

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第250號

原告 台灣康法股份有限公司

法定代理人 歐亞倫

訴訟代理人 王韋傑律師

被告 永旺國際物流股份有限公司

法定代理人 黃國書

訴訟代理人 許世烜律師

複代理人 楊家明律師

葉賢賓律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國112年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5,890,711元，及自民國110年10月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之83，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣1,963,570元供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣5,890,711元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、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；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查本件原告起訴主張因被告隱瞞租賃房屋有過半數面積為違法增建，其向被告承租房屋之意思表示有錯誤，被告有詐欺及不完全給付情形，經原告通知被告協商改善，被告仍堅持原告應繼續承租使用，原告因此通知被告撤銷簽署租賃契約之意思表示並終止租賃契約，而被告即反訴原告於言詞辯論終結前，主張原告即反诉被告不得撤銷承租之意思表示並終止租約，兩造間租賃契約仍有效存在，反诉被告應依租賃契約繳納租金並支付租賃期間應由反诉被告負擔之費用及滯納金，乃提起反訴請求反诉被告給付，經核本訴與反訴訴訟標的法律關係間顯有牽連關係，依前揭說明，反訴原告所提起之反訴於法並無不合，應准許之。

貳、次按訴狀送達後，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、不甚礙被告防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查，本件反訴原告原反訴聲明第1項：反诉被告應給付反訴原告新臺幣(下同)2,261,905元，及自反訴狀繕本送達反诉被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第201頁）。嗣反訴原告於民國111年8月18日具狀將反訴聲明第1項變更為：反诉被告應給付反訴原告9,685,846元，及其中2,261,905元自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中7,423,941元自111年8月18日提出之民事擴張聲明狀繕本

送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。經核反訴原告上開所為，係本於同一基礎事實所為，且屬擴張應受判決事項之聲明，亦不甚礙於反訴被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規定，並不在禁止之列，自應准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)原告係從事空氣潔淨技術與提供空氣過濾設備用於半導體業之廠商，為於台南科學園區附近設立生產線製造過濾設備器材成品銷售客戶，遂於109年9月開始與被告商議承租被告位於臺南市○○區○○里○○路0000號之工廠廠房（下稱系爭廠房）事宜。被告自稱系爭廠房以「國際南科廠辦科技園區」為名，面積為837坪，自100年以來均作廠房使用，另提供系爭廠房之平面圖供原告參考，雙方交涉後於109年12月1日就系爭廠房簽訂「標準廠房分層分戶租賃契約書」（下稱系爭租約），約定租期自109年12月15日起至114年12月31日止，每月租金(含稅)為475,000元(不含稅為452,381元)。

(二)原告於簽訂系爭租約後，擬依計畫進行生產之際，經臺南市政府經濟發展局人員於110年4月16日至系爭廠房視察，發覺系爭廠房竟有過半數之面積為違法增建，不能合法為工廠使用，系爭廠房使用執照登記合法室內面積（含雨遮）僅有366.82坪（即1212.63平方公尺），與被告於簽約前提供之平面圖及系爭租約所載面積837坪大相逕庭。

(三)由於原告為向來恪遵法律之外商公司，無法接受承租超過半數面積未經當地主管機關核可且不能合法為工廠使用之違法增建廠房，違法作為廠房從事生產製造，因此，原告之總經理獲悉上情後，告知被告要求提出解決方案。詎料，被告身為專業出租廠房及辦公室之租賃公司，卻自始隱瞞系爭廠房有過半數之面積為違法增建，不能合法為工廠使用，其所出租系爭廠房不符合可供作原告合法作為廠房從事生產製造之租賃目的事實，拒絕提出解決方案而要求原告繼續承租系爭

01 廠房違法從事生產製造。原告無奈，遂於110年6月24日發函
02 依民法第88條、第92條撤銷因錯誤或被詐欺所為承租系爭廠
03 房之意思表示，並依據民法第423條、227條、226條、256條
04 及263條之規定，合法終止系爭租約，請被告派員於同年月0
05 0日下午2時前至系爭廠房點交，被告於同年月29日並未派員
06 點交，原告遂將系爭廠房上鎖後離開，嗣後將系爭廠房鎖匙
07 寄還被告，系爭租約應自110年6月30日起合法終止。

08 (四)本件被告於出租系爭廠房予原告前，即已明知系爭廠房有過
09 半面積屬於違法增建，被告非但未盡其附隨義務告知原告系
10 爭廠房過半面積屬違建之事實，尚且刻意提供與實際法律狀
11 態不符之平面圖及系爭租約記載廠房面積為837坪之錯誤資
12 訊予原告，並告知系爭廠房自100年以來均作廠房使用，致
13 使原告陷於錯誤，誤認系爭廠房全部面積837坪可為合法廠
14 房使用，以容納原告臺南廠規劃之二條生產線、生產機具、
15 貨架等等設施，而與被告訂定系爭租約。原告自得依據民法
16 第88條、第92條之規定，撤銷承租系爭廠房之意思表示。

17 (五)因系爭廠房過半面積屬於違建可能導致原告為主管機關糾
18 正，原告臺南廠之工廠登記有遭撤銷之虞，架設於系爭廠房
19 違章建物內之生產機具設施均不符法規，而無從合法生產營
20 運。被告提供之系爭廠房之狀況顯然與履行系爭租約之債之
21 本旨不符，影響系爭租約目的之達成，使原告無法實現訂立
22 租約所應享有於系爭廠房內所有面積均可作為合法生產營運
23 之用的利益，原告自可依民法第423條、227條、226條、256
24 條及263條等規定終止系爭租約，自原告將系爭廠房回復原
25 狀並交還予被告之次日即110年6月30日起系爭租約終止。

26 (六)原告前依據系爭租約給付押租金1,357,143元予被告，因原
27 告依據民法第92條、第88條之規定以110年6月24日律師函撤
28 銷承租系爭廠房之意思表示，系爭租約已不存在，被告並無
29 受領該等押租金之法律依據，自應依不當得利法律規定將押
30 租金返還予原告。又系爭租約因合法終止而失效，原告已將
31 系爭廠房返還被告，被告亦應依系爭租約第4條第4項約定返

01 還押租金予原告。

02 (七)被告既明知系爭廠房過半數之面積屬於違章建築，尚且出示
03 不正確房屋面積之平面圖、系爭租約內記載不正確房屋面積
04 等，使原告陷於錯誤而簽署系爭租約，被告所為屬民法第18
05 4條第1項後段所稱「故意以背於善良風俗之方法，加損害於
06 他人」，自應對原告因此所受損害及所失利益負損害賠償責
07 任。又依據民法第423條、227條、226條、256條、260條、2
08 63條及216條之規定，原告於系爭租約終止後，因被告未依
09 債之本旨履行債務，原告已合法終止系爭租約，自亦得請求
10 被告賠償原告因此所受損害及所失利益，原告得請求之損害
11 賠償如下：

12 1.被告將系爭廠房交付予原告使用時，系爭廠房僅有部分照明
13 空調等設施，原告依據原告臺南廠生產營運之規劃，委請訴
14 外人益昇系統科技股份有限公司進行改建裝修工程，工程款
15 共計 5,350,500 元。嗣因原告發覺系爭廠房過半面積為為違
16 章建築，原告另覓得合法營運生產且面積符合原告需求之廠
17 房後，檢視原設置於系爭廠房中得以拆除、遷移至原告新租
18 廠房使用之部分電力、照明、弱電、給排水、空壓系統、除
19 塵系統、自動門、參觀視窗、空壓機等機器設備，予以拆除
20 並遷移至新租廠房使用，該等機器設備價值共1,198,432
21 元，扣除該部分之金額後，被告應給付原告就系爭廠房改建
22 裝修之損害賠償金額為4,152,068元。

23 2.原告因撤銷締結系爭租約之意思表示（或終止系爭租約）
24 後，需將系爭廠房恢復原狀，乃委請訴外人睿通工程有限公
25 司進行拆除工程，工程價款為140,800元，另委請訴外人協
26 和田實業有限公司進行廠區設備拆除作業，工程價款為241,
27 500元，共計支出拆除工程費用為381,500元，被告應賠償予
28 原告。

29 (八)原告自109年12月15日起給付被告租金至110年6月30日止，
30 共計給付3,110,484元，考量原告承租系爭廠房是以837坪合
31 法建築面積為計算租金之基礎，但實際上系爭廠房僅有366.

82坪為合法建築面積，餘均為違法增建面積，考量計算原告占有該等違法增建面積之使用利益，不可能和合法建築面積相同，若依市場違法增建之價值約為合法建物的3分之1計算，則系爭廠房違法增建部分之面積為470.18坪(837坪-366.82坪 = 470.18坪)，該違法增建部分之使用利益相較於合法建物部分，相當於155.16坪之面積(470.18坪x1/3=155.16坪)，依此，原告使用系爭廠房之使用利益應以521.98坪計算(366.82坪+155.16坪=521.98坪)。原告已經給付837坪之使用期間租金，但使用利益至多僅有521.98坪，據此計算應負擔之使用利益金額應為1,939,797元(3,110,484元÷837坪x521.98坪=1,939,797元，小數點以下4捨5入，以下同)，相較於原告給付之3,110,484元，差異金額為1,170,687元(3,110,484元-1,939,797元 =1,170,687元)，原告依民法第92條、第88條規定撤銷承租系爭廠房之意思表示，系爭租約即自始不存在，被告自應依不當得利法律規定返還原告該已付租金1,170,687元。

(九)綜上，原告得請求被告返還7,061,398元(即押租金1,357,143元+原告就系爭廠房改建裝修費用4,152,068元+拆除工程費用381,500元+原告已付租金1,170,687元)，並就各請求依據請求擇一為有利原告之判決。並聲明：(一)被告應給付原告7,061,398元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告於109年間向被告表示欲承租被告所有臺南市○○區○○段000○○000地號土地之部分用地、門牌號碼臺南市○○區○○里○○路00號(房屋面積696坪)(下稱11號廠房)及系爭廠房(房屋面積837坪)作為廠房使用。系爭廠房及11號廠房均係領有使用執照之建物，其已登記建築面積為公開資訊，應由原告自行蒐集，被告並無告知義務，嗣經原告多次至系爭廠房履勘確認使用面積符合原告需求後，兩造始達成租賃契約之合意，並就11號廠房及系爭廠房分別約定租賃期

01 間為109年12月15日至110年12月31日及109年12月15日至114
02 年12月31日。為配合原告申請工廠登記，被告於簽約後亦配
03 合原告之需求提供上開房地之資料，原告並分別於110年3月
04 23日及110年6月17日就系爭廠房及11號廠房領得臺南市政府
05 核准之合法工廠登記，已達原告租賃房屋作為工廠使用之目
06 的。詎料，原告取得工廠登記後，竟藉口跨國企業不能接受
07 系爭廠房使用面積與已登記建築面積不符而拒絕繳納租金，
08 且未經催告，即分別於110年6月24日、110年7月2日來函主
09 張撤銷簽署租約之意思表示或終止租約、已搬遷完成點交程
10 序等，嗣自行於110年7月1日辦理系爭廠房之歇業登記，其
11 主張撤銷簽署租約之意思表示、終止租約並不合法，系爭租
12 約仍有效存在。

13 (二)原告於簽訂系爭租約時，僅表示承租之廠房要能夠辦理工廠
14 登記，並未向被告表示需廠房實際面積與已登記建築面積完
15 全一致始承租。被告並未對原告行使詐術而使原告簽訂系爭
16 租約，被告如有詐欺之故意，豈會於訂約後將系爭廠房之使
17 用執照資料提供予原告聘用之會計事務所辦理申請工廠登
18 記。且兩造原係簽訂「倉庫」租賃契約書，惟原告要求辦理工
19 廠登記，被告亦同意原告請求，兩造遂將契約書中關於
20 「倉庫」之文字均修正為「廠房」，原告已於110年3月23日
21 取得工廠登記，可見被告對於原告並無欺瞞及詐欺情事，原
22 告主張依民法第92條撤銷被詐欺所為意思表示即屬無據。

23 (三)兩造於系爭契約簽訂過程中，原告並未要求系爭廠房現況面
24 積均應與使用執照相符始承租，被告亦未就此為任何承諾或
25 保證，兩造更未就此於系爭買賣契約內約明，故原告如認系
26 爭廠房現況面積應與使用執照面積相符始承租，此意思表示
27 決定之原因，乃存在於其內部，而屬動機之範疇，原告並無
28 因錯誤或不知其事情而為意思表示之情形。縱原告有錯誤或
29 不知其事情而為意思表示之情形，亦係因其自己過失，依民
30 法第88條但書規定，不得主張撤銷意思表示。

31 (四)原告110年3月2日之工廠登記申請書(下稱系爭申請書)，不

01 但有檢附系爭廠房平面圖，甚至系爭申請書上亦載明廠房及
02 建築物面積為1212.63平方公尺，且檢附之「臺灣康法股份
03 有限公司臺南廠配置圖、面積計算表、機械配置圖」，其面
04 積計算表亦記載「廠房：50.1×23.275=1166.08平方公尺，
05 雨遮為2×23.275=46.55平方公尺，合計1212.63平方公
06 尺」，原告並於機械配置圖上，將全部機臺均安設在上開配
07 置圖範圍內，可見原告並非陷於錯誤而承租，而係認為系爭
08 廠房使用執照面積雖僅1212.63平方公尺(366.82坪)，然系
09 爭廠房現況面積多達837坪，縱增建部分日後可能有遭受主
10 管機關稽查拆除之風險，惟如將機臺全部規劃安設在使用執
11 照範圍內，即可避免後續因稽查原因須遷移機臺而影響生
12 產，符合租賃之目的，故原告才會願意支付每月稅後租金47
13 5,000元作為對價。

14 (五)系爭廠房係合法申請建造並取得使用執照之建物，已經原告
15 辦畢工廠登記，且依系爭租約第1條第1項可知，兩造約定系
16 爭廠房係作為廠房使用，由被告按「現況交屋」予原告使
17 用，並無其他附加條件，原告於簽約時既已確認系爭廠房客
18 觀上符合原告使用，且據以申請工廠登記獲准，且承租期
19 間，系爭廠房未經通知應予拆除或有遭拆除之情形，應認被
20 告已履行出租人之義務，並無給付不能、給付不完全之情
21 事。

22 (六)依系爭租約第8條約定，原告如欲提前終止租約，其理應依
23 約給付被告租金、管理費、違約金及相關損失費用，並由
24 被告沒收其押租金，惟原告未履行上開義務，逕片面提出終
25 止租約，其終止租約並非合法，兩造之租賃關係仍存續，原
26 告仍有依約給付租金之義務。

27 (七)被告於訂約後確有將系爭廠房之使用執照平面圖交付原告，
28 被告已盡告知之義務，原告早已知悉系爭廠房現況面積與使
29 用執照範圍並非一致，仍願意承租，並申請工廠登記，安設
30 機械設備，其應不得以系爭廠房過半面積非屬合法建物為
31 由，主張扣減、返還對應面積之租金。系爭租約仍為有效，

其請求被告返還押租金1,357,143元及已付租金1,170,687元應為無理由。原告於完成工廠登記進駐後因成本等其他因素考量，認減少租用面積改遷他廠較為有利，在明知租約未合法終止下，仍執意將廠內設備拆除而遷移他廠，進而產生若干費用，對於決策產生之不利影響應自己承擔，故原告不得向被告請求損害賠償4,152,068元及拆除工程費用381,500元等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

(一)系爭租約既未經反訴被告合法撤銷或終止，則系爭租約仍屬有效存續，反訴被告仍應依系爭租約第3條第4項規定於每月5日前給付當月租金475,000元(含稅)。惟查，反訴被告自110年7月起即未給付租金，其應給付反訴原告110年7月起至111年7月止(系爭廠房自111年8月1日起已出租他人使用)共13個月租金，合計6,175,000元(475,000元×13=6,175,000元)。

(二)另依系爭租約第3條第4項約定，反訴被告如欠繳租金，反訴原告得向反訴被告請求按日計算之租金及按日租金計算8%作為滯納金，故反訴原告得向反訴被告請求自110年7月起應付租金之滯納金合計共3,404,707元(計算方法見本院卷一第391頁)。

(三)又系爭租約第5條第5項規定：承租期間空調設備或設施有自然損耗或設備(包括但不限於發電機、消防設備、鐵捲門等)及消耗性物品之損壞、滅失或其他無法使用之情事，反訴被告應自行清潔、維修、保養、更換：

1.反訴被告於承租期間，並未就系爭廠房內空調設備進行保養維修，致反訴原告不得不於111年8月23日代墊空調保養費用65,940元，故反訴原告得向反訴被告請求給付代墊空調保養費用65,940元。

2.反訴被告承租期間，系爭廠房大門有故障未修復情事，惟

01 反訴被告未盡修復之責，致反訴原告不得不於111年4月15日
02 代墊大門修繕費用18,460元，故反訴原告得向反訴被告請求
03 給付代墊大門修繕費用18,460元。

04 (四)依系爭租約第5條第6項規定，反訴被告於承租期間應每年
05 依法執行消防檢修並向消防主管機關申報之，惟查，反訴被
06 告於承租期間並未依指示改正消防缺失，致反訴原告不得不
07 於111年1月10日代墊消防檢修缺失費用20,500元，反訴被告
08 應給付反訴原告。

09 (五)依系爭租約第6條第4項，租賃物用水、電費於契約期間內由
10 反訴被告負擔，惟截至111年8月1日，反訴被告共積欠111年
11 4月份自來水費用122元、111年6月份自來水費用149元及111
12 年8月份自來水費用968元(含水費160元+復水費762元+水錶4
13 6元)，則反訴原告得向反訴被告請求給付1,239元。

14 (六)綜上，反訴被告有上開違反租約情事，故反訴原告向反訴被
15 告請求9,685,846元(6,175,000元+3,404,707元+65,940元+
16 18,460元+20,500元+1,239元)。爰依系爭租約約定提起反
17 訴等語，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告9,685,846
18 元，及其中2,261,905元自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止；其中7,423,941元自111年8月18日提出之民事擴張
20 聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算
21 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、反訴被告則以：系爭租約已於反訴被告於110年6月24日發函
23 撤銷或終止，反訴原告自無權主張反訴被告應給付110年7月
24 至111年7月共13個月租金。反訴被告撤銷或終止系爭租約
25 時，請反訴原告派員於000年0月00日下午2時前至系爭廠房
26 點交，反訴原告當日並未派員點交，反訴被告遂將系爭廠房
27 上鎖後離開，嗣後將系爭廠房鎖匙寄還反訴原告，自當日之
28 後，反訴被告即從未進入遑論使用系爭廠房。反訴原告主張
29 之各項費用均發生於反訴被告將系爭廠房鎖匙寄還反訴原告
30 之後，與反訴被告無涉。反訴原告所主張之各項費用發生之
31 時，系爭租約已經反訴被告合法撤銷或終止，反訴被告更早

已不再使用系爭廠房，反訴原告未證明有何損害而需保養修繕檢修，而逕向反訴被告主張該等費用，不僅未證明所稱損害之真正且欠缺合理及必要性，更遑論即令反訴原告主張可採，均與反訴被告先前承租系爭廠房或事後撤銷或終止系爭租約無因果關係等語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：

一、兩造於109年12月1日簽訂系爭租約(見本院卷一第43至61頁)，由原告向被告承租系爭廠房(面積共837坪)，租期自109年12月15日起至114年12月31日止，每月租金(不含稅)為452,381元(稅後租金為475,000元)，原告並給付被告押租金1,357,143元。

二、系爭廠房之建物登記謄本(臺南市○○區○○段000○號)登載面積(含雨遮)為368.48坪(1218.14平方公尺)，使用執照登記面積(含雨遮)為366.82坪(1212.63平方公尺)。

三、原告於110年6月24日發函對被告表示撤銷承租系爭廠房之意思表示或終止系爭租約，並請被告派員於110年6月29日至系爭廠房辦理點交，被告於當日未派員至現場辦理點交，原告於110年7月2日寄發存證信函檢附系爭廠房鑰匙返還予被告。

四、原告於110年3月23日領得臺南市政府核發之合法工廠登記(本院卷一第209頁)。

五、原告自109年12月15日起至110年6月30日，已給付被告系爭廠房租金共3,110,484元。

六、原告因拆除系爭廠房機電設備支出381,500元。

肆、得心證之理由：

一、本訴部分：

(一)原告主張其於110年6月24日對被告發函依民法第92條撤銷被詐欺所為承租系爭廠房之意思表示，是否有據？

01 按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
02 表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意
03 思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意
04 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
05 真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。民
06 法上所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之
07 事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之，倘其主觀
08 上並無詐欺之意思，縱相對人之意思表示有錯誤，仍不能遽
09 認係屬詐欺之行為(最高100年度第858號、87年度台上字第5
10 48號民事判決意旨參照)。原告主張兩造訂約前，被告告知
11 原告系爭廠房面積為837坪，自100年以來均作廠房使用，另
12 提供系爭廠房之平面圖(見本院卷一第31至41頁)供原告參
13 考，被告明知系爭廠房有過半面積為違章建築，卻隱匿事
14 實，顯有詐欺云云，惟查，被告告知原告系爭廠房面積為83
15 7坪，並提供系爭廠房平面圖供原告參考，被告亦知悉系爭
16 廠房有過半面積為違章建物等情，為被告所不爭，然被告究
17 有何具體詐欺行為(即對不真實事實，表示其為真實)，致原
18 告陷於錯誤而承租，未見原告舉證，其主張被告有詐欺行
19 為，其得撤銷承租系爭廠房之意思表示云云，即難憑採。

20 (二)原告主張其於110年6月24日對被告發函依民法第88條規定撤
21 銷因錯誤所為承租系爭廠房之意思表示，是否有據？

22 1.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
23 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知
24 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
25 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
26 錯誤，民法第88條第1項、第2項定有明文。惟所謂「錯誤」
27 係指表意人為意思表示時，因認識不正確或欠缺認識，以致
28 內心之效果意思與外部之表示行為不一致之謂。倘係表意人
29 在其意思形成過程中，對其決定為某特定內容意思表示具有
30 重要性之事實認識不正確之動機錯誤，若該動機未表示於外
31 部成為意思表示之內容，屬相對人無法察覺者，除了當事人

之資格或物之性質錯誤，且交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤之情形則不能適用民法第88條之規定撤銷之，以維護交易安全。

2.經查，系爭租約第1條第1項係約定：被告同意將系爭廠房，房屋面積共計837坪，按現況交屋予原告使用等語，並未明確約定系爭廠房面積837坪均須為合法登記建物，惟兩造於磋商訂約過程中，原告明確告知被告其欲以系爭廠房申請工廠登記生產使用，被告亦同意之，並提供系爭廠房平面圖供原告參考，且系爭廠房面積837坪、每月租金高達475,000元，欲承租系爭廠房之人應可合理期待其所承租之系爭廠房係合法建物或僅有小部分違章之建物，且系爭廠房是否為合法建物於交易上亦屬重要，惟系爭廠房實際卻有過半面積為違章建物，應認原告就此有物之性質之錯誤，且交易上認為重要，依民法第88條第2項規定，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，原告得將其所為承租之意思表示撤銷，且該錯誤係出於被告未盡其出租人附隨義務，告知承租人系爭廠房有過半面積屬違建所致，並非原告自己之過失而生物之性質之錯誤，原告主張其得依民法第88條撤銷承租系爭廠房之意思表示，應為可採。

(三)原告主張其於110年6月24日發函通知被告系爭租約自110年6月30日起終止，是否合法生效？

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，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態民法第423條定有明文。次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。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不能之規定行使其權利，同法第226條、第227條第1項亦有明文。另契約成立生效後，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。此項附隨義務不僅係基於誠信原則及補充契約解釋（契約漏洞之填補）而生，且於88年4月21日修正公布之民法第227條第2項立法理由亦加以承

認。附隨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，債權人自得依民法第227條不完全給付規定行使其權利（最高法院99年度台上字第789號判決要旨參照）。

2. 查被告於兩造簽訂系爭契約前，提供系爭廠房平面圖予原告，雙方確認系爭廠房面積為837坪，兩造並就系爭租約原約定「倉庫」文字更改為「廠房」，被告於兩造簽約後亦配合提供系爭廠房坐落基地登記謄本、使用執照等資料，供原告向臺南市政府申請工廠登記，原告並於110年3月23日領得臺南市政府核發之合法工廠登記等情，為兩造所不爭執，並有兩造電子郵件、系爭租約、臺南市政府經濟發展局111年2月14日回函暨系爭廠房工廠登記資料影本附卷可稽（見本院卷一第31至61頁、本院卷一第263至315頁），足認被告於締約前即知原告係為設立工廠並申請合法工廠登記而承租系爭廠房，且對工廠廠房有一定面積之要求，被告自應於系爭租約租賃期間，負有持續提供系爭房屋合於所約定作為合法工廠廠房使用收益之義務，以達原告承租之目的。另系爭廠房之建物登記謄本（臺南市○○區○○段000○號）登載面積（含雨遮）為368.48坪（1218.14平方公尺），使用執照登記面積（含雨遮）為366.82坪（1212.63平方公尺），足認系爭廠房有過半面積係屬違章建築，被告並於出租前即知悉此情，為兩造所不爭。又建築法第25條第1項前段、第86條第1款、第2款規定：建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除；違反前開規定，如屬擅自建造者，處以建築物造價50/1000 以下罰鍰，並勒令停工補辦手續，必要時得強制拆除其建築物；擅自使用者，處以建築物造價50/1000 以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續等語，可知如屬非經發給執照之建築部分，不僅隨時有遭主管建築機關強制拆除違建之可能，擅自使用者更有受行政罰罰鍰之虞。而以生產製造使用為不動產之租賃目的者，承租人往往須就租賃標的支

01 出一定裝修、設備、機具費用，並配合其租賃目的支出人
02 事、進貨、製造等相當成本，此等費用均需持續經營相當時
03 間始得回收，則租賃標的是否有部分為違章建築、有無遭主
04 管機關拆除之虞、拆除順序為何等，即屬承租人於締約前亟
05 待知悉，用以評估是否承租該不動產之重要內容之一。是
06 以，依前開說明，為維護承租人財產上利益，避免投入大筆
07 費用後因租賃標的屬違章建築而遭主管機關強制拆除，致其
08 投入心血化為烏有，出租人應負有告知租賃標的是否屬違章
09 建築之附隨義務，足堪認定。

10 3.被告於締約前既已知悉系爭廠房有過半面積係屬違建，則其
11 本應知悉違章建築隨時有遭主管機關稽查、強制拆除之可
12 能，又知悉原告承租系爭廠房係為作為工廠生產高科技設備
13 使用，本負於簽訂系爭租約前告知系爭廠房過半面積為違章
14 建築之附隨義務，以供原告評估是否承租，然被告卻未告知
15 原告上情，原告係於簽約後始知系爭廠房有過半面積係屬違
16 建，為兩造所不爭，被告自己違反系爭租約之附隨義務無
17 訛。又系爭廠房既有過半面積為違章建築，則系爭廠房違建
18 部分即有隨時遭稽查命令拆除之可能，且原告所取得之工廠
19 登記合法廠房面積亦僅366.82坪，不符兩造約定被告應提供
20 系爭廠房837坪予原告申請工廠登記，設立工廠使用之目
21 的，原告無法提供合法之系爭廠房面積足供原告作為工廠合
22 法使用收益，實已違反其依約應負之租賃物保持合用義務。
23 又系爭廠房違建部分如經拆除，將大幅縮小系爭廠房面積，
24 無法達成原告承租系爭廠房生產銷售產品之目的，原告所為
25 給付顯不符系爭租約債之本旨，又違章建築縱屬被告所稱可
26 補正事項，惟被告經原告於110年5月通知協商改善後，迄未
27 能補正系爭廠房違章部分為合法建物足供原告生產使用，原
28 告依民法227條、第226條、第436條規定，自可終止系爭租
29 約。原告於110年6月24日對被告發函終止系爭租約，請被告
30 派員於000年0月00日下午2時前至系爭廠房點交，並經被告
31 於110年6月28日以永旺(110)總字第0628號函回覆，被告並

01 未派員點交，原告遂將系爭廠房上鎖後離開，嗣後將系爭廠
02 房鎖匙寄還被告，有前揭律師函、存證信函、被告函文附卷
03 足證（見本院卷一第63至88頁），足徵原告所為終止系爭租
04 約之意思表示已達到被告而生效力，是以，系爭租約應自11
05 0年6月30日起合法終止，向後失其效力。

06 (四)原告請求被告返還押租金1,357,143元，是否有理由？

07 按系爭租約第4條第4項約定：被告應於租約終止，且原告將
08 租賃物回復原狀亦清償其他欠款時，經雙方到場點交租賃物
09 無誤後，無息返還之。查原告已於簽約時給付被告押租金1,
10 357,143元，為兩造所不爭執，又系爭租約已經原告合法終
11 止，並將系爭廠房回復原狀點交被告，且無其他欠款(詳反
12 訴部分)，被告自應將押租金1,357,143元返還原告，此部分
13 原告請求有理由。

14 (五)原告請求被告賠償系爭廠房改建裝修之損害4,152,068元、
15 拆除機電工程設備支出381,500元，是否有理由？

16 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
17 賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
18 債權人得依關於給付不能之規定行使其權利。解除權之行使
19 ，不妨礙損害賠償之請求；前開條文規定，於當事人依法律
20 之規定終止契約者準用之，民法第226條、第227條第1項、
21 第260條、第263條分別定有明文。損害賠償，除法律另有規
22 定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益
23 為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
24 事，可得預期之利益，視為所失利益，同法第216條亦有明
25 文。被告未盡其出租人附隨義務，告知原告系爭廠房有過半
26 面積為違法建物，具有可歸責之原因，致原告與被告簽訂系
27 爭租約，並於系爭廠房設立生產營運設備，並委請訴外人益
28 昇系統科技股份有限公司進行改建裝修工程，工程款共計
29 5,350,500元，此有原告提出益昇系統科技股份有限公司報
30 價單、統一發票5紙附卷足稽(見本院卷一第91至124頁)。嗣
31 原告合法終止系爭租約，並須將系爭廠房回復原狀返還被

告，乃委請訴外人睿通工程有限公司進行拆除工程，工程價款為140,800元，另委請訴外人協和田實業有限公司進行廠區設備拆除作業，工程價款為241,500元，共計支出拆除工程費用為381,500元，亦有睿通工程有限公司、協和田實業有限公司出具之統一發票各乙紙為憑(見本院卷一第125至127頁)，此均係因可歸責於被告之債務不履行所生損害，則原告請求被告給付系爭廠房改建裝修費用4,152,068元、拆除工程費用為381,500元，應為有據。

(六)原告請求被告返還原告已付租金1,170,687元，是否有理由？原告主張其依民法第92條、第88條規定撤銷承租系爭廠房之意思表示，系爭租約即自始不存在，被告應依不當得利法律規定返還原告已付租金1,170,687元云云，原告雖得主張意思表示有錯誤而撤銷承租之意思表示，已如上述，惟系爭租約係繼續性契約，原告係於租約存續期間依系爭租約給付租金予被告，被告受領租金1,170,687元，並非無法律上原因，原告主張其得依不得得利請求被告返還租金1,170,687元，尚難為採。

二、反訴部分：

(一)反訴原告請求反訴被告給付110年7月起至111年7月31日止之租金6,175,000元及滯納金3,404,707元，是否有理由？

反訴原告主張系爭租約仍為有效，反訴被告欠繳110年7月起至111年7月31日止之租金6,175,000元及滯納金滯納金3,404,707元，應給付反訴原告云云，惟系爭租約已經反訴被告於110年6月30日合法終止，反訴被告已無繼續給付租金之義務，反訴原告自不得請求反訴被告給付110年7月起至111年7月31日止之租金6,175,000元及滯納金3,404,707元，反訴原告之此部分請求無理由。

(二)反訴原告請求反訴被告給付空調保養費65,940元、大門修繕費用18,460元、消防檢修費用20,500元及水費、水錶及復錶費1,239元，是否有理由？

反訴原告請求反訴被告依約給付系爭廠房空調保養費65,940

01 元、大門修繕費用18,460元、消防檢修費用20,500元及水
02 費、水錶及復錶費1,239元，經查，上開費用支出依反訴原
03 告所提單據(見本院卷二第51至61頁)均係發生於反訴被告合
04 法終止系爭租約之後，反訴被告已無依約負擔上開費用之義
05 務，反訴原告自不得請求反訴被告給付其主張代墊之系爭廠
06 房空調保養費65,940元、大門修繕費用18,460元、消防檢修
07 費用20,500元及水費、水錶及復錶費1,239元。

08 伍、綜上，本件本訴部分，原告請求被告返還押租金1,357,143
09 元、賠償改建裝修系爭廠房費用4,152,068元、回復原狀拆
10 除費用381,500元，合計5,890,711元，及自起訴狀繕本送達
11 翌日起(即110年10月9日，見本院卷一第185頁送達證書)
12 至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
13 許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供
14 擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，
15 並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，原告敗訴部
16 分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。本件反訴部
17 分，反訴原告之請求，均無理由，應予駁回，其假執行之聲
18 請亦失所依據，應併予駁回。

19 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核與
20 判決結果不生影響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

21 柒、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴
22 原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390
23 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 8 月 7 日
25 民事第四庭 法 官 李姝蕓

26 以上正本係照原本作成。

27 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，並
28 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
29 裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
31 書記官 張鈞雅