賠償損害。

27 （三）對原告第一備位主張之抗辯：

28 1. 民法第246條第1項前段規定所稱之「不能之給付」者，係指
29 自始客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給
30 付，不能依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時之不能給
31 付，自難謂其契約為無效。原告主張因系爭租約以不能之給

01 付為標的，其契約無效，自指民法第246條第1項之自始客觀
02 不能而言。

03 2. 就工廠登記法規言，工輔法規定廠房利用違章建築或違反建
04 築物使用用途，不得辦理登記，係指廠房不得利用違建，而
05 非工廠不得有違建。只要符合工輔法第3條第1項就工廠之定
06 義任一標準，即須辦理工廠登記，並非一定要有廠房、建築
07 物始得辦理，可見工廠與廠房係不同之概念。而依原告目前
08 於中華路4段531號工廠登記資料所示，建物前方騎樓及後方
09 之法定空地全部已蓋滿，另中華路廠房之使用執照無二樓，
10 現場之二樓係違建無誤，而中華路廠房申請登記之面積約為
11 使用執照合法建物面積的四分之一，且依其現場配置圖所
12 示，係將違建部分及部分合法建物加以區隔後所為之配置，
13 益徵新竹市政府係依前述經濟部之函釋意旨，即符合建築物
14 用途之使用執照，在領有使用執照合法建物面積範圍核准其
15 工廠登記，是系爭房屋依中華路廠房申請登記方式，必然可
16 以辦理工廠登記。

17 3. 再就天井違建補正方面，原告可變動現場配置圖，依其目前
18 中華路廠房方式，將含天井在內的右側區隔開，現場配置圖
19 規劃於左側合法建物範圍內再重新送審，但原告不願變更現
20 場業已完成之格局規劃；另一方式係將天井恢復原狀，而兩
21 造曾就此協商，被告同意原告將天井恢復原狀，但原告要被
22 告負擔回復之費用。因系爭租約載明租賃物是以現狀交付，
23 原告要將廠房回復係其規劃設計範疇，應由原告負擔費用，
24 兩造因而未能達成協議。

25 4. 從而，被告已依約交付租賃標的物予原告，原告並已辦竣公
26 司登記及依黃瓊嬌對廠房之規劃配置施作，可見被告無不能
27 依債務本旨實現給付之情，是原告主張並無理由。

28 (四)對原告第二備位主張之抗辯：

29 1. 原告主張被告提供系爭房屋能辦理工廠登記之錯誤資訊，並
30 隱瞞系爭房屋有違建之事實，致其為同意承租之錯誤意思表
31 示，惟被告已提出訴外人群雅電子股份有限公司、藝慶企業

01 有限公司分別於88年6月24日、96年7月17日申請工廠登記之
02 證明，以證系爭房屋確能辦理工廠登記。原告指稱被告隱瞞
03 系爭房屋有違建之事實並未舉證以實其說，且有雙方來往簡
04 訊佐證被告對此並無隱瞞。

05 2. 證人黃瓊嬌雖出庭作證被告隱瞞違建之事實，惟據其證詞內
06 容，不能證明被告有隱瞞之事實，且其證詞主要是為其廠房
07 規劃不當所為卸責，因被告與黃瓊嬌幾乎沒有任何接觸，黃
08 瓊嬌指稱被告隱瞞違建之事實係源自於蔡雪婷之傳聞證據，
09 並無證據能力。且系爭房屋有違建一般正常人都能輕易看
10 出，以蔡雪婷之社會經驗，豈可能只因陳杏如是老師，就相
11 信系爭建物沒有違建。

12 3. 原告認系爭房屋可辦理工廠登記，生產醫療口罩行銷而予承
13 租，難認有意思表示錯誤之情形，因被告訂立租約時已交付
14 系爭房屋權狀、土地權狀及使用執照影本予蔡雪婷，原告豈
15 可能不知系爭房屋有違建；遑論錯誤之意思表示以其錯誤或
16 不知，非由表意人自己之過失者為限，始得撤銷。

17 (五)並聲明：

18 1. 原告之訴駁回。

19 2. 若受不利益判決，請准被告供擔保免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷2第388頁）：

21 (一)訴外人蔡雪婷於109年9月17日與訴外人陳楊金月就系爭房屋
22 簽訂租約，由蔡雪婷承租陳楊金月所有之新竹市○○段0000
23 0○○00地號土地及坐落其上同段160建號之房屋全部（門牌
24 號碼：新竹市○○區○○○路000號），租期自109年10月15
25 日起至114年10月14日止，每月租金7萬元，押租金14萬元，
26 並於其他約定事項欄記載「甲方依房屋現況出租」等語，雙
27 方均於該約定事項處用印。其後經雙方同意，列入原告為承
28 租人，並將原定起租日10月15日改為11月1日。嗣因系爭房
29 屋所有權於109年11月24日移轉登記至被告名下，兩造於109
30 年12月14日重新訂約，新租約內容與原租約相同，兩造亦於
31 其他約定事項欄處用印。

01 (二)原告於109年9月30日經核准設立登記，原登記所在地為系爭
02 房屋門牌號碼新竹市○○區○○路000號，當時代表人為
03 蔡雪婷。

04 (三)系爭房屋使用執照記載第一層用途為廠房，扣除天井所在位
05 置之面積為85.064平方公尺，系爭房屋第二層用途為單身員
06 工宿舍，惟系爭房屋事後增建第三層及第一、二層有增建部
07 分違建存在。

08 (四)原告委託訴外人黃瓊嬌辦理原告公司登記、系爭房屋工廠登
09 記以及規劃廠房設備配置。

10 (五)被告於109年12月15日將其向市府申請核發之系爭房屋測量
11 成果圖交予原告。

12 (六)原告於109年11月20日向新竹市政府提出工廠登記申請，而
13 新竹市政府於110年1月7日至現場會勘，嗣於110年1月20日
14 以府產商字第1100010021號函命原告就其申請工廠登記所提
15 出之工廠配置圖與現場配置不符乙事，要求補正。原告於11
16 0年1月27日撤回其工廠登記之申請。

17 (七)原告於109年11月27日將訂購的一台口罩機台退還予京華超
18 音波股份有限公司。

19 (八)原告於市府人員現場會勘後，要求被告應將天井打開以利原
20 告辦理工廠登記，並聲明於系爭房屋得以辦理工廠登記前，
21 只會支付租金2萬元予被告，並於110年2月份繳付租金2萬元
22 後，即未再繳付任何房屋租金。

23 (九)訴外人蔡志堅即蔡雪婷之弟於110年4月20日以Line通知訴外
24 人陳瑩即被告之妻陳杏如表示房屋可以點交了，約個時間來
25 點交。

26 (十)原告現登記所在地遷至新竹市○○區○○路○段000號，該
27 址已獲新竹市政府核准工廠設立登記從事生產醫療口罩業
28 務。

29 四、本件爭點：

30 (一)原告未與訴外人蔡雪婷一同起訴，是否使本件訴訟有當事人
31 不適格情形？

01 (二)原告主張系爭房屋有違建，致原告無法辦理工廠登記，被告
02 係交付不合於兩造約定使用目的之租賃物，依不完全給付規
03 定終止系爭租約，請求被告返還已收之租金、押租金並賠償
04 因此所生之損害，有無理由？

05 (三)原告主張系爭租約以不能之給付為標的而屬無效，依不當得
06 利法律關係請求被告返還已收之租金、押租金並賠償原告因
07 此所受之損害，有無理由？

08 (四)原告主張依民法第88條第2項規定，撤銷其簽訂系爭租約之
09 意思表示，依不當得利法律關係請求被告返還已收之租金、
10 押租金並賠償原告因此所受之損害，有無理由？

11 五、本院之判斷：

12 (一)本件訴訟並無當事人不適格之情形：

13 1. 本件原告之訴，經被告辯稱系爭租約為訴外人蔡雪婷與原告
14 共同承租之單一契約，其租賃契約之權利義務關係為兩人所
15 共有，對被告而言，在法律上係不許歧異而有合一確定必要
16 者，為固有必要共同訴訟，故本件僅原告一人對被告提起訴
17 訟，有當事人不適格之情形云云，然查：

18 (1)依系爭房屋之使用執照所載，該建物之使用分區為工業區，
19 建物第一層用途為廠房（見本院卷1第43頁），又被告前曾
20 出租系爭房屋予群雅電子股份有限公司、藝慶企業有限公司
21 等公司，並供其辦理工廠登記，有被告提出該二公司登記基
22 本資料在卷可佐（見本院卷1第197頁），足見系爭房屋可出
23 租供以製造業為營業項目之公司作為廠房使用。

24 (2)訴外人蔡雪婷於109年9月17日與訴外人陳楊金月就系爭房屋
25 簽訂租約，由蔡雪婷承租陳楊金月所有之系爭房屋及房屋座
26 落土地，嗣經雙方同意，列入原告為系爭租約承租人，其後
27 因系爭房屋所有權於109年11月24日移轉登記至被告名下，
28 兩造於109年12月14日重新訂約等情，為兩造所不爭執。而
29 原告於109年9月30日經核准設立登記，以蔡雪婷為代表人，
30 並以系爭門牌號碼新竹市○○區○○○路000號房屋登記為
31 公司所在地，其所營事業項目為「其他紡織及製品製造

業」、「醫療器材製造業」等，有原告公司設立登記表附卷可查（見本院卷1第117頁至第119頁），復參以兩造於本院111年3月28日言詞辯論期日到庭陳稱：「（法官問：關於本件兩造在109年9月17日簽約時上方就有蓋用原告公司的印文，有何意見？）原告答：當初簽約是用蔡雪婷的名義，等公司設立登記完成後才蓋印」、「被告答：是，那是後來補蓋的」等語（見本院卷2第387頁），可知蔡雪婷乃因系爭房屋可供以製造業為營業項目之公司廠房使用，符合其欲設立之原告公司經營所需，惟因當時原告公司尚未設立完成，故先以原告負責人之名義於109年9月17日與陳楊金月簽約承租系爭房屋，實係欲就系爭房屋作為公司使用、收益之用，故同年月30日原告公司設立登記完成，雙方始會再將原告公司名稱列入承租人欄位並補蓋印文，使契約書當事人欄名實相符，至蔡雪婷則因彼時係原告公司代表人身分列名於契約書，自無需要刪除其姓名，自難以契約上承租人欄併載有原告與蔡雪婷之名，即謂係蔡雪婷與原告公司共同承租系爭房屋。此參訴外人即被告之妻陳杏如於109年10月8日在Line群組傳送之訊息稱：「《通知》『優口』的水單來了，我把它拿給阿堅，有時間在把名字改成您們公司喔，謝謝」等語，有Line群組對話截圖在卷可參（見本院卷1第407頁），益徵被告亦知其出租系爭房屋係供原告公司營業，而與原告簽訂系爭租約，方會稱呼該水費通知單為原告公司的水單，並請原告撥空更換現使用人名稱，足認原告主張系爭租約是由原告單獨向被告承租，與其代表人蔡雪婷無涉等情，要非無據。

2. 準此，系爭租約既為原告所承租，本件訴訟即非共同訴訟，自無被告辯稱需蔡雪婷與原告共同起訴方具備當事人適格之情形，是其所辯，自無可採。

(二) 兩造於訂約時，有約定系爭房屋係供原告作為生產防塵口罩、醫療口罩之廠房，及公司營業處所使用，被告自應交付合於約定用途之租賃物予原告：

01 1. 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
02 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
03 態，民法第423條定有明文。該所稱合於約定使用、收益之
04 狀態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
05 知，為其認定之標準（最高法院103年度台上字第2122號判
06 決意旨參照）。原告主張兩造於訂約時已有約定系爭房屋係
07 供原告作為生產防塵口罩及醫療口罩之廠房使用，為被告所
08 否認，並辯稱系爭租約內兩造並未就系爭房屋之使用目的或
09 方式為任何約定，且系爭租約其他約定事項欄亦載明「甲方
10 依房屋現況出租」，故被告除負有交付租賃標的物及配合提
11 供必要協助之輔助義務外，並無其他義務云云。經查：

12 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
13 辭句，民法第98條定有明文。解釋當事人之契約，應以當事
14 人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其
15 他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，即
16 解釋契約，應斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習
17 慣，依誠信原則，從契約之主要目的，及經濟價值作全盤之
18 觀察，最高法院85年台上字第517號判決要旨可資參照。

19 (2)查系爭房屋可出租供以製造業為營業項目之公司作為廠房使
20 用，且被告係以出租系爭房屋供原告公司營業之意思而簽訂
21 系爭租約，已如前述，而原告於110年9月30日經核准設立登
22 記後，於系爭房屋外吊掛公司招牌，該招牌上載有「口罩自
23 製、批發、零售」等詞，有原告提出系爭房屋外觀照片在卷
24 可按（見本院卷2第121頁），且證人蔡志堅於本院110年10
25 月28日到庭證述：「（法官問：你們當時在接洽租賃的事情
26 時，你們有告知陳杏如你們承租房屋的用途要做何使用
27 嗎？）答：有，我們有告知陳杏如我們要生產醫療口罩」、
28 「（法官問：你們是說要生產口罩，有明確提到是醫療口罩
29 嗎？）答：有」等語（見本院卷2第100頁）。由此可知，被
30 告雖稱蔡雪婷於承租時僅表示要成立公司經營口罩業務（見
31 本院卷1第214頁），其不知悉原告使用系爭房屋之具體用

01 途，然衡諸一般社會常情，出租人在承租人洽詢租賃事宜
02 時，多少會關注承租人日後對於房屋之使用方式，俾以避免
03 有不法使用情形，且承租人應依約定方法，為租賃物之使
04 用、收益，承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，
05 經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，亦為民
06 法第438條第1、2項所明定，則被告應知悉原告所稱經營口
07 罩業務，乃係指從事生產口罩販售等營業行為，並為此承租
08 被告所有系爭房屋作為生產口罩廠房及公司營業處所使用。

09 (3)又證人蔡志堅於本院110年10月28日言詞辯論期日到庭證
10 述：「（法官問：生產醫療口罩與防塵口罩所使用的機器設
11 備是否相同？）答：相同」（見本院卷2第100頁）、「（法
12 官問：你評估生產醫療口罩與防塵口罩的獲利大概差多少
13 少？）答：當時價差就是非常大，我評估獲利至少差距三倍
14 以上」等語（見本院卷2第98頁），是生產防塵口罩所使用
15 之機器雖與生產醫療口罩者相同，然就109年9月兩造簽約之
16 時空背景觀之，彼時正值嚴重特殊傳染性肺炎（又稱新冠
17 狀病毒肺炎，簡稱新冠肺炎）疫情流行期間，基於防疫需
18 要，民眾對醫療用口罩之需求旺盛，醫用口罩製造業者獲利
19 可期，被告應可知悉基於經濟價值考量，原告非僅承租系爭
20 房屋作為生產防塵口罩之廠房，更係欲作為生產醫療口罩之
21 廠房，以把握時機投入市場販售賺取利潤，此亦有陳杏如曾
22 於109年10月10日於通訊軟體Line群組稱：「不能再有任何
23 問題了，所以一定要監工，不能全放給師傅，國家隊都嘛要
24 很嚴謹的」等語可佐（見本院卷1第37頁），觀其所提「國
25 家隊」乃指稱於新冠肺炎疫情期間，協助參與口罩生產以及
26 時供應民間對醫用口罩大量需求之口罩製造商，足見兩造間
27 訂立系爭租約時所預設之共同主觀之認知，係被告提供原告
28 可生產防塵口罩及醫療口罩之廠房供原告公司營業使用。

29 2. 是故，被告雖辯稱系爭契約未載明兩造間有何關於系爭房屋
30 使用之約定，然本院依前揭判決意旨，斟酌訂立契約當時及
31 過去之事實暨交易上之習慣、契約之主要目的及經濟價值等

01 面向解釋系爭租約，堪認兩造確有約定系爭房屋係供原告作
02 為生產防塵口罩與醫療口罩之廠房營業販售使用。兩造既有
03 上開約定，依民法第423條規定，被告自應交付合於該約定
04 使用用途之房屋。

- 05 3. 至被告另抗辯兩造於系爭租約契約書其他約定事項欄載有
06 「甲方(註：指被告)依房屋現況出租」，其除負有交付租賃
07 標的物及配合提供必要協助之輔助義務外不負其他責任云
08 云。惟查，兩造固不爭執雙方均於該約定事項處用印，然所
09 謂「依現況交屋」，可能之用意或表明出租範圍，或表明建
10 物現況（包含內部設施）等，其用意不一而足，要難僅以上
11 開文字之記載，遽認兩造間就系爭房屋於立約時並無為如何
12 使用之約定。是被告抗辯兩造未約定系爭房屋係供原告作前
13 揭用途使用，僅負現況交屋之義務，即非有據。

14 (三)被告未給付合於兩造約定使用之租賃物，應負債務不履行損
15 害賠償責任：

- 16 1. 按交付及保持合於約定、使用之租賃物，為出租人之主給付
17 義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於
18 租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與
19 債之本旨不符，構成給付不完全。次按，租賃物在租賃關係
20 存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨
21 害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出
22 租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之
23 狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自
24 應負債務不履行之損害賠償責任（最高法院77年台上字第23
25 69號裁判要旨參照）。

- 26 2. 原告主張被告給付之系爭房屋有違建，致其無法辦理工廠登
27 記而無法生產醫療口罩，係未給付合於約定使用之租賃物而
28 應負債務不履行損害賠償責任，為被告所否認。經查，原告
29 於本院110年7月15日言詞辯論期日到庭陳稱：「（法官問：
30 何時辦妥工廠登記？）答：因為生產防塵口罩，機器所需要的
31 馬力比較小，所以不需要辦理工廠登記」等語（見本院卷

01 1第216頁），參以證人蔡志堅於本院110年10月28日言詞辯
02 論期日到庭證述：「（法官問：原告公司有無在牛埔南路的
03 廠房實際進行生產作業？）答：有」、「（法官問：從幾月
04 開始？）答：我們是110年3、4月搬走的，大概是109年10
05 月、11月左右開始進行生產作業，詳細時間我記不太起來」
06 等語（見本院卷2第97頁），即知系爭房屋已能供原告作為
07 生產防塵口罩之廠房使用。而據證人黃瓊嬌於本院110年9月
08 27日言詞辯論期日到庭證述：「工廠設立登記之申請有很多
09 種，有些是小型加工，小型加工就是書面審核，醫療口罩涉
10 及安全性部分，衛生局及工商科一定會去看現場，如果書面
11 審核就會通過，所以不是每一個案件都會看現場，原告要在
12 工廠登記證核發後，始能申請藥商製造許可」等語（見本院
13 卷2第40頁），可知系爭房屋若欲供原告作為生產醫療口罩
14 之廠房使用，尚須取得工廠登記，原告方可在取得藥商許可
15 執照後，在系爭房屋合法生產及販售醫療口罩。

- 16 3. 原告委託訴外人黃瓊嬌向主管機關即新竹市政府辦理系爭房
17 屋之工廠登記，並於109年11月20日提出工廠登記申請書，
18 有新竹市政府110年7月22日府產商字第1100112293號函檢附
19 原告工廠登記申請書在卷可查（見本院卷1第237頁），而據
20 證人黃瓊嬌於本院110年9月27日言詞辯論期日到庭證述：
21 「【法官問：（提示本院110年度訴字第525號卷第45頁新竹
22 市地政事務所建物測量成果圖）妳有見過此份文件嗎？】
23 答：建物測量成果圖我是最後才看到，一開始我有跟房東要
24 房屋竣工圖，但房東說沒有，我請房東去市政府調取，房東
25 稱在60年時因市政府大火已遭燒毀，我自己也有去市政府問
26 過，確實沒有了，市政府說只要房東願意出具現況使用跟房
27 屋竣工圖相符之書面就可以，於是蔡雪婷就約房東簽訂由市
28 政府提供的制式切結書，本來約好一大早八點到房東的補習
29 班簽訂，可是我們抵達時，房東居然反悔不願意簽了」、
30 「（法官問：所以上開建物測量成果圖是妳去申請的？還是
31 房東？）答：房東申請的。...我們當時的狀況是到工商科

01 辦理工廠登記時，全部的程序都已經過了，我們要請房東簽
02 切結書時，房東才說房屋竣工圖有在，但是當時我們已經沒
03 有辦法了，因為全部的圖都送出去了...」、「（法官問：
04 妳方稱房東是在妳到工商科辦理工廠登記時才說房屋竣工圖
05 有在，這是何時發生？）答：是在環保局的文下來，我們工
06 廠都已經全部都裝潢好，需房東親簽切結的時候」、「（法
07 官問：建物測量成果圖是否在你們正式裝潢前，房東就提出
08 了？）答：是我們送件到最後，建管科要求提出建物測量成
09 果圖，房東才提出，當時都已經裝潢完畢了」、「【法官
10 問：（提示本院110年度訴字第525號卷第249頁）此份平面配
11 置圖是妳向新竹市政府辦理工廠登記時提出的，是嗎？】
12 答：是，我們本來要畫平面配置圖時不知道有天井，後來因
13 為建管科要求提出建物測量成果圖時，我們才發現有天井，
14 因此畫的時候我就避開天井去畫，我的使用面積不包含天
15 井，但是工商科現場勘查時還是不准，他們說『沒有看到天
16 井，這是違建的房子，不可能通過，且從來沒有一件有天井
17 卻可以通過的案子』」、「（法官問：當時妳畫上面平面配
18 置圖時，妳有無看過建物測量成果圖？）答：這份是後面補
19 給新竹市政府的，我是依照建物測量成果圖畫出來的，當時
20 我為了要避開天井的部分，所以平面配置圖跟實際上有差
21 距，我故意把前半部畫得比較大，讓工商科看現場時會覺得
22 我的面積是對的」、「（法官問：妳之前在辦理工廠登記
23 時，如果沒有看過建物測量成果圖，妳如何規劃一樓廠房的
24 平面位置及隔間？）答：我有跟房東要房屋竣工圖，這是最
25 重要的，房屋竣工圖的內容比建物測量成果圖還要細，連隔
26 間的部分都會出來」、「（法官問：所以你有看過房屋竣工
27 圖嗎？）答：我跟房東要，但是房東說『沒有，我跟市府調
28 也燒掉了』」等情（見本院卷2第33頁至第36頁），由此可
29 知，原告於109年11月20日向新竹市政府提出工廠登記申請
30 書前，黃瓊嬌為辦理工廠登記及規劃一樓廠房平面位置，曾
31 向被告索取系爭房屋竣工圖以利其繪製平面配置圖，惟因被

告稱無法提供，黃瓊嬌僅得憑經驗到現場自行丈量繪製並規劃廠房設置，然被告至原告裝潢完竣並將工廠登記相關資料送件後，方告知有房屋竣工圖，嗣經新竹市政府建管科要求提出建物測量成果圖，並由被告申請後交付原告，原告始從建物測量成果圖查知一樓原天井處有違建存在，其原始工廠平面配置圖並未避開天井部分，故重新根據建物測量成果圖繪製工廠平面配置圖，然因現場看不到天井，而與平面配置圖有異，新竹市政府工商科人員現場勘查時即以平面配置圖與現場實況不符，要求限期補正。再觀之黃瓊嬌所繪製之原告工廠平面配置圖，均未將口罩自動生產機台、原物料區及成品區設置在天井處（見本院卷1第249頁），足見被告辯稱原告如將機器設備規劃配置在領有使用執照之建物範圍內，即可辦理工廠登記云云，顯與實情有違，難予採信。

4. 再者，證人彭倩雯即新竹市政府產業發展處工商科科員於本院111年1月17日言詞辯論期日亦到庭結證：「（法官問：本案經過你們現場會勘後，認為現場配置與工廠平面配置圖不符，需要補正，若在補正時將天井區域去除，則可否完成工廠設立登記？）答：現場與平面配置圖不符，有兩個處理方式，第一個方式就是動現場的圖，把圖改成跟現場一樣，第二個方式就是把現場恢復成跟提供的圖一模一樣，但這兩個方式因為都有動到圖，當時使管科有特別跟我們說，因為我們都有會使管科，當初他核可打圈圈的時候，是我們給他這個圖的時候，如果後續要動任何東西，都必須要再會使管科，看看是否符合建築法相關規定，所以如果把天井區域去除，那就必須要重新會使管科，看有無符合建築法的規定」、「（法官問：你的意思是，處理的方式有兩個，第一個方式是修圖，把天井拿掉，但要會使管科，讓使管科再確認看看跟當時核發使照的情況相不相符，第二個方式就是把現場修成跟這個圖面一樣，就可以取得到工廠的設立登記，是否如此？）答：是，第二個方式因為已經改動現場，就跟我1月7日會勘時是不一樣的案子，那就還要再排一次會勘，

01 再去看是否跟這個圖一樣」等語（見本院卷2第246頁），可
02 知原告當時若欲取得工廠設立登記，即須更改平面配置圖再
03 經新竹市政府使管科重行審查是否與使用執照相符，或更動
04 現場即恢復天井區域至與平面配置圖相符之方式處理，則原
05 告承租系爭房屋內原應留設天井區域，現場因已增建未見天
06 井所在，確妨害系爭房屋取得工廠設立登記，使原告未能使
07 用系爭房屋作為生產醫療口罩之廠房，洵堪認定，則就此妨
08 害，被告自負有除去之義務，以使租賃物合於約定使用收益
09 之狀態。然據被告於本院111年2月21日言詞辯論期日到庭陳
10 述：「（法官問：原告在110年1月8日跟被告提到廠房經過
11 市政府稽核資料不吻合，請問被告要如何處理，後續被告如
12 何跟原告進行此部分的商洽？）答：當時他們有說要把天井
13 打開，被告同意，但針對費用是誰出，就有爭議，原告認為
14 是屋主的責任，但我們認為是現況交屋，原告要如何規劃、
15 裝潢，我們沒意見，我們有提是否把天井的右側隔起來，由
16 左邊來作生產作業區，但當時原告已經裝潢好，要他把裝潢
17 拆除，才能把天井隔起來，但原告不願意，並且有提到租金
18 太高」等語（見本院卷2第273頁），可知兩造就天井違建部
19 分雖曾進行洽商更動現場即恢復原先天井在建物測量成果圖
20 圖面之區域，惟被告並未應允負擔拆除天井區域違建，恢復
21 與建物測量成果圖面相符天井所在之費用，足見其怠於履行
22 其除去妨害之義務，致使原告無法辦理工廠設立登記，進而
23 無法使用系爭房屋作為生產醫療口罩之廠房，堪認被告給付
24 未合於兩造約定使用用途之房屋而有不完全給付情形，是依
25 前揭判決要旨，原告主張被告應負債務不履行損害賠償責
26 任，核屬有據。

27 （四）原告請求被告給付債務不履行損害賠償372,362元及返還押
28 租金14萬元部分，為有理由；其餘請求則屬無據：

- 29 1. 原告雖主張被告有債務不履行情形，其自得解除系爭租約，
30 請求被告返還已收之租金23萬元、押租金14萬元並賠償因此
31 所生之損害如附表所示1,928,383元云云。惟查：

01 (1)按契約之合意終止，乃契約雙方當事人，依合意訂立契約，
02 使原有契約之效力向後歸於無效，亦即以第二次之契約終止
03 原有之契約，故契約雙方當事人互相意思表示一致，即成立
04 合意終止之契約，使原有契約之效力向後歸於無效。

05 (2)經查，蔡志堅於110年4月20日以通訊軟體Line傳訊息通知陳
06 杏如：「房屋可以點交了。還有水電可以過戶了。我們已經
07 關水斷電了。麻煩你這個禮拜約個時間來點交」等語，兩造
08 並於Line對話群組內約定禮拜四（即110年4月22日）下午一
09 點進行房屋點交，有兩造110年4月20日Line群組對話紀錄在
10 卷可參（見本院卷1第183頁），足見彼時原告應已有終止系
11 爭租約之意思，方才將系爭房屋關水斷電，通知被告可將水
12 電過戶，並與被告約定於110年4月22日會面處理終止租約後
13 之點交房屋予被告等事宜。

14 (3)原告雖於111年2月21日本院言詞辯論期日到庭陳稱：「蔡志
15 堅有通知陳瑩到現場，她拿出兩張切結書要我們簽名，當時
16 我們有講好增建的部分我們不用拆除，她日後也不能跟我們
17 索賠處理增建的拆除費用，蔡志堅要求要寫上去，我們寫上
18 去之後，被告夫妻又認為需要討論，不要寫上去，所以蔡志
19 堅請被告他們把鑰匙交還，等到正式寫好資料後，會再交還
20 鑰匙，沒想到被告於三天之後，就自行找鎖匠換鎖，讓我們
21 無法再進入，隔兩個星期後，就把屋內的東西都丟到門口」
22 等語（見本院卷2第272頁），而認兩造在點交過程因為對於
23 現場原告增建部分應如何處理，雙方無共識，所以當下雙方
24 並無完成點交。然點交是否完成，與系爭租約是否經兩造達
25 成合意終止之意思表示，要屬二事，參以被告訴訟代理人於
26 同日當庭陳稱：「當時被告有來諮詢，為了避免爭議，我有
27 寫切結書，請對方簽名，但對方不肯簽名，而水電、機器、
28 設備都已經結清，當時鑰匙有經過蔡志堅還給被告，但因為
29 不願意簽切結書，所以又把鑰匙拿回去，被告之後才換鎖」
30 等語（見本院卷2第272頁），由此可知，兩造間既曾當面清
31 點水電、機器、設備等情形，鑰匙亦曾經原告交還予被告，

01 應認兩造確已進行終止租約後之房屋點交事宜，惟因兩造在
02 點交時就原告增建無庸拆除須否列入紀錄乙節有所爭議而未能
03 完成點交，惟此無礙兩造就終止系爭租賃契約已達成合致
04 意思表示之認定，堪認兩造已合意終止系爭房屋租賃契約，
05 使原有契約之效力向後歸於失效，原告自無就已失效之系爭
06 租約，再以本件起訴狀繕本送達被告作為解除契約之意思表
07 示之理，併予敘明。

08 2. 次按終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並
09 無溯及之效力；與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失其
10 效力，尚有不同。此觀民法第263條之規定，就終止契約之
11 效力，並無準用同法第259條關於回復原狀義務之規定自明
12 （最高法院104年度台上字第604號判決意旨參照）。經查，
13 系爭租約於110年4月22日既為終止，已如前述，則依前揭判
14 決意旨，系爭租約自該日起向將來消滅，無溯及之效力，亦
15 無準用同法第259條關於回復原狀義務之規定，且於系爭租
16 約終止前，原告既已利用系爭房屋作為廠房生產防塵口罩，
17 詳如前述，其自仍有給付被告該期間租金之義務，故原告請
18 求被告返還已給付之租金23萬元，並非有據。

19 3. 又按民法第260條規定，解除權之行使，不妨礙損害賠償之
20 請求；此為當事人依法律規定終止契約時所準用，復為同法
21 第263條所明定。基於同一法理，於依契約約定終止契約
22 時，應可類推適用（最高法院102年度台上字第182號判決要
23 旨參照）。本件原告得依債務不履行之法律關係請求被告賠
24 償損害，已如前述，且兩造雖已合意終止系爭租約，依上開
25 判決要旨，亦得類推適用民法第263條規定準用民法第260條
26 規定，使原告之損害賠償請求權不因兩造合意終止系爭租約
27 而受妨礙。經查：

28 (1)損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二
29 者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠
30 償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求
31 權存在（最高法院48年台上字第481號判例意旨參照）。原

告主張因被告債務不履行，致原告須搬遷另覓廠房，而受有支出如附表所示各項費用合計1,928,383元之損害，並附該等支出項目之證明影本在卷為憑（見本院卷1第71頁至第109頁）。被告就原告有統一發票為憑之支出項目雖不否認，但辯稱均與被告無關（見本院卷2第388頁）。茲就原告主張之各項費用，分述如下：

①無法拆除再利用之設備部分：

原告主張其支出如附表編號第1號至第14號等無法拆除再利用之設備費用而受有損害云云，然細譯原告該等支出項目，多為就廠房營運所為之裝潢整建，因該等裝修乃涉及個別廠房使用人之需求，而系爭房屋本即為被告用以出租他人之建物，之於其他承租人非必然合用，是除就附表編號2管路配裝147,000元、附表編號6輕鋼架天花板工程50,400元、附表編號13電燈迴路配裝136,962元屬有益於系爭房屋作為廠房營運未失效能之基本設備費用外，其餘部分項目則屬原告為其個別需求所裝設之設備，自難認與被告之債務不履行間有因果關係存在，是原告請求被告賠償此部分之費用，難認有據。

②口罩機退機違約金部分：

原告主張其支出如附表編號第15號口罩機退機違約金42萬元而受有損害云云，惟原告於109年11月27日將訂購的一台口罩機台退還予京華超音波股份有限公司，而新竹市政府嗣於110年1月20日方才發函命原告就其申請工廠登記所提出之工廠配置圖與現場配置不符乙事要求補正，是堪認原告退機乃自己考量工廠設立登記時程而決定向廠商提前解約，此乃原告自身營運決策所生之支出，與被告之債務不履行間並無因果關係存在，其請求被告賠償上開費用，難認有據。

③名片、員工團體傷害保險費、員工薪資：

原告主張其支出如附表編號第16號名片費用1,320元、編號第17號員工團體傷害保險費2,616元、編號第27號員工薪資468,800元而受有損害云云，然原告既已如前述於系爭房屋營

01 運，其就員工之團體傷害保險費及薪資之支出本屬當然，至
02 名片製作乃原告自身營運決策所生之支出，非通常設廠營運
03 所必須支出之費用，故該等支出均與被告之債務不履行間無
04 因果關係，自難認原告主張可採。

05 ④口罩盒部分：

06 原告主張其支出如附表編號第18號口罩盒76,650元、編號第
07 19號口罩盒版費及刀模費10,500元而受有損害云云，惟是否
08 於工廠登記完竣前必須支出此部分費用，乃原告自身營運決
09 策所生之支出，與被告之債務不履行間並無相當因果關係，
10 難認原告請求有據。

11 ⑤工廠登記代辦費：

12 原告主張其支出如附表編號第20號工廠登記代辦費38,000元
13 而受有損害，查被告既就黃瓊嬌受原告委託辦理工廠登記乙
14 事不爭執，亦不否認有統一發票為憑之支出項目真實性，足
15 認原告確有支出該費用。而以生產醫療口罩為業之公司均需
16 就其廠房辦理工廠登記，自堪認工廠登記代辦費屬以製造醫
17 療口罩為業之公司營運所必要，而與被告之債務不履行具相
18 當因果關係，是其主張堪認有據。

19 ⑥可拆移設備之搬遷費用部分：

20 原告主張其支出如附表編號第21號至第26號等搬運費用而受
21 有損害云云，然依系爭租約第6條約定：「乙方(即原告)於
22 租期屆滿時，除經甲方(即被告)同意繼續出租外，應即日將
23 租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張
24 任何權利」（見本院卷1第27頁），是原告於系爭租期屆滿
25 後，本即應將設備搬離，是原告支出搬遷費用並非係因被告
26 不完全給付所受之損害，而與被告之債務不履行間不具相當
27 因果關係。另按系爭租約第7條亦約定：「契約期間內乙方
28 若搬遷他處時乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他
29 名目之權利金，而應無條件將該店屋照原狀還甲方，乙方不
30 得異議」，故原告請求被告賠償搬遷費用自難認有理。

31 (2)準此，原告得請求被告賠償其損害之金額為372,362元(計算

01 式：147,000+50,400+136,962+38,000=372,362)。

02 4. 又按系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交於甲方新
03 臺幣壹拾肆萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方
04 應於乙方遷空、交還店屋扣除因乙方使用所必須繳納之費用
05 後無息退還押租保證金」。查兩造既已合意終止系爭租約，
06 原告已遷空並交還系爭房屋予被告，已如前述，被告復認與
07 原告合意終止租約後，已取回系爭房屋換鎖後另出租他人使
08 用，是原告依前揭約定，請求被告返還押租金14萬元，堪屬
09 有據。

10 (五)原告第一備位及第二備位之主張，均無理由：

11 1. 按預備訴之合併如先位之訴一部有理由，一部無理由者，得
12 否就備位之訴為裁判，應從先位之訴為訴訟標的之法律關係
13 定之，並尊重當事人之程序處分權。先位之訴請求之原因如
14 經認為有理由，縱使先位之訴經部分勝敗之判決，其相排斥
15 之備位之訴，仍不能併為裁判，然在不違反處分權主義及程
16 序保障、審級利益之情形下，自應對其程序處分權之行使即
17 所提訴之合併型態、方式及內容，儘量予以承認，而非限制
18 提起，以符憲法第16條訴訟權之保障，及民事訴訟法賦予訴
19 訟當事人適時審判請求權之精神，是原告所提先位之訴一部
20 無理由，本院即應審究原告之備位請求。

21 2. 原告第一備位主張系爭租約以不能之給付為標的而屬無效，
22 依不當得利法律關係請求被告返還已收之租金、押租金並賠
23 償原告因此所受之損害。經查：

24 (1)按民法第246條第1項前段規定，以不能之給付為契約標的
25 者，其契約無效。該項所稱之「不能之給付」者，係指自始
26 客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，
27 不能依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時之不能給付，
28 即難謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號民事
29 判決意旨參照）。

30 (2)原告主張系爭租約係以不能之給付為標的而屬無效，然參以
31 上開證人彭倩雯即新竹市政府產業發展處工商科科員於本院

01 111年1月17日言詞辯論期日到庭證述可知，系爭房屋並非不
02 能辦理工廠設立登記，可經由變更使用執照再經新竹市政府
03 使管科重行審查，或更動現場即拆除違建恢復原先使用執照
04 圖面上天井區域之方式處理，是依前揭判決意旨觀之，被告
05 就系爭租約應為之給付，即交付原告可供作為醫療口罩工廠
06 廠房之租賃物，顯非依社會通常觀念，不能依債務本旨實
07 現，原告執此主張系爭租約無效，揆之上開規定，難認有
08 據。

09 3. 原告第二備位主張依民法第88條第2項規定，撤銷其簽訂系
10 爭租約之意思表示，依不當得利法律關係請求被告返還已收
11 之租金、押租金並賠償原告因此所受之損害。經查：

12 (1)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
13 事訴訟法第277條定有明文。次按意思表示之內容有錯誤，
14 或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思
15 表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過
16 失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要
17 者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條第1
18 項、第2項定有明文。所謂錯誤，係指意思表示之內容或表
19 示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有
20 別（最高法院51年度台上字第3311號判決意旨參照）。申言
21 之，表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為某特定
22 內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確，並非意思表
23 示內容有錯誤；是除當事人之資格或物之性質有誤，且為交
24 易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動
25 機錯誤若未表示於意思表示中，且為相對人所明瞭者，不受
26 意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全
27 無法維護。原告主張系爭房屋是否全部面積為得辦工廠登記
28 以生產醫療口罩之建物，在本件交易上確屬重要，原告因被
29 告提供錯誤資訊（之前有公司於系爭房屋辦理工廠登記）又
30 隱瞞系爭房屋大部分係屬違建，依民法第88條第2項規定，
31 撤銷其簽訂系爭租約之意思表示，依前開說明，自應由原告

就被告提供錯誤資訊及隱瞞系爭建物有違建，致其為錯誤之意思表示之事實，負舉證責任。

(2)就原告主張被告提供錯誤資訊堅稱系爭房屋可供辦理工廠登記致其為錯誤意思表示乙情，經查被告前曾出租系爭房屋予群雅電子股份有限公司、藝慶企業有限公司，並供其等辦理工廠登記，有被告提出該二公司登記基本資料在卷可佐（見本院卷1第197頁），而陳杏如亦曾於109年12月2日於通訊軟體Line群組將上開二公司之登記基本資料傳送給原告（見本院卷1第39頁、第41頁），足見系爭房屋確能辦理工廠設立登記使用。況違章建築之房屋亦具有財產價值，在未經政府強制拆除前，仍可為一般之使用收益，原告就系爭房屋內部具體規劃使用情形，係作為公司辦公室、生產作業區、成品倉庫、員工宿舍、住家等既為被告所難以探知，即難認被告有提供錯誤資訊，致原告為錯誤意思表示與其簽訂系爭租約情形。

(3)再者，原告主張被告對原告要求提供系爭房屋登記資料拒不提供，刻意隱瞞系爭房屋有違建乙事，致其為錯誤意思表示乙情，經查，兩造於本院110年8月19日言詞辯論期日到庭陳述：「（法官問：被告是在何時提供原證6使用執照、原證7建物成果圖給原告？）被告答：使用執照是在簽約前或簽約時，連同權狀給原告看過，至於原證7建物成果圖，要再確認」、「原告答：被告是在簽約後才給原告看，他才將資料給原告，是在109年9月18日給原告的」等語（見本院卷1第396頁），是被告提供系爭房屋使用執照給原告之時點兩造雖有爭執，然就原告所述至遲於109年9月18日即兩造簽約日109年9月17日之隔天，被告即提供該文件予原告，是就系爭房屋有無違建等情，原告已有資料可依循，則原告主張被告刻意隱瞞系爭房屋有違建乙事，即屬有疑。

(4)復查，陳杏如曾於109年11月25日與蔡雪婷來往之簡訊詢問：「雪婷，怎麼了，阿嬌劈哩啪啦打電話來罵人。我有說藍晒圖可以借您去影印啊！」蔡雪婷回覆以：「老師你可以

01 問建築師有這件事嗎？但是先不要打去工商課，因為我們就
02 是要賭看看，所以如果打去工商課怕弄巧成拙。我請阿嬌先
03 把案子送出去再說，如果退回來再做第二個方案」等語（見
04 本院卷1第177頁），參以前述109年11月20日原告提出工廠
05 登記申請書前，黃瓊嬌為辦理工廠登記及規劃一樓廠房平面
06 位置，曾向被告索取系爭房屋竣工圖以利其繪製平面配置
07 圖，惟因被告稱無法提供，黃瓊嬌僅得憑經驗到現場自行丈
08 量繪製並規劃廠房設置等情，可知蔡雪婷應已於109年11月2
09 5日兩人對話日前，自黃瓊嬌處得知系爭房屋有違建，方會
10 在陳杏如告知其有藍晒圖可參考時，考慮黃瓊嬌所繪之平面
11 配置圖，可能與實際圖說不符而影響工廠設立登記案件進
12 展，故告知陳杏如要賭看看，遭新竹市政府退回再做第二方
13 案等語。由是亦可知，原告承租系爭房屋後雖已知有違建，
14 仍就系爭房屋為工廠設立登記之規劃，並於109年12月14日
15 與被告重行就系爭房屋簽訂租約，足認原告對於承租系爭房
16 屋之內心效果意思，與其表示於外之承租系爭房屋之行為，
17 並不存在任何錯誤或齟齬之情，自不構成意思表示內容錯誤
18 可言。是原告主張其得依民法第88條第2項規定，撤銷其簽
19 訂系爭租約之意思表示，尚屬無據。

20 六、綜上所述，原告先位主張系爭房屋有違建，致原告無法辦理
21 工廠登記，被告係交付不合於兩造約定使用目的之租賃物，
22 依不完全給付規定，請求被告賠償損害372,362元，及請求
23 被告返還押租金14萬元，合計共512,362元【計算式：(372,
24 362+14萬)=512,362】，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6
25 月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
26 由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回；原告
27 第一備位及第二備位之主張均無理由，亦均予駁回。

28 七、假執行之宣告：

29 兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
30 告勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許
31 之；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併

予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 15 日
民事第二庭法 官 王佳惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 4 月 15 日
書 記 官 黃伊婕

附表：

編號	請求項目	請求金額(元)
1	預拌水泥	193
2	管路配裝	147,000
3	廣告招牌	21,000
4	鍍鋅花板	1,544
5	白磚工程	299,250
6	輕鋼架天花板工程	50,400
7	油漆工程	73,500
8	塑鋼門	2,310
9	五金工具	774
10	五金工具	294
11	木作推拉門	66,150
12	五金	2,110

(續上頁)

01

13	電燈迴路配裝	136,962
14	五金	450
15	口罩機退機違約金	420,000
16	名片	1,320
17	員工團體傷害保險費	2,616
18	口罩盒	76,650
19	口罩盒版費及刀模費	10,500
20	工廠登記代辦費	38,000
21	搬遷工人費用	10,000
22	冷氣機遷移費	27,000
23	搬遷租用堆高機	6,300
24	監視器等遷移費用	43,000
25	搬遷租用堆高機	13,860
26	搬遷運費	8,400
27	員工薪資	468,800