

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第238號

原告 胡曉蓉
訴訟代理人 陳業鑫律師
張仁興律師
葉智超律師

被告 陳俊傑
訴訟代理人 朱逸群律師

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國112年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌佰伍拾萬元，及自民國一百一十年五月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰捌拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰伍拾萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年9月8日簽署營業讓渡合約（下稱系爭契約），被告將位於臺中市○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），由其所經營並擔任負責人之臺中市私立雅音英語會話短期補習班全部（下稱系爭補習班），以新臺幣（下同）850萬元讓渡予原告，並約定以109年11月1日為讓渡日，被告依約應在讓渡日以前協助辦理相關設立及負責人與加盟合約等變更事項，以使原告得以合法受讓補習班。又系爭房屋為被告所有，兩造於簽署系爭契約之同日，依被告所指稱補習班房屋使用範圍即系爭房屋1樓至3樓部分，併簽署租賃期間自109年11月1日起算至114年10月31日止之房屋租賃契約（下稱第一份租約）。因被告於109年11月1日讓渡基準日，未能將補習班之經營權順利移轉予原告，兩造再行簽署房屋租賃契約（下稱第二份租約），將租賃期間調整自109年12月1日起至114年11月30日止，其餘條件均未變。

嗣因臺中市教育局變更登記程序房屋租賃契約須經公證，兩造遂至民間公證人林政德事務所，再行簽署由被告所製作之房屋租賃契約並進行公證（下稱公證租約），約定租賃期限為自109年12月1日起至114年11月30日止，其租金部分記載為每月租金45000元，惟原告當時並未詳為檢視契約條款內容。爾後系爭補習班之立案變更於109年11月12日通過，且立案證書為被告所領取，於兩造109年12月1日進行點交時，由被告交付變更負責人之立案證書予原告後，原告始發現立案證書所登記補習班範圍為系爭房屋1樓至4樓，與實際營業場所不符，被告所提出給付之內容，有致令原告無法基於系爭契約，順利取得合法經營權利之重大瑕疵。為此，原告於109年12月4日以存證信函告知被告上開瑕疵，請求被告立即改善，再於110年3月12日以LINE通訊軟體向被告為催告之意思表示，要求被告應為補正瑕疵以盡合約給付義務，否則將於7日後解除系爭契約，被告竟回覆稱已於12月7日委請專業機構辦理該棟房屋4樓變更為住宅使用登記云云，原告乃於110年3月23日以LINE通訊軟體向被告表示解除系爭契約。基此，原告依民法第92條規定撤銷受詐欺之意思表示，並依民法第179條請求被告返還系爭契約之讓渡價額850萬元。縱認被告涉有詐欺之情事有疑，被告仍構成不完全給付，且經催告後仍未補正，原告主張解除系爭契約，自屬適法，爰依民法第259條第2款規定請求被告返還850萬元之價金等語。並聲明：（一）被告應給付原告850萬元，及自起訴狀送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告係就1到4樓之補習班中之1到3樓部份讓渡予原告，雙方買賣之範圍亦為1到3樓，且實際交付之標的亦與契約內容相符，並無詐欺之情事。且原告本身即為佳音英語臺中分校及大里塗城分校之加盟主，且自承其自84年起即經營補習班，渠對於補習班行業之經營細節甚為熟稔，絕無不知如何評價或檢視補習班狀況之理，本件補習班之立案證書

亦已依法懸掛於1樓入口處旁，主管機關亦會將補習班班舍地址、使用面積等於網站公開揭露，原告自可輕易看到班舍地址為「臺中市○區○○路000號1-4樓」。再者公證租約內載明租賃範圍為「壹到肆樓」，公證人亦會將公證內容向當事人解說、朗讀或使其閱覽，足證原告至遲於109年11月5日辦理租約公證時，即可知悉4樓亦為補習班之立案範圍。又雙方辦理變更登記之申請文件內亦載明班址為「臺中市○區○○路000號（1至4樓）」，並經原告簽名，被告根本無從隱瞞補習班之立案範圍。另系爭讓渡合約書第1條明確記載為「臺中市○區○○路000號1~3樓」，其之所以特別註明「1~3樓」，即因雙方均清楚補習班之營業範圍僅為該址1至3樓，簽約後被告夫妻曾逐層介紹各層環境予原告，足證原告自始即知悉補習班之實際營業範圍為1到3樓。又系爭契約所約定之讓渡標的本即為「臺中市○區○○路000號(1到3樓)」，業經被告交付予原告，且被告亦已將系爭補習班之立案登記完全移轉予原告，並無不完全給付可言。系爭房屋本即為被告自有，被告又居住於5樓，是以其4樓部份於無法作為教室情況下，即規劃為教職員休息室空間，然該等規劃及使用並未違反前揭使用執照之使用項目，原告迄今亦未曾因該4樓部份之使用情形而遭主管機關裁罰或勒令停業，該4樓部份亦已依臺中市政府教育局函令改善完成，而無與核准目的不符之使用情事。兩造間之交易標的本即為補習班之1樓到3樓，被告就本件債之關係並無義務配合原告之要求變更4樓之使用目的，被告亦無拒絕辦理，甚且於109年12月7日即委請著手辦理4樓變更為住宅使用之程序並告知原告，復於110年1月底前將4樓部份清空，不再作為住家使用，使其符合使用執照內所定「補習班研究室」之用途等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造於109年9月8日簽訂系爭契約，約定被告讓渡「臺中市

01 私立雅音英語會話短期補習班，臺中市○區○○路000號（1
02 至3樓）」，讓渡金額為850萬元。

03 （二）原告就系爭讓渡金額850萬元已給付完畢。

04 （三）兩造間契約原約定讓渡日為109年11月1日，嗣雙方合意變更
05 為109年12月1日。

06 （四）兩造簽訂第一份房屋租賃契約，租賃標的為臺中市○區○○
07 路000號1至3樓，租期為109年11月1日起至114年10月31日
08 止。嗣兩造重新簽訂房屋租賃契約書，租賃標的物亦為臺中
09 市○區○○路000號1至3樓，租期為109年12月1日起至114年
10 11月30日止，租金為每月15萬元。

11 （五）兩造於109年11月5日會同至林政德公證人事務所辦理房屋租
12 賃契約公證，租賃標的為臺中市○區○○路000號1至4樓，
13 租期為109年12月1日至111年11月30日止，租金為每月45,00
14 0元。

15 （六）原告自109年12月1日起即按月給付15萬元（含代扣稅額等）
16 之租金予被告。

17 （七）被告已辦妥補習班立案變更登記。

18 （八）兩造於109年12月1日點交系爭補習班時，被告所交付之補習
19 班立案證書記載使用樓層之範圍為臺中市○區○○路000號1
20 樓至4樓。

21 （九）原告於109年12月4日以臺中路郵局第356號存證信函告知系
22 爭補習班立案證書之範圍與系爭契約之範圍不同，請求被告
23 改善上開瑕疵。

24 （十）被告於109年12月10日以臺中公益路郵局第487號存證信函通
25 知原告於110年3月11日終止第二份租約、公證租約。

26 （十一）系爭補習班於109年12月15日遭臺中市都發局抽查並開立
27 抽查紀錄表，原告於109年12月16日委請律師要求被告應
28 為協商。

29 （十二）原告於110年3月16日收受被告所寄發之臺中公益路郵局第
30 91號存證信函重申終止第二份租約、公證租約。

31 （十三）原告於110年3月19日以臺中民權路郵局第445號存證信函

告知被告終止第二份租約、公證租約違法。

四、兩造爭執之事項：

(一)原告主張受詐欺撤銷簽訂系爭讓渡合約之意思表示，有無理由？

(二)原告依不當得利之法律關係，請求被告返還850萬元，有無理由？

(三)原告主張被告構成不完全給付而解除系爭契約，並依民法第259條第2款規定請求被告給付850萬元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)按民法上所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之，倘其主觀上並無詐欺之意思，縱相對人之意思表示有錯誤，仍不能遽認係屬詐欺之行為；當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院87年度台上字第548號、95年度台上字第2948號判決參照）。是詐欺行為係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，且須以行為人主觀上有詐欺之意思為構成要件。經查，原告主張被告明知立案證書內容與補習班實際營業情形並不相符，有因此受相關主管機關裁罰，並撤銷補習班立案登記之虞，卻蓄意隱瞞此項交易上重要資訊，誘使原告簽署高價之系爭契約，致原告受詐欺而為承諾之意思表示等語。惟查，被告既未曾對原告表示系爭補習班之班舍地址僅登記為系爭房屋1至3樓，自無故意示以不實之事；又系爭補習班原立案證書所載班舍地址為臺中市○區○○路000號1至4樓（見本院卷一第177頁），依短期補習班設立及管理準則第10條第2項規定：前項立案證書應懸掛於補習班內足資辨識之明顯處所，為主管機關稽查項目（見本院卷一第443頁），被告既已經營系爭補習班多年，未曾有過未懸掛立案證書之違規紀錄，堪認系爭補習班之立案證書確實依法懸掛於補習班內足資辨識之明顯處所。

01 且系爭補習班相關資訊，亦可至「政府資料開放平臺」、
02 「臺中市補習班資訊管理系統」、「臺中市政府資料開放平
03 臺」等網站查詢，足見系爭補習班之班舍地址，為公開資
04 訊，原告本可於簽約前查知，卻怠於自行查證，自難認被告
05 有刻意隱瞞之情。又原告本即為佳音事業股份有限公司臺中
06 分校主任，對於補習班設立事宜應屬熟稔，兩造間亦無資訊
07 不對等而需被告加以說明之情況。遍查全卷，亦無任何證據
08 證明被告有詐欺之情事，原告主張依民法第92條規定撤銷受
09 詐欺之意思表示，難認有據。至於證人胡漢鈴雖證稱：伊看
10 牆壁都是空空的，沒有感覺有懸掛東西等語（見本院卷二第
11 24頁），與被告所提出照片顯示系爭補習班牆面確實有懸掛
12 證書不符（見本院卷一第469至479頁），自難僅憑證人記憶
13 所述，逕認被告未將立案證書置於明顯處，又原告以雙方簽
14 約後所生之租賃契約爭議、遭主管機關稽核、辦理稅率變更
15 為自住住宅等情，主張遭被告設局詐騙等語，亦無證據證
16 明，僅屬原告主觀臆測，尚難憑採。

17 （二）次按不當得利返還請求權之成立，須當事人間財產之損益變
18 動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法
19 律上之原因。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原
20 因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當
21 事人一方基於一定之目的（針對所存在之法定或約定之法律
22 關係為目標）而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即
23 為給付行為之原因，自非無法律上之原因（最高法院102年
24 度台上字第530號判決意旨參照）。則原告給付被告850萬
25 元，係基於兩造間之系爭契約，而原告主張依民法第92條規
26 定，撤銷受詐欺之意思表示，於法不合，業經本院認定如
27 上，是系爭契約之法律關係猶存，依上開說明，被告依系爭
28 契約取得850萬元，自非無法律上之原因。

29 （三）原告主張被告構成不完全給付而解除系爭契約，並依民法第
30 259條第2款規定請求被告給付850萬元，為有理由。

31 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人

立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。查系爭契約固約定營業標的為臺中市○區○○路000號1至3樓（見本院卷一第31頁），惟考其立約本旨為系爭補習班經營權之轉讓，即存有轉讓後使原告得合法經營系爭補習班之目的。則依臺中市短期補習班管理規則第16條規定，補習班經核准立案後，班舍增減或變更班址時，應填具申請書並檢附相關文件，報教育局核准變更之；第51條規定，依補習班經核准立案後，有班舍租借予他人使用、其他違反本規則或相關法令者，教育局得依補教法第25條規定，視情節分別為糾正、限期整頓改善、停止招生之處分；第52條規定，補習班有下經教育局限期整頓改善，逾期未改善情節重大者、其他違反本規則或相關法令，情節重大者，教育局得依補教法第25條規定，撤銷其立案。再依臺中市政府教育局111年8月10日中市教終字第1110068224號函表示：（三）查本案本市私立雅音文理短期補習班（班址：本市○區○○路000號1-4樓），本局核准該班立案範圍樓層為1-4樓皆為補習班用途，本府業於109年12月15日執行維護公共安全聯合稽查行程，稽查時該班4樓現場實際做為住宅用途，業已違反本市短期補習班管理規則第7條規定，班舍核准用途為補習班用途及本市短期補習班管理規則第51條第3款及第14款規定，班舍租借予他人使用及違反本規則或相關法令；本局業於109年12月31日以中市教終字第1090113542號函命該班限期改善，倘仍不改善，本局得依「補習及進修教育法」第25條規定暨「臺中市處理立案短期補習班違反法令事件統一裁罰基準」逕為處以下列處分：第1次查獲發函糾正命其限期整頓改善；第2次查獲停止招生3個月；第3次查獲停止招生6個月；第4次查獲則撤銷立案等語（見本院卷二第68、

69頁）。是原告若為合法經營，經營範圍必須符合系爭補習班於臺中市政府教育局登記之班舍地址即系爭房屋1至4樓（見本院卷一第59頁），則斟酌契約之主要目的及經濟價值，堪認兩造當時之締約真意，就系爭補習班之讓渡範圍，應及於系爭房屋1至4樓部分，且該1至4樓均需作為補習班使用。

2.復按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。再按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。又附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序（最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照）。是契約成立生效後，債務人除負有主給付義務與從給付義務外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生，以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利，並於足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益時，賦予債權人契約解除權。則兩造對於系爭補習班轉讓後，被告未交付系爭房屋4樓，原告僅得使用系爭房屋1至3樓部分之事實並無爭執，且依上開

臺中市政府教育局函文表示：(四)查臺中市政府地方稅務局大智分局於109年11月24日以中市稅智分字第1095312586號函副知本局，上開地址房屋所有權人陳○傑君於109年11月18日申請4樓更改房屋稅率為自住住家用稅率，經該局查核4樓為自住使用，爰該局核定自住住家用稅率1.2%課徵房屋稅。(五)另依短期補習班設立及管理準則第31條規定，補習班不得規避、妨礙或拒絕檢查。本府於109年12月31日執行聯合稽查時，該班1至3樓皆為教室，惟4樓為設有保全門禁管制之住家，現場人員表示4樓為房東所有，未便本府人員入內稽查等語（見本院卷二第69頁）。是被告於簽訂系爭契約後不久，隨即將系爭房屋4樓申請變更為自住住宅使用，且於前往4樓之樓梯處設有門禁管制，致令臺中市政府教育局人員無法入內稽查，違反短期補習班設立及管理準則第31條規定，補習班不得規避、妨礙或拒絕檢查之規定，則被告上開所為，將使系爭補習班之經營受有臺中市政府教育局處以停止招生或撤銷立案處分之虞，自屬有害原告合法經營系爭補習班之契約目的達成，違反系爭契約之附隨義務，依上開說明，被告應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。至於被告抗辯原告迄今未曾受罰、系爭房屋4樓已清空未作任何使用、法規並無規定4樓門扇不得上鎖，並主動向臺中市政府地方稅務局申請將系爭房屋4樓改回補習班使用、著手辦理4樓變更為住宅使用之程序等語，惟被告迄至原告解除契約前，均未交付系爭房屋4樓供原告作為補習班使用，且所稱申請將4樓變更為住宅使用，亦未見有任何事證證明，是上開所辯仍無解於被告有不完全給付之事實。

3.又按買受人主張出賣人應負不完全給付之責任時，如其不完全給付可能補正者，惟於買受人定期催告補正而不補正時，始得依民法第254條之規定解除契約，不能補正者，則可不經催告而解除契約（最高法院94年度台上字第2352號判決意旨參照）。則原告為合法經營系爭補習班，應取得之讓渡範圍包含系爭房屋4樓部分，業說明如上，此部分之欠缺應得

01 由被告交付系爭房屋4樓之方式予以補正，經原告於109年12
02 月4日以存證信函請求被告補正（見本院卷一第61至64
03 頁），被告未為補正，原告再於110年3月23日以LINE通訊軟
04 體對被告為解除系爭契約之意思表示（見本院卷一第97
05 頁），依上開說明，自屬合法。

06 4.基上，系爭契約既經合法解除，原告依民法第259條第2款規
07 定，請求被告返還受領之850萬元讓渡金，洵屬有據。

08 六、未按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
09 規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受
10 領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，
11 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第259條第2
12 款、第203條定有明文。是系爭契約解除後，原告得請求被
13 告給付自受領上開850萬元款項時起，按年息百分之5計算之
14 利息，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年5月12日
15 （見本院卷一第121頁）起之利息，合於上開規定，應予准
16 許。

17 七、綜上所述，原告既已依法解除系爭契約，其依民法第259條
18 第2款之規定，請求被告返還受領之讓渡金850萬元，及自11
19 0年5月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為
20 有理由，應予准許。

21 八、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核無
22 不合，應予准許，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

23 九、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於
24 事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

25 十、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第78條、第390
26 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日

28 民事第六庭 審判長法官 陳學德

29 法官 謝長志

30 法官 楊雅婷

31 正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日

04 書記官 謝其任