

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1702號

原告 三都建設股份有限公司

法定代理人 羅銘順

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

被告 翁林麗珠

訴訟代理人 邱奕賢律師

複代理人 陳嘉樂律師

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國114年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時原依民法第259條規定，聲明請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）1,155,015元，及自民國111年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見本院卷第11頁）。嗣於訴狀送達後，更正該項聲明之利息起算日為112年4月12日（見本院卷第253頁），並追加民法第179條為請求權基礎（見本院卷第97頁）。核原告追加請求權基礎部分，前、後所主張之事實均係基於兩造於111年3月16日簽訂「房地租賃契約書（下稱系爭租約）」所生請求，基礎事實應屬同一；原告更正利息起算日部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，均與法無違，應予准許。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：兩造於111年3月16日簽訂系爭租約，約定被告將
02 坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）及其
03 上門牌號碼臺中市○○區○○路0段000○○0號房屋（下稱
04 系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）出租予原告使用，租
05 賃期間為111年5月11日至112年5月10日，每月租金為77,001
06 元（含稅），原告迄至112年4月11日止，已給付被告租金92
07 4,012元、押租保證金231,003元，合計1,155,015元。惟被
08 告明知原告承租系爭房地係欲作不動產銷售中心使用，且知
09 悉系爭房屋已遭主管機關發函要求拆除，仍對原告隱瞞前開
10 重要資訊，致原告陷於錯誤，而與被告簽訂系爭租約，顯見
11 被告無從將系爭房地交付予原告合法使用、收益，有因可歸
12 責於被告之事由致給付不能之情事，原告已依民法第256條
13 規定，發函予被告為解除契約之意思表示，復依民法第92條
14 第1項規定，以陳報暨準備(-)狀對被告為撤銷訂立系爭租約
15 之意思表示，系爭租約既經解除或撤銷，爰依民法第259
16 條、第179條規定，擇一請求被告返還原告前開已給付之租
17 金及押租保證金等語。並聲明：(-)被告應給付原告1,155,01
18 5元，及自112年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算
19 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：兩造簽訂系爭租約前，被告已將系爭土地出租予
21 訴外人春日成建設有限公司（下稱春日成公司）使用多年，
22 並由春日成公司於系爭土地上興建系爭房屋，嗣原告因業務
23 需求，於111年3月7日與春日成公司就系爭房屋簽訂轉讓契
24 約書，並由春日成公司於111年3月16日起將系爭房屋交由原
25 告使用。原告身為專業建設公司，對於不動產相關法令十分
26 熟稔，於承租系爭房地前理應知悉系爭房屋有違規使用之情
27 事，仍同意承擔此法律風險高價向春日成公司購買系爭房
28 屋，並與被告簽訂系爭租約而承租系爭房地，被告就不能依
29 債之本旨交付系爭房屋予原告合法使用、收益一情，應無可
30 歸責事由，更何況於系爭租約租賃期間內，系爭房屋並無遭
31 主管機關罰款或強制拆除之情事，原告仍得就系爭房屋使

01 用、收益，是被告之給付並未違反債之本旨等語，資為抗
02 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
03 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)經查，兩造於111年3月16日簽訂系爭租約，約定被告將系爭
06 房地出租予原告使用，租賃期間為111年5月11日至112年5月
07 10日，每月租金為77,001元(含稅)，原告迄至112年4月11
08 日止，已給付被告租金924,012元、押租保證金231,003元，
09 合計1,155,015元，嗣原告依民法第256條規定，於111年5月
10 4日發函予被告為解除契約之意思表示，該函於111年5月6日
11 送達被告，原告復依民法第92條第1項規定，以陳報暨準備
12 (一)狀對被告為撤銷訂立系爭租約之意思表示等事實，為兩造
13 所不爭執，並有系爭租約、111年5月4日律師函及送達證書
14 (見本院卷第17至25頁)在卷可稽，堪認為真實。

15 (二)原告依民法第179條規定，請求被告返還不當得利1,155,015
16 元，為無理由：

17 1.按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
18 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
19 人，應就此項事實負舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條
20 之規定自明(最高法院44年度台上字第75號判決意旨參
21 照)。次按民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔
22 行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣
23 上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即
24 非本條之詐欺(最高法院108年度台上字第2043號判決意旨
25 參照)。

26 2.原告主張：被告於簽訂系爭租約前，故意隱匿系爭房屋為違
27 章建築之事實，致原告陷於錯誤，而與被告簽訂系爭租約，
28 原告自得撤銷受詐欺所為之意思表示等語，既為被告所否
29 認，揆諸前開說明，應由原告就其受詐欺之事實負舉證之
30 責。經查，被告抗辯系爭房屋係由春日成公司所興建，業據
31 被告提出原告與春日成公司間之轉讓契約書為證(見本院卷

01 第61頁)，堪認為真，被告既非系爭房屋之所有人，則被告
02 是否明知系爭房屋為違章建築而無法為使用、收益，已有疑
03 義。又觀諸臺中市政府都市發展局111年10月14日中市都違
04 字第1110225958號函暨所附違章建築認定通知書（見本院卷
05 第105至109頁），可知系爭房屋係於111年4月20日始經臺中
06 市政府都市發展局查處為新違章建築，足見被告係於111年3
07 月16日與原告簽訂系爭租約後，始知悉系爭房屋為違章建
08 築，亦難認被告積極隱匿系爭房屋為違章建築資訊之情事。
09 此外，房屋買賣屬重大交易，且原告為上市之建設公司，本
10 具備不動產之法律專業知識，顯有能力先行確認系爭房屋是
11 否為合法建築，再決定是否與被告簽訂系爭租約，更何況不
12 論依法律、契約或交易習慣，均難認出租人（即被告）有主
13 動告知承租人（即原告）「系爭房屋為違章建築」之義務，
14 是被告縱使有消極未告知原告上開事項之情事，揆諸前開說
15 明，亦僅屬單純之緘默，而與民法第92條第1項規定所稱之
16 「詐欺」不合。基此，原告既未舉證證明被告有何詐欺之情
17 事，則原告依民法第92條第1項規定，撤銷訂立系爭租約之
18 意思表示，應不合法；系爭租約既未經合法撤銷，則被告受
19 領原告給付之租金及押租保證金，即非無法律上之原因，故
20 原告依民法第179條規定，請求被告返還不當得利1,155,015
21 元，為無理由。

22 (三)原告依民法第259條規定，請求被告返還受領之租金及押租
23 保證金1,155,015元，為無理由：

24 1.按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人
25 外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
26 態，此觀民法第423條規定自明。此項出租人之租賃物保持
27 義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為
28 約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已知租賃物之
29 一部為違章建築，出租人又未保證該違章建築部分無拆除之
30 危險，則就該違章建築遭拆除而無法保持租賃物合於約定使
31 用、收益之狀態，自為承租人於訂約時所得預期，即難謂係

01 可歸責於出租人之不完全給付（最高法院103年度台簡上字
02 第7號判決意旨參照）。又所謂給付不能，係指依社會觀念
03 其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，
04 已無從依債務本旨為給付之意。

05 2.經查，原告為上市之建設公司，具備不動產之法律專業知
06 識，理應知悉系爭房屋係未辦理第一次所有權登記之建物，
07 即為違章建築，且觀諸系爭租約第8條第8-8項後段約定：
08 「如乙方（即原告）被政府單位取締拆除或罰款，乙方之一
09 切行為應由乙方（即原告）自行負責而與甲方（即被告）無
10 關，乙方（即原告）不得要求甲方（即被告）任何補償費
11 用」，可知兩造已約定系爭房屋如遭政府單位取締拆除或罰
12 款，風險概由原告承受，足認被告並未保證系爭房屋無遭拆
13 除之危險，且該風險應為原告簽訂系爭租約時所得預見，則
14 依前開說明，已難認定被告就系爭房屋遭公告為違章建築一
15 情，有何可歸責事由。此外，系爭房屋雖經臺中市政府都市
16 發展局公告為違章建築，然迄至系爭租約租賃期間屆滿時，
17 系爭房屋均未經主管機關勒令拆除，是原告於租賃期間內，
18 仍得將系爭房屋作為不動產銷售中心使用，無礙於原告對於
19 系爭房屋使用、收益之權利行使，亦難遽認被告有何未依債
20 之本旨為給付而構成給付不能之情形，是原告依民法第256
21 條規定解除系爭租約，應不合法；系爭租約既未經合法解
22 除，則原告依民法第259條規定，請求被告返還押金及押租
23 保證金1,155,015元，即無理由。

24 四、綜上所述，原告依民法第259條、第179條規定，請求被告給
25 付1,155,015元，及自112年4月12日起至清償日止之法定遲
26 延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假
27 執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

28 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
29 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

30 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第二庭 審判長法官 李悌愷
法官 顏銀秋
法官 鄭百易

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 114 年 12 月 19 日

書記官 王峻彬