臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第603號

上　　訴　　人　騰景工程有限公司

000000000000000000

法 定代理 人　吳邵偉

000000000000000000

000000000000000000

訴 訟代理 人　廖國竣律師

　　王思穎律師

上　　訴　　人　蔡易安

000000000000000000

法 定代理 人　董淑蓮

兼法定代理人　蔡梓祥（即蔡長嘉之承受訴訟人）

000000000000000000

上　　訴　　人　蔡錦綿（即蔡長嘉之承受訴訟人）

000000000000000000

　　蔡梓浪（即蔡長嘉之承受訴訟人）

000000000000000000

　　蔡陳秀霜（即蔡長嘉之承受訴訟人）

000000000000000000

共　　同

訴 訟代理 人　陳建良律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，兩造對於民國109年6月22日臺灣彰化地方法院108年度訴字第55號第一審判決（含109年10月12日補充判決），分別提起一部上訴及上訴，上訴人騰景工程有限公司並為訴之追加，本院於110年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決（含補充判決）除減縮部分外，關於命蔡易安應給付騰景工程有限公司新臺幣24萬5000元本息；命蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應於繼承被繼承人蔡長嘉遺產範圍

內，連帶給付騰景工程有限公司新臺幣24萬5000元本息部分及各該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，騰景工程有限公司在第一審之訴駁回。

三、騰景工程有限公司之上訴及追加之訴均駁回。

四、第一、二審（含追加之訴）訴訟費用由騰景工程有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。上訴人騰景工程有限公司（下稱騰景公司）於本院審理時，就原審判命對造上訴人蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應連帶給付騰景公司新臺幣（下同）24萬5000元本息部分，變更聲明為蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應於繼承被繼承人蔡長嘉遺產範圍內，連帶給付騰景公司24萬5000元本息；另再追加請求對造上訴人蔡易安應再給付騰景公司12萬4059元，及自民國110年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，再連帶給付騰景公司12萬4059元，及自110年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，前者核屬減縮應受判決事項之聲明；後者核屬擴張應受判決事項之聲請，依上開規定，程序上均應予准許。

貳、實體部分：

一、騰景公司主張：騰景公司與代理蔡長嘉（已死亡，由蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜承受訴訟）、蔡易安之蔡陳秀霜於107年7月7日簽訂不動產租賃契約書2份（下稱系爭契約），由騰景公司向蔡長嘉、蔡易安承租彰化縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭土地，當時所有權人均為蔡長嘉、蔡易安），及其上門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00號

（同段3建號，坐落系爭土地，當時所有權人為蔡長嘉，下稱00路00號房屋）、同路00號之0（包括同段4建號，坐落系爭土地，及同段5建號，坐落系爭000地號土地，下稱00路00號之2房屋）兩棟房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭不動產），約定租賃期間均自107年9月15日至110年9月14日，押租金各為3萬5000元、每月租金各為1萬7500元，且系爭不動產須能辦理工廠登記，雙方並特約騰景公司於系爭契約簽立後，先支付第一年前半年租金及保證金給蔡易安等人，於107年7月底再支付後半年租金，於點交日起租後一次開立後兩年租金之支票給蔡易安等人，故騰景公司分別於107年7月9日、同年8月1日，分別匯給蔡陳秀霜前半年租金（含押租金）28萬元、後半年租金21萬元，共49萬元。詎蔡易安等人遲未能辦妥系爭不動產之工廠登記，騰景公司於107年10月12日經蔡易安等人同意，進入系爭不動產拍照並請結構技師評估後，認為系爭不動產無法辦理結構安全證明，亦不符合建築技術規則建築設計施工編第118條第1項第2款有關建築物應臨接寬8公尺以上之道路的規定，無法辦理工廠登記。騰景公司誤認系爭不動產能辦理工廠登記，性質上屬「表示內容錯誤」、「成為契約內容之動機錯誤」或「物之性質錯誤」，因訂約前無從得知系爭不動產能否辦理工廠登記，僅能聽信蔡陳秀霜之說詞，自無過失，爰依民法第88條規定，以起訴狀繕本之送達，作為撤銷系爭契約之意思表示，系爭契約既經撤銷，蔡易安等人受領租金及押租金，已無法律上之原因，爰依民法第179條規定，請求蔡易安給付不當得利24萬5000元本息；依民法第1148條、第179條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利24萬5000元本息。又騰景公司原預計與彰化縣田尾鄉公所（下稱田尾鄉公所）簽訂勞務契約，約定向田尾鄉公所購買堆肥成品後，再行加工為有機肥料成品販售，因系爭不動產無法為工廠登記，致無法與田尾鄉公所簽約，而有預期利益之損失，爰依

民法第113條、第114條規定，請求蔡易安給付損害賠償15萬9059元本息；依民法第1148條、第113條、第114條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償15萬9059元本息。又系爭不動產無法辦理工廠登記，係因可歸責於蔡易安等人之事由，致給付不能，縱認辦理工廠登記之要件為得補正事項，騰景公司已催告蔡易安等人提出辦理工廠登記等送件資料，惟蔡易安等人遲未提供，亦構成給付遲延，另蔡易安等人未提供可辦理工廠登記之租賃物，違反主給付義務，其等未告知租賃物無法直接申請工廠登記，需再行隔間，用以迴避工廠申請面積過大與違建部分，係違反告知之附隨義務，而有不完全給付之情事，騰景公司依民法第227條第1項、第226條、第256條規定；民法第227條第1項、第254條、第255條規定，以108年12月19日民事陳報狀繕本之送達，向蔡易安等人為解除系爭契約之意思表示，系爭契約既經解除，爰依民法第179條、第259條規定，請求蔡易安給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息；另依民法第1148條、第179條、第259條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息。另依民法第260條規定，請求蔡易安給付損害賠償12萬4059元本息，及依民法第250條規定、建物標示00路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、00路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡易安給付違約金3萬5000元本息；依民法第1148條、第260條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償12萬4059元本息，及民法第1148、第250條規定、建物標示00路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、00路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付違約金3萬5000元本

息，以上請求法院擇一為騰景公司有利之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、蔡易安等人抗辯：依系爭契約第8條約定，蔡易安等人係出租系爭不動產供營業用途，並非出租「工廠」，騰景公司承租系爭不動產後，如擬作為有機肥料廠使用，自應依法申請相關許可及登記，非由蔡易安等人提供「工廠」供騰景公司使用。騰景公司於訂約前，僅提到要作倉庫包裝使用，並未表明或要求系爭不動產應可供申請工廠登記，蔡易安等人亦未曾承諾系爭不動產可供申請工廠登記，若此為系爭契約重要之點，兩造應會將其明定於系爭契約內。實則，系爭土地均屬特定農業區甲種建築用地，依非都市土地使用管制規則第6條第3項前段附表一「使用地類別」甲種建築用地、「容許使用項目」（十）無公害小型工業設施規定，得供作為無公害小型工業設施使用。而系爭房屋（即同段3、4、5建號建物），除同段3建號建物，係於59年7月2日建築完成之合法建物，而未領有使用執照外，同段4、5建號建物，均為領有使用執照之合法建物，均得供設置無公害小型工業設施使用。且依彰化縣政府函文亦可得知，系爭不動產非不可申請無公害小型工業設施，騰景公司亦始終未能提出因申請工廠登記遭駁回之證明。系爭不動產既非不得申請任何工廠登記，則是否有違建之情形，即與申請工廠登記無關。又系爭不動產既無不能申請任何工廠登記之給付不能情形，蔡易安等人亦無給付遲延或不完全給付情事，騰景公司主張錯誤而撤銷系爭契約，請求不當得利及損害賠償，或主張因客觀給付不能、給付遲延或不完全給付而解除契約，請求不當得利、回復原狀、違約金或損害賠償，均無理由等語。

三、原審判決（含補充判決）除減縮部分外，判命蔡易安應給付騰景公司24萬5000元，及自108年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；判命蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應於繼承被繼承人蔡長嘉遺產範圍內，連帶給付騰景公司24萬5000元，及自108年4月18日起至清償日止，

按週年利率百分之5計算之利息，並依職權為假執行之宣告，而駁回騰景公司其餘之訴。兩造各就其敗訴部分，分別提起一部上訴及上訴，騰景公司並為訴之追加，其等聲明如下：

（一）騰景公司上訴及追加聲明：㈠原判決關於駁回騰景公司後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，蔡易安應再給付騰景公司3萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，再連帶給付騰景公司3萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢蔡易安應再給付騰景公司12萬4059元，及自110年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，再連帶給付騰景公司12萬4059元，及自110年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。答辯聲明：駁回蔡易安等人之上訴。

（二）蔡易安等人上訴聲明：㈠原判決不利於蔡易安等人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，騰景公司於第一審之訴均駁回。答辯聲明：駁回騰景公司之上訴及追加之訴。

四、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理並協議簡化爭點如下：

（一）不爭執事項：

㈠騰景公司於107年7月7日，與代理蔡長嘉、蔡易安之蔡陳秀霜簽訂系爭契約，由騰景公司向蔡長嘉、蔡易安承租系爭不動產，另有約定租賃特約事項。系爭契約之租期均自107年9月15日至110年9月14日止，租金均為每月各1萬7500元（共3萬5000元），押租金各為3萬5000元（共7萬元），其中建物標示00路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、建物標示00路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條，係有關損害賠償總額預定違約金之

約定（詳原審卷㈠第19至33頁）。

㈡騰景公司於簽約後已支付第一年租金42萬元及押租金7萬元，共49萬元（詳原審卷㈠第35至37頁）。

㈢蔡梓浪曾以LINE傳送107年10月4日結構安全證明給騰景公司（詳原審卷㈠第43頁）。

㈣蔡梓浪曾以LINE傳送OO路62號房屋之建造執照及前經濟部工廠登記證給仲介陳OO（詳原審卷㈠第275 頁）。

㈤仲介張OO曾以LINE傳送OO路62號房屋前經濟部工廠登記證給騰景公司（詳原審卷㈠第39頁）。

㈥蔡長嘉於108年11月21日死亡，其全體繼承人為蔡陳秀霜、蔡梓浪、蔡梓祥、蔡錦綿，且均未拋棄繼承（詳原審卷㈠第359至369頁、本院卷第㈠177頁）。

（二）爭點：

㈠兩造有無約定系爭不動產要能申請工廠登記？

㈡系爭不動產是否確實不能申請任何工廠登記？

㈢騰景公司是否已於除斥期間內，依民法第88條規定，合法向蔡長嘉（或其承受訴訟人蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜）、蔡易安為撤銷錯誤之意思表示？若是，騰景公司依民法第179條規定，請求蔡易安給付不當得利24萬5000元本息；依民法第1148條、第179條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利24萬5000元本息。依民法第113條、第114條規定，請求蔡易安給付損害賠償15萬9059元本息；依民法第1148條、第113條、第114條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償15萬9059元本息，有無理由？

㈣騰景公司是否已依民法第227條第1項、第226條、第256條規定；民法第227條第1項、第254條、第255條規定，合法向蔡長嘉（或其承受訴訟人蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜）、蔡易安為解除系爭契約之意思表示？若是，騰

景公司依民法第179條、第259條規定，請求蔡易安給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息；依民法第1148條、第179條、第259條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息。另依民法第260條規定，請求蔡易安給付損害賠償12萬4059元本息，及依民法第250條規定、建物標示00路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、00路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡易安給付違約金3萬5000元本息；依民法第1148條、第260 條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償12萬4059元本息，及民法第1148、第250條規定、建物標示00路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、00路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付違約金3萬5000元本息，有無理由？

五、本院之判斷：

（一）系爭契約並未明文記載系爭不動產要能申請工廠登記，蔡易安等人亦否認兩造有上開約定，此部分自應由騰景公司負舉證責任。經查，證人張00於原審證稱：我是受騰景公司委託，騰景公司說要做肥料堆肥，需要工廠登記，我為騰景公司仲介看這個廠房多次，並向蔡陳秀霜表示工廠要有工廠登記，因我看蔡陳秀霜年紀很大，多次詢問她是否請其他年輕人處理，蔡陳秀霜一再表示她本人可以代表全體人員處理，且稱他們以前在這裡開工廠，有工廠登記，沒有問題，會協助處理，最後一次要簽約之前，是陳00載蔡陳秀霜到現場，我與李00（騰景公司前法定代理人）、吳00（李00配偶）、陳00、蔡陳秀霜均在場，我們一起在工廠裡面，把所有細節，屋頂、牆壁漏水要怎麼補強，要

做工廠登記、相關行業，都跟蔡陳秀霜講清楚。等看完廠房要回公司簽約，因為我們認為蔡陳秀霜無法處理，且蔡陳秀霜認為自己年紀大無法處理發包屋頂、牆壁漏水問題，故聯絡蔡梓浪來，蔡梓浪也表示他很確定他們以前有工廠登記證，所以這個部分沒有問題，契約由其母親蔡陳秀霜簽名。系爭契約沒有寫要能申請工廠登記，因為土地及建物謄本上有寫工廠用，蔡陳秀霜有口頭承諾等語（詳原審卷㈠第179至182、185至187頁）；證人陳00於原審證稱：我是受蔡陳秀霜委任，洽談承租事宜，是我帶蔡陳秀霜到廠房，騰景公司有向我及蔡陳秀霜表示，承租廠房是要做有機肥包裝，需要工廠登記，蔡陳秀霜表示他們之前開過工廠，有工廠登記，會協助辦理，蔡梓浪當時尚未到場，事後到場也表示會協助。蔡陳秀霜、蔡梓浪後來沒有辦妥工廠登記，但有請人來看安全結構等語（詳原審卷㈠第182至184、187頁）；證人陳傑明於原審證稱：我是受騰景公司委任，簽約的時候我有在場，雙方有提到要工廠登記，蔡梓浪說之前有辦過沒有問題，還傳真1份之前工廠登記給我們等語（詳原審卷㈠第187至188頁）；證人吳00證稱：簽約的時候，我和太太李00一起到現場，對方有蔡陳秀霜在場，蔡梓浪後來才到場。我們去看工廠時，有跟蔡陳秀霜強調我們要辦理工廠登記，蔡陳秀霜說他們可以辦，我也有跟蔡梓浪提到工廠登記證的事情，他說工廠登記證還在家裡，他很確定他們以前有工廠登記證，所以這個部分沒有問題等語（詳原審卷㈠第184至185頁）。互核上開證人證詞可知，其等就有關騰景公司確實於簽約前，曾向蔡陳秀霜表示其承租系爭不動產須以能辦理工廠登記為前提，蔡陳秀霜或蔡梓浪曾表示系爭不動產之前曾申請工廠登記，有口頭承諾會協助辦理之證詞，均大致相符，且其中證人張00、陳傑明、陳00係分別受騰景公司、蔡陳秀霜之委任，就上開證詞並無歧異，顯見其等並未因受何方委任而有迴護該方之情事。參以蔡梓浪於原審陳

稱：工廠登記是以前的工廠登記，現在要做的跟以前不一樣，不能把以前拿來使用，我們沒有答應要辦工廠登記證給他們，他們自己需要他們自己要去辦，我們會協助提供安全結構證明給他們，安全結構在系爭契約裡面也沒有提到，是我們後來盡量幫助他人能夠拿到這個登記證等語（詳原審卷㈠第186頁），及其並不否認於簽約後，確曾分別以LINE傳送107年10月4日結構安全證明給騰景公司，及傳送OO路62號房屋之建造執照、之前經濟部工廠登記證給仲介陳OO，以及透過仲介張OO以LINE傳送OO路62號房屋之前經濟部工廠登記證給騰景公司，另於107年7月3日透過仲介傳真彰化縣員林地政事務所繪製之建物測量成果圖、建物複丈（勘測）結果、建物、土地登記第二類謄本給騰景公司的會計師（詳原審卷㈠第39、43、275、301至321頁），不難發現蔡陳秀霜、蔡梓浪於簽約前確有提及系爭不動產曾申請工廠登記，及與騰景公司約定系爭不動產要能申請工廠登記，並會協助騰景公司申請工廠登記。否則，騰景公司如何能得知系爭不動產之前曾申請工廠登記，蔡梓浪又何需傳送系爭房屋工廠登記證、結構安全證明書、建造執照、建物測量成果圖、建物複丈（勘測）結果、建物、土地登記第二類謄本予騰景公司或房屋仲介。惟依上開證人證詞同時亦可得知，蔡陳秀霜、蔡梓浪於簽訂系爭契約時，僅允諾會協助辦理工廠登記，並非意謂蔡易安等人依系爭契約，有為騰景公司辦妥工廠登記之義務。換言之，有關工廠登記部分，仍應由騰景公司自行申請辦理。再依騰景公司所提通訊軟體之對話紀錄可知，騰景公司曾向房屋仲介店長陳傑明表明「而且當初有說我們要申請有機肥的廠房登記，面積只要申請100平方公尺以內就好…」（詳原審卷㈠第277頁）；於本院審理時亦陳稱：我們也可以接受面積不超過100平方公尺的無公害小型工業設施工廠登記等語（詳本院卷㈡第35頁）。由此可知，騰景公司所謂的工廠登記，並無特定為何種型態，只

要能申請無公害小型工業設施，且面積在100平方公尺以內即可，是所謂工廠登記是包括無公害小型工業設施。

（二）騰景公司主張系爭不動產不能申請任何工廠登記（含無公害小型工業設施），既為蔡易安等人所否認，自應由騰景公司就此有利於己之事實，負舉證責任。騰景公司主張因系爭房屋有部分建築屬於違建，依工廠設立登記規則第6條、第7條規定，無法申辦工廠登記；又系爭房屋之面前道路寬度僅約6.2公尺，亦不符合建築技術規則建築設計施工編第117條第1項第7款、第118條第1項第2款規定之8公尺，並提出彰化縣員林地政事務所繪製編號P.002之建物測量成果圖、系爭房屋竣工圖及現場拍攝照片為證（詳原審卷㈠第301頁，卷㈡第55至60頁）。惟查，工廠設立登記規則業經經濟部於90年4月18日，以經濟部（90）經工字第00000000000號令廢止，騰景公司援引工廠設立登記規則相關規定，容有誤解。又系爭土地總面積為916.63平方公尺（477.37平方公尺＋439.26平方公尺），其上OO路62號建物面積為146.94平方公尺，OO路62之2號建物面積為427.76平方公尺（294.17平方公尺＋133.59平方公尺），有土地及建物登記第二類謄本可稽（詳本院卷㈠第65至71、107至123頁），依騰景公司自承蔡梓浪早於107年7月3日即已透過仲介傳真系爭房屋建物測量成果圖、建物複丈（勘測）結果、建物、土地登記第二類謄本給其會計師等語（詳原審卷㈠第295頁，本院卷㈠第213頁）；及騰景公司與仲介陳傑明間LINE對話紀錄內容：「而且當初有說我們是要申請有機肥的廠房登記，面積只要申請100平方公尺以內就好…」等語以觀（詳原審卷㈠第277頁），可知騰景公司承租系爭不動產，本不以系爭房屋全部及系爭土地全部面積申請工廠登記為必須，僅擇取部分之建物及土地面積作為申請工廠登記之標的，應非不可。至於系爭不動產是否有騰景公司所述上開因素而確實不能申請工廠登記，據騰景公司陳稱：騰景公司只有把資料交

給會計師，但會計師說這樣是不足以申請工廠登記等語（詳本院卷㈠第199頁），可知系爭不動產未能申請工廠登記，僅係騰景公司依其會計師之判斷，主觀認定不能申請，未曾因聲請工廠登記（含無公害小型工業設施）而遭主管機關以不符法令規定駁回之情事。經本院依騰景公司之聲請，檢具騰景公司提出之工廠登記申請書及相關資料，函詢彰化縣政府若騰景公司於107年7月間，以承租之系爭不動產申請核發工廠登記證，是否符合當時之相關法令而可核發工廠登記證（不限任何形式之工廠登記，包括無公害小型工業設施之工廠登記）？彰化縣政府於110年3月19日以府綠工字第0000000000號函覆說明：「二、按『非都市土地使用管制規則』之附表一『各種使用地容許使用項目及許可使用細目表』略以，…非都市土地甲種建築用地容許使用項目（十）無公害小型工業設施符合環境保護法規規定管制標準之製造加工業，動力（含電熱）不得超過11.25瓩，作業廠房最大基層建築面積不得超過100平方公尺。三、來文所附查騰景公司資料，略為廠址：本縣○○鎮○○路00號、62之2號，廠地地號：本縣○○鎮○○段000○000地號，使用分區：特定農業區甲種建築用地，廠地面積為916.63平方公尺，使用電力容量、熱能合計為25.875瓩等，尚不符上開工廠登記規定，且該公司亦未向本府申請工廠登記；再查經濟部工廠登記與管理系統，目前並無該廠址工廠登記資料。」等語，有該函及檢附各種使用地容許使用項目及許可使用細目表附卷可參（詳本院卷㈡第5至18頁）。復稽之騰景公司所陳：當初只約定要申請工廠登記，沒有特定何種工廠登記，包括面積不超過100平方公尺的無公害小型工業設施的工廠登記，動力部分可以接受降為11.25瓩等語（詳本院卷㈠第425頁、卷㈡第35頁）。可見，在系爭房屋區隔為作業廠房最大基層建築面積不超過100平方公尺之情形下，並無證據證明不能申請建築面積不超過100平方公尺、動力（含

電熱）未超過11.25瓩之無公害小型工業設施之工廠登記。則在騰景公司未向主管機關申請上開工廠登記遭駁回前，即謂系爭房屋因有部分建築屬違建，且因廠房一體性，無法將之與合法建物部分加以區分，而不能申請任何工廠登記，尚不足採。

（三）按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。所謂意思表示內容有錯誤，指表意人表示其所欲為之表示，但誤認其表示內容之客觀意義；又所謂表意人若知其事情即不為意思表示者，則係指表示行為之錯誤，即表意人雖知表示行為之客觀意義，但於行為時，誤用其表示方法之謂，亦即表示方法有所錯誤，以致與其內心之效果意思不一致。至表意人在意思形成之過程中，就影響其是否發出特定意思表示之事實有錯誤認知，則屬動機錯誤，因未於意思表示時提出，未成為雙方合意之契約內容，原則上不得撤銷，例外於屬當事人之資格或物之性質錯誤，且交易上認為重要者，始視為意思表示內容錯誤而得撤銷。騰景公司主張系爭不動產無法申請工廠登記，其卻誤認屬能申請工廠登記之建物，並與蔡易安等人簽訂系爭契約，且系爭不動產能否申請工廠登記，影響其能否合法開設工廠，交易上自屬重要，爰依民法第88條規定撤銷系爭契約締約之意思表示等語。惟查，騰景公司並未舉證證明系爭不動產無法辦理任何工廠登記（含無公害小型工業設施），業如前述，自難認有何物之性質錯誤，且交易上認為重要之情事，是騰景公司主張已於除斥期間內，依民法第88條規定，合法向蔡長嘉（或其承受訴訟人蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜）、蔡易安為撤銷錯誤之意思表示，並不足採。次按無效法律行為之當事人，於行為當時，知其無效或可得而知

者，應負回負原狀或損害賠償之責任；法律行為經撤銷者，視為自始無效。當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定，民法第113條、第114條固有明文。惟騰景公司與蔡易安等人簽訂之系爭契約既未經合法撤銷，仍屬有效存在，則蔡易安等人依系爭契約之法律關係，收取騰景公司所交付之1年租金42萬元及押租金7萬元，自非無法律上原因，亦不生無效法律行為應負損害賠償之問題。從而，騰景公司依民法第179條規定，請求蔡易安給付不當得利24萬5000元本息；依民法第1148條、第 179條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利24萬5000元本息，依民法第113條、第114條規定，請求蔡易安給付損害賠償15萬9059元本息；依民法第1148條、第113條、第114條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償15萬9059元本息，並無理由。

（四）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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，固為民法第227條、第226條、第256條、第254條、第255條所明定。惟依前所述，騰景公司並未舉證證明系爭不動產有無法辦理任何工廠登記（含無公害小型工業設

施）之給付不能或違反主給付義務之不完全給付情事；另有關騰景公司主張拆除違建及另行隔間部分，既未經兩造約定應由蔡易安等人為之，即難謂蔡易安等人有未依債之本旨提出之不完全給付情事，而蔡易安等人已於107年11月2日寄發0000郵局第31號存證信函給騰景公司，表示已依租賃特約事項完成整修之工程，並與騰景公司於107年9月29日會同勘查，騰景公司對整修工程並未表示任何意見，依租賃特約事項第8條後段，視同點交等語（詳原審卷㈠第49至51頁），騰景公司復未就此有所爭執，堪認蔡易安等人已履行系爭契約所約定應給付之義務。騰景公司復以縱認辦理工廠登記之要件為得補正事項，騰景公司已催告蔡易安等人提出辦理工廠登記等送件資料，惟蔡易安等人遲未提供，亦構成給付遲延情事，然蔡陳秀霜、蔡梓浪於簽訂系爭契約時，僅允諾會協助辦理工廠登記，並非意謂蔡易安等人依系爭契約有為騰景公司辦妥工廠登記之義務，有關工廠登記部分，仍應由騰景公司自行申請辦理，且騰景公司所謂的工廠登記，並無特定為何種型態，只要能申請無公害小型工業設施，面積在100平方公尺以內即可，均已如前述，則騰景公司自應就其申請無公害小型工業設施時，有何應由蔡易安等人協助提出之具體送件資料，經其催告後，蔡易安等人仍未提供之事實，負舉證責任，然依彰化縣政府上開函文可知，騰景公司根本未向彰化縣政府提出無公害小型工業設施之申請，遑論申請過程中有何因申請無公害小型工業設施應由蔡易安等人協助提出之具體送件資料，經其催告蔡易安等人協助提出，而蔡易安等人仍未提供之情事，其據此主張蔡易安等人有給付遲延情事，並不足採。騰景公司再主張蔡易安等人未告知系爭不動產無法直接申請工廠登記，需再行隔間，用以迴避工廠申請面積過大與違建部分，係違反告知之附隨義務，而有不完全給付之情事。惟按契約成立生效後，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號判決參照）。系爭土地總面積為916.63平方公尺（477.37平方公尺＋439.26平方公尺），其上00路62號建物面積為146.94平方公尺，00路62之2號建物面積為427.76平方公尺（294.17平方公尺＋133.59平方公尺），騰景公司亦自承蔡梓浪早於107年7月3日即已透過仲介傳真系爭房屋建物測量成果圖、建物複丈（勘測）結果、建物、土地登記第二類謄本給其會計師等語（詳原審卷㈠第295頁，本院卷㈠第213頁），其對於系爭不動產要申請作業廠房最大基層建築面積不得超過100平方公尺之無公害小型工業設施，需作相當之區隔，自難諉為不知，實無庸由蔡易安等人再行告知，是騰景公司以此主張蔡易安等人違反告知之附隨義務，並不足採。再者，縱認蔡易安等人有違反此附隨義務，亦僅涉及蔡易安等人是否應負損害賠償責任，並不足以影響系爭契約目的之達成，使騰景公司無法實現其訂立契約之利益，其據此主張解除系爭契約，亦不足採。綜此，騰景公司主張依民法第227條第1項、第226條、第256條規定；民法第227條第1項、第254條、第255條規定，合法向蔡長嘉（或其承受訴訟人蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜）、蔡易

安為解除系爭契約之意思表示，顯非有據，自不生合法解除系爭契約之效力。而系爭契約既未經合法解除，仍屬有效存在，則蔡易安等人依系爭契約之法律關係，收取騰景公司所交付之1年租金42萬元及押租金7萬元，自非無法律上原因；又蔡易安等人履行系爭契約，並無給付不能、給付遲延或不完全給付之情事，即無應負回復原狀或債務不履行損害賠償之問題。從而，騰景公司依民法第179條、第259條規定請求蔡易安給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息；另依民法第1148條、第179條、第259條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息。另依民法第260條規定，請求蔡易安給付損害賠償12萬4059元本息，及依民法第250條規定、建物標示OO路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、OO路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡易安給付違約金3萬5000元本息；依民法第1148條、第260 條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償12萬4059元本息，及民法第1148條、第250條規定、建物標示OO路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、OO路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付違約金3萬5000元本息，均無理由。

六、綜上所述，騰景公司主張已於除斥期間內，依民法第88條規定，合法向蔡長嘉（或其承受訴訟人蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜）、蔡易安為撤銷錯誤之意思表示，並依民法第179條規定，請求蔡易安給付不當得利24萬5000元本息；依民法第1148條、第179條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利24萬5000元本息。依民法第113條、第114條規

定，請求蔡易安給付損害賠償15萬9059元本息；依民法第1148條、第113條、第114條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償15萬9059元本息；或主張已依民法第227條第1項、第226條、第256條規定；民法第227條第1項、第254條、第255條規定，合法向蔡長嘉（或其承受訴訟人蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜）、蔡易安為解除系爭契約之意思表示，並依民法第179條、第259條規定請求蔡易安給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息；另依民法第1148條、第179條、第259條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付不當得利或返還已給付之租金24萬5000元本息。另依民法第260條規定，請求蔡易安給付損害賠償12萬4059元本息，及依民法第250條規定、建物標示00路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、00路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡易安給付違約金3萬5000元本息；依民法第1148條、第260 條規定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付損害賠償12萬4059元本息，及民法第1148、第250條規定、建物標示00路62號之不動產租賃契約書租賃特約事項第5條、00路62之2號之不動產租賃契約書租賃特約事項第7條約定，請求蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，連帶給付違約金3萬5000元本息，均無理由，不應准許。原審判決（含補充判決）除減縮部分外，判命蔡易安應給付騰景公司24萬5000元本息；判命蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應於繼承被繼承人蔡長嘉遺產範圍內，連帶給付騰景公司24萬5000元本息，並依職權為假執行之宣告，尚有未合，蔡易安等人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，並改判如主文第2項所示。另騰景公司仍執陳詞，就其上訴部分，指摘原判決判其敗訴為

不當，求予廢棄改判，並於本院追加請求蔡易安應再給付騰景公司12萬4059元本息；蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜應在繼承被繼承人蔡長嘉之遺產範圍內，再連帶給付騰景公司12萬4059元本息，均無理由，均應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

八、據上論結，本件蔡易安等人之上訴為有理由，騰景公司之上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　28　　日

民事第二庭　審判長法　官　楊國精

法　官　陳正禧

法　官　陳得利

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　王譽澄

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　28　　日