

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第93號

上訴人即附

帶被上訴人 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

楊家明律師

葉賢賓律師

被上訴人即

附帶上訴人 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

陳家慶律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於中華民國112年8月7日臺灣臺南地方法院110年度重訴字第250號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人台灣康法股份有限公司（下稱康法公司）主張：伊於民國（下同）109年12月1日與上訴人即附帶被上訴人永旺國際物流股份有限公司（下稱永旺公司）簽訂「標準廠房分層分戶租賃契約書」（下稱系爭租約），向永旺公司承租其所有臺南市○市區○○里○○路0000號工廠廠房（下稱系爭廠房），約定租期自109年12月15日起至114年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）47萬5,000元（含稅）。嗣經臺南市政府經濟發展局（下稱經發局）人員於110年4月16日視察系爭廠房，始發覺該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），其餘過半數面積為違法增建，不能合法為工廠使用，與永旺公司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，伊乃於110年6月24日發函撤銷因錯誤或被詐欺所為承租系爭廠房之意思表示，且依民法第423條、第227條、第226條、第256條及第263條之規定，合法終止系爭租約，並請永旺公司於同年月00日下午2時前派員至系爭廠房點交，未獲置理，伊遂將系爭廠房上鎖後將鎖匙寄還永旺公司。系爭租約已自110年6月30日起合法終止，伊得依民法第179條規定或系爭租約第4條第4項約定，請求永旺公司返還系爭租約押租金135萬7,143元；依民法第184條第1項後段或類推適用第245條之1、第226條、第227條規定，請求永旺公司賠償系爭廠房改建裝修費415萬2,068元及拆除工程費38萬1,500元；依不當得利法律關係，請求永旺公司返還租金117萬0,687元（以上共計706萬1,398元），爰依上開法律關係，求為命永旺公司給付706萬1,398元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。另就永旺公司所提後開反訴請求，則以下列情詞置辯，並求為判決駁回永旺公司之反訴請求：系爭租約業經伊合法撤銷或終止，永旺公司無從對伊請求給付110年7月至111年7月之租金，且伊早已不再使用系爭廠房，永旺公司並未證明該廠房有何損害而需保養、修繕或檢修，又未證明與伊撤銷或終止系爭租約有何因果關係，無從向伊請求保養、修繕或檢修費用等語。

二、永旺公司則以反訴主張：系爭租約並未經康法公司合法撤銷或終止，伊得依系爭租約第3、5、6條約定，請求康法公司給付自110年7月起至111年7月止之租金617萬5,000元、自110年7月起按應付租金8%計算之滯納金340萬4,707元、代墊空調保養費6萬5,940元、代墊大門修繕費1萬8,460元、代墊消防檢修缺失費2萬0,500元、水費、復水費及水錶費合計1,239元（以上共計968萬5,846元），爰反訴求為命康法公司

01 給付968萬5,846元，及其中226萬1,905元自反訴起訴狀繕本
02 送達翌日起，其餘742萬3,941元自民事擴張聲明狀繕本送達
03 翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔
04 保請准宣告假執行。另就康法公司上開本訴請求，則以下列
05 情詞置辯，並求為判決駁回康法公司上開請求：康法公司於
06 訂約時即已知悉系爭廠房現況與使用執照範圍並非一致，仍
07 願承租，且申請工廠登記安設機械設備，不得再以系爭廠房
08 過半面積非屬合法建物為由，主張終止系爭租約及扣減返還
09 對應面積之租金，故康法公司請求伊返還押租金及已付租
10 金，均屬無據。又康法公司於完成工廠登記進駐後，係因疫
11 情及成本等其他因素考量，明知租約未經合法終止，仍執意
12 將廠內設備拆除而遷移他廠，因此產生之費用，應由自己承
13 擔，不得向伊請求改建裝修及拆除之工程費用等語。【原審
14 就康法公司本訴請求部分，判命永旺公司應給付589萬711
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
16 算之利息，駁回康法公司其餘請求，就永旺公司反訴請求部
17 分為永旺公司敗訴之判決。永旺公司就其受敗訴判決部分提
18 起上訴，聲明：原判決有關本訴判命永旺公司給付部分廢
19 棄，上開廢棄部分康法公司於第一審之訴及其假執行之聲請
20 均駁回；原判決有關駁回永旺公司反訴請求部分廢棄，康法
21 公司應給付永旺公司968萬5,846元，及其中226萬1,905元自
22 反訴起訴狀繕本送達翌日起，其餘742萬3,941元自民事擴張
23 聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之
24 利息，並願供擔保請准宣告假執行。康法公司則求為判決駁
25 回上訴。另康法公司亦就其受敗訴判決部分提起附帶上訴，
26 聲明：原判決關於駁回康法公司後開請求部分廢棄，上開廢
27 棄部分，永旺公司應再給付康法公司117萬0,687元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
29 永旺公司則求為判決駁回附帶上訴。】

30 三、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
31 款規定，整理並協議簡化爭點如下：

01 (一)兩造不爭執事項：

- 02 1.兩造於109年12月1日簽訂系爭租約，由被上訴人向上訴人承
03 租系爭廠房，面積共837坪，租期自109年12月15日起至114
04 年12月31日止，每月租金（不含稅）為45萬2,381元（稅後
05 租金為47萬5,000元），被上訴人已給付上訴人以三個月租
06 金計算共135萬7,143元之押租金。（原審卷一第43-48頁）
- 07 2.另被上訴人向上訴人承租臺南市○市區○○里○○路00號廠
08 房（下稱11號廠房），面積共696坪，租期自109年12月15日
09 起至110年12月31日止，每月租金（不含稅）為376,190元，
10 被上訴人並已給付上訴人以三個月租金計算共1,128,570元
11 之押租金。（原審卷一第53-58頁）
- 12 3.系爭廠房之建物登記謄本（臺南市○市區○○段000○號）
13 登載面積（含雨遮）為368.48坪（1218.14平方公尺），使
14 用執照登記面積（含雨遮）為366.82坪（1212.63平方公
15 尺）。（原審卷一第291-293頁、原審卷二第255-256頁）
- 16 4.兩造於110年5月11日進行會議商討系爭廠房違法增建之解決
17 方案，被上訴人曾提出建議方案：a. 11-1號部分建物（即系
18 爭廠房）被上訴人解除租賃契約；b. 11號（即11號廠房）原
19 租一年之租約，被上訴人擬續承租四年，被上訴人應於上訴
20 人同意上開方案後，將11-1號增建部分之生產線移至11號建
21 物；c. 上開a、b由上訴人出席代表提請其法定代理人核可後
22 簽約，後為上訴人所拒絕。（原審卷一第347頁）
- 23 5.被上訴人於110年6月24日委由律師發函（下稱系爭律師函）
24 依民法第88條、第92條，對上訴人表示撤銷承租系爭廠房之
25 意思表示，並依民法第423條、第227條、第226條及第256條
26 終止系爭租約，並請上訴人派員於110年6月29日至系爭廠房
27 辦理點交，該函已於110年6月28日前送達上訴人，上訴人於
28 當日未派員至現場辦理點交，被上訴人於110年7月2日寄發
29 存證信函檢附系爭廠房鑰匙返還予上訴人。（原審卷一第63-
30 67、69-85頁、本院卷一第135-136頁）
- 31 6.被上訴人已給付上訴人自109年12月15日至110年6月30日

- 01 止，系爭廠房租金共3,110,484元。(原審卷一第43-48頁)
- 02 7.被上訴人因系爭廠房改建裝修支出535萬0,500元，拆除系爭
- 03 廠房機電設備支出381,500元。另上訴人支出空調保養費用8
- 04 3,580元；大門修繕費用18,700元、消防檢修缺失費用21,12
- 05 0元；111年4月份自來水費用122元、同年6月份自來水費用
- 06 149元及同年8月份自來水費用968元(含水費160元+復水費76
- 07 2元+水錶46元)共1,239元(原審卷一第125、127、393-401
- 08 頁)
- 09 8.被上訴人台南廠、新市廠、新市二廠廠房地址、核准歇業廢
- 10 止情形如附件一所示。
- 11 9.臺南市政府工務局(101)南工使字第1610號使用執照記載臺
- 12 南市○市區○○里○○路00號，B戶棟地上1層、面積:1884.
- 13 75m²、高度9.2M；臺南市○市區○○里○○路00○0號，C戶
- 14 棟地上1層、面積:1212.63m²、高度9.2M。(原審卷一第293
- 15 頁)
- 16 (二)兩造爭執事項：
- 17 1.被上訴人主張系爭租約關係，因有民法第88、92條之情形，
- 18 業經其於110年6月24日發函撤銷而不存在，是否有理由？
- 19 2.被上訴人依民法第423、227、226、256、260、263條之規
- 20 定，主張兩造系爭租約已於110年6月30日終止，是否有理
- 21 由？
- 22 3.被上訴人依民法第179條，及系爭租約第4條第4款之規定，
- 23 請求上訴人返還押租金1,357,143元，是否有理由？
- 24 4.被上訴人依民法第113條、第184條第1項後段、類推適用民
- 25 法第245條之1，及民法第226、227條請求上訴人賠償系爭廠
- 26 房改建裝修之損害4,152,068元、拆除機電工程設備支出38
- 27 1,500元，是否有理由？
- 28 5.被上訴人依據民法不當得利法律關係、民法第226條、第22
- 29 7條規定，請求上訴人應返還已給付之部分租金1,170,687
- 30 元，是否有理由？
- 31 6.上訴人依系爭契約第3條請求被上訴人給付110年7月起至111

01 年7月31日止之租金6,175,000元及滯納金3,404,707元，是
02 否有理由？

03 7.上訴人依系爭契約第5、6條，請求被上訴人給付議價後空調
04 保養費65,940元、大門修繕費用18,460元、消防檢修費用2
05 0,500元及水費、水錶及復錶費1,239元，是否有理由？

06 四、本院得心證之理由：

07 (一)被上訴人依據民法第92條之規定撤銷系爭租約，並無理由：

08 1.按民法第92條第1項所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程
09 屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之
10 行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或
11 保持錯誤者而言。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條
12 第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐
13 欺之有利事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第524
14 號、112年度台上字第2895號裁判意旨參照）。

15 2.被上訴人雖主張：上訴人與其簽訂系爭租約前，即刻意隱瞞
16 系爭廠房有大部分面積建物為違章建築之重要事實，又提供
17 不實之資訊稱系爭廠房自100年起皆作為工廠使用，致使被
18 上訴人遭永旺公司欺瞞誤導而與上訴人簽訂系爭租約，實際
19 上系爭廠房自101年5月16日取得使用執照後，僅出租予訴外
20 人安瀚視特股份有限公司（下稱安瀚視特公司）作為倉庫之
21 用，從來沒有承租人申請工廠登記，其簽訂系爭租約係遭上
22 訴人詐欺所致云云。然查：

23 ①被上訴人於109年間與上訴人聯繫租賃系爭廠房之事宜時，
24 係告知欲承租系爭廠房做為工廠生產之用，並未提及廠房之
25 全部使用面積是否均需符合建築許可，而被上訴人於109年1
26 2月1日承租系爭廠房後，已於110年3月23日經經發局核准為
27 工廠登記等情，為兩造所不爭，且有「將租賃物為『倉庫』
28 均改為『廠房』」之租賃契約書附卷可稽（見原審卷一第43
29 -48頁），足見上訴人稱系爭廠房可取得工廠登記做為工廠
30 使用一事，尚堪採信。

31 ②且依被上訴人所提出其於經濟部商業司商工登記公示資料查

詢服務網站，以系爭廠房之門牌號碼臺南市○市區○○里○
○路0000號或00之0號為關鍵字，所搜尋出曾於該址為工廠
登記之資料，該址自71年至110年間，包含被上訴人在內，
共有四家公司於該址取得工廠登記（見原審卷二第15-26
頁），亦與上訴人於原審言詞辯論期日所述：「系爭廠房出
租給原告之前，也有出租給其他公司，也都可以合法申請工
廠登記。」等語（原審卷一第225頁）相符，可證其所言非
虛。

③至被上訴人所述，上訴人曾稱系爭廠房自100年起皆做為工
廠使用一節，已與上訴人上開所述不同。又因系爭廠房自10
1年8月20日起至109年8月19日止均係出租予安瀚視特公司作
為保稅倉庫使用，無須申請工廠登記，有上訴人所提出其與
安瀚視特公司之租賃契約為證（見原審卷一第383-385
頁），則被上訴人忽略系爭廠房所在地以往舊廠房出租作為
工廠使用之情形，逕以該廠房於101年5月16日取得使用執照
後之出租狀況，即認上訴人所稱系爭廠房曾出租他人申請工
廠登記作為工廠使用係屬不實，應不足採。

④另兩造於簽訂系爭租約前，上訴人係告知系爭廠房可使用坪
數為837坪，並提出原證2之平面圖及原證4附件1之竣工圖予
被上訴人做為參考一情，固為上訴人所不爭。惟被上訴人於
簽訂系爭租約前，並未向上訴人要求或告知所租賃廠房均需
有合格使用執照之事，已如前述。又依兩造簽約前之往來電
子郵件內容及系爭租約關於租賃標的物之約定，亦僅係確認
系爭廠房之實際使用坪數（見原審卷一第35頁、第43頁），
而以上訴人將系爭廠房出租予被上訴人前，與安瀚視特公司
所簽訂之租賃契約書關於租賃標的物之約定，亦係就系爭廠
房及11號廠房面積之加總為1,533坪（計算式：系爭廠房837
坪+11號廠房696坪=1,533坪）為約定，並無其他關於使用
執照之記載以觀，上訴人應係沿襲系爭廠房以往之出租方式
所為，亦無法據此即認上訴人有刻意隱瞞系爭廠房有過半數
以上面積為違建，故使被上訴人陷於錯誤而簽訂系爭租約之

事實。

3. 綜上，被上訴人既不能證明其簽訂系爭租約，係因上訴人故意隱匿系爭廠房有過半以上面積為違建，且誤導其認為系爭廠房全部均為合法建物所致。則被上訴人於110年6月24日以系爭律師函之寄送，通知上訴人依民法第92條規定撤銷承租系爭廠房之意思表示，即屬無據，而不足採。

(二) 兩造系爭租約業經被上訴人於110年6月28日以民法第88條規定撤銷而視為自始無效：

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條第1項、第2項分別定有明文。民法第88條第1項所稱之錯誤，固僅存於「意思表示內容」之錯誤（誤認其表示之內容）及「意思表示行為」之錯誤（誤用其表示之方法），然存於「當事人之資格或物之性質」之錯誤（在本質概念上，祇有動機之錯誤，並無意思與表示之不一致），若從社會經濟而言，在交易上認為重要者，各該錯誤即等同誤認人或物之同一性，同條第2項乃就此設有「其錯誤，視為意思表示內容之錯誤」之規定，以資兼顧。是以當事人之資格或物之性質，在交易上認為重要而有錯誤，倘當事人主觀上知其情事，即不為意思表示，而依一般客觀上之判斷，亦係如此者，當視同其表示內容之錯誤，蓋其資格或性質，既在交易上認為重要，而其錯誤在主、客觀上俱為嚴重，則通常可認其資格或性質為法律行為之基礎，並應為相對人所明知或可得而知。於此情形，該錯誤之表意人自非不得依該條第2項規定將其意思表示撤銷之，始不失該條項規範之真諦（最高法院98年度台上字第1469號裁判意旨參照）。

2. 查系爭租約第1條第1項係約定，上訴人同意將房屋面積共計837坪之系爭廠房按現況交屋予被上訴人使用等語，雖未明

01 確約定系爭廠房面積837坪均須為合法登記建物，惟兩造於
02 磋商訂約過程中，被上訴人明確告知上訴人欲以系爭廠房申
03 請工廠登記生產使用，且議定每月租金47萬5,000元之高額
04 租金，則被上訴人應可合理期待所承租之系爭廠房全部均為
05 合法建物，以達成其租用系爭廠房合法生產產品之目的。且
06 由經發局函覆本院系爭廠房於110年3月23日南市經工商字第
07 0000000000號工廠登記核准函、申請工廠登記時所提出臺南
08 市政府工務局（101）南工使字第0000號使用執照函、被上
09 訴人台南廠配置圖、平面圖、面積計算表、機械配置圖（下
10 稱系爭圖說）等證物，顯示所核定工廠登記之廠房面積116
11 6.08平方公尺，建築物面積46.55平方公尺，合計共1212.63
12 平方公尺（即366.82坪），所審核安裝機械之配置位置，均
13 僅限於上開使用執照附表所載「C戶棟地上001層、面積：12
14 12.63m²、高度9.2M」、「用途：C1廠房（倉儲）：1166.08
15 m²、含雨遮計入樓地板面積：46.55m²」之範圍內，並不及
16 於超出使用執照及系爭圖說所載位置面積以外之違建部分，
17 又核定函說明三後段亦載明機械設備、廠房配置或製程變更
18 者，應符合所核定之使用類組之規範，若有變更，應申請變
19 更使用執照等語（見本院卷一第239-245頁），可知系爭廠
20 房是否為合法建物，及其屬於合法建物之位置及面積，牽涉
21 該廠房安裝機械進行生產時，是否因違反工廠登記核定內容
22 為使用而受罰，或日後因部分廠房屬違建遭拆除而受有財產
23 上損害，在本件交易（即租賃關係之成立）上顯屬重要之
24 點，則被上訴人因誤認面積為837坪之系爭廠房均屬有使用
25 執照之合法建物，而與上訴人簽訂系爭租約，應認被上訴人
26 就此有物之性質之錯誤，且交易上認為重要。況上訴人為系
27 爭廠房之起造人，對於該廠房有過半數以上面積均屬違建一
28 事，亦屬明知，依民法第88條第2項規定，其錯誤應視為意
29 思表示之錯誤，則被上訴人依據同條第1項之規定，撤銷與
30 上訴人成立系爭租約之意思表示，應屬有據。上訴人既不否
31 認至遲已於110年6月28日收受被上訴人以民法第88條規定撤

銷兩造系爭租約意思表示之系爭律師函，則兩造系爭租約應已於110年6月28日經撤銷而視為自始無效。

3.上訴人雖辯稱：從被上訴人申請工廠登記時所附系爭圖說，已避開增建部分，而將機械設備配置於系爭廠房有保存登記範圍內，足見被上訴人係明知系爭廠房有部分為違建而仍予租用，並非因錯誤而承租云云。然上訴人並不否認於簽訂系爭租約前，除未曾告知被上訴人系爭廠房之建物登記謄本登載面積（含雨遮）為368.48坪（1218.14平方公尺），使用執照記載面積（含雨遮）為366.82坪（1212.63平方公尺），均不及系爭租約內所載系爭廠房面積837坪之半數外，亦不曾提供被上訴人系爭廠房之使用執照及建物登記謄本予被上訴人。又依被上訴人所提出其經由上訴人介紹辦理系爭廠房工廠登記之會計師事務所人員鄭奸惠與上訴人員工蘇諮(咨)綾(菱)間line對話紀錄、原審向經發局所調閱系爭廠房申請工廠登記之申請資料（見原審卷一第267-298頁、第343-345頁），可知鄭奸惠據以申請工廠登記之系爭廠房使用執照及圖說，均係自上訴人處取得後直接向經發局提出申請，並未經被上訴人之手。再由被上訴人所提出，兩造於109年12月1日簽訂系爭租約後，訴外人益昇系統科技股份有限公司（下稱益昇公司）受被上訴人委託於同年月10日所提出系爭廠房裝修工程圖說，系爭廠房裝修完成後之現場照片，及經發局科員林裕庭於110年4月16日前往系爭廠房訪視時所拍攝之現場照片（見本院卷一第393-411頁），亦可知被上訴人實際使用系爭廠房安裝機械設備之位置，係依益昇公司所繪製之裝修工程圖說所為，且均安裝於系爭廠房外圍屬於違建部分之建物內，與鄭奸惠提向經發局申請工廠登記之系爭圖說內機械設備配製位置，均係劃設於有辦理保存登記之建物內完全不符。足證被上訴人主張，其係至經發局科員林裕庭在110年4月16日到場訪視時，始知悉系爭廠房有半數以上面積均屬違建，否則被上訴人何需甘冒違法及拆除風險，故將所有生產之機械設備均安裝於違建部分之建物內等

01 情，應屬可信。是上訴人所辯：兩造於簽訂系爭租約時，被
02 上訴人已知系爭廠房內有過半面積為違建，始於申請工廠登
03 記時，將機械設備配置於有辦理保存登記之建物內云云，尚
04 非可採。

05 4.上訴人雖又辯稱：系爭廠房之登記面積係被上訴人於締約前
06 即可自行查證，以準備工廠登記及生產事宜，被上訴人卻未
07 盡查證之情事，應認被上訴人未盡與處理自己事物同一之注
08 意而有過失，縱認被上訴人確因錯誤或不知事情而簽訂系爭
09 租約，亦係因被上訴人自己過失所致，依民法第88條第1項
10 但書規定，不得將其意思表示撤銷云云。惟依民法第423條
11 規定，將合於契約約定使用、收益之租賃物交付承租人，並
12 於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，係屬
13 出租人即上訴人之義務，承租人即被上訴人並未因此負有查
14 證所承租之建物是否屬違建之義務。且由上訴人於000年0月
15 間依被上訴人之要求，即逕將使用執照、系爭圖說等資料交
16 予被上訴人所委託之會計師事務所人員鄭奸惠，由鄭奸惠為
17 被上訴人辦理系爭廠房之工廠登記等情以觀，可知兩造應已
18 就上訴人「需提供工廠登記之相關資料予被上訴人」之事達
19 成約定，且亦屬上訴人身為出租人所應踐履之義務，則上訴
20 人事後稱自己並無主動告知被上訴人系爭廠房是否完全符合
21 工廠使用之義務，並不可採。又被上訴人既無先行查證之法
22 律上義務，則上訴人所稱被上訴人未於締約前自行查詢相關
23 資料確認，對於因錯誤或不知情事而簽訂系爭租約應有過
24 失，主張被上訴人不得撤銷錯誤之意思表示，亦非可採。

25 5.系爭租約既經被上訴人於110年6月28日合法撤銷承租之意思
26 表示而無效，本院自無另就該租約是否另經被上訴人依民法
27 第423、227、226、256、260、263條規定，於110年6月30日
28 合法終止與否，及得否應依民法債務不履行之損害賠償等法
29 律關係請求返還押租金、賠償損害及退還違建租金部分再為
30 審究之必要，併此敘明。

31 (三)上訴人應依民法第179條之規定，返還被上訴人押租金135萬

01 7,143元：

02 系爭租約業經被上訴人於110年6月28日以民法第88條之規定
03 合法撤銷，依據同法第114條之規定應視同自始無效乙情，
04 已如前述，則上訴人依據系爭租約第4條第1項所取得被上訴
05 人所給付之押租金135萬7,143元，即失其法律上之原因而受
06 利益，並使被上訴人受有損害，是上訴人依據民法第179條
07 之規定，請求上訴人應返還押租金135萬7,143元，即屬有
08 據。

09 (四)上訴人應依民法第113條之規定，賠償系爭廠房改建裝修之
10 損害415萬2,068元、拆除機電工程設備支出38萬1,500元：

11 1.按無效法律行為之當事人，於行為當時，知其無效或可得而
12 知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第113條定有
13 明文。查本件上訴人於出租系爭廠房予被上訴人時，即知悉
14 系爭廠房有半數以上面積均為未辦理保存登記之違建一節，
15 為上訴人所不否認，則其後兩造系爭租約因系爭廠房有大面
16 積違建無法合法做為工廠使用之原因，經被上訴人以意思表
17 示錯誤為由，合法撤銷成立系爭租約之意思表示，系爭租約
18 視為自始無效，上訴人於為該無效法律行為當時，應有知其
19 無效或可得而知其無效之情形，則被上訴人依據民法第113
20 條規定，請求上訴人應賠償其因系爭租約無效所受之損害，
21 應屬有據。

22 2.被上訴人於簽訂系爭租約後為符合生產營運之標準，曾委由
23 益昇公司為系爭廠房之改修工程，因而支出改建裝修工程費
24 共535萬0,500元，後系爭租約經撤銷而無效，被上訴人為將
25 廠房內設備拆除搬離，又支出拆除費用381,500元一情，業
26 據其提出益昇公司報價單、統一發票、裝修工程圖及現場照
27 片為證（見原審卷一第91-127頁、本院卷一第393-411
28 頁），且為上訴人所不爭（見兩造不爭執事項7.）。被上訴
29 人因系爭租約無效所受支出上開裝修及拆除費用之損害，於
30 扣除經拆除後仍可移至新租廠房使用價值119萬8,432元之機
31 器設備費用後，被上訴人請求上訴人應賠償其支出改建裝修

費用415萬2,068元之損害（計算式：535萬0,500元－119萬8,432元＝）、支出拆除費用38萬1,500元之損害，均屬有據。

(五)被上訴人依據民法不當得利法律關係，請求上訴人應返還已給付之部分租金117萬0,687元，並無可採：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。是依不當得利之法則請求返還不當得利，自以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件。

2.查被上訴人主張上訴人應返還其已付自109年12月15日起至110年6月30日止之系爭廠房租金311萬0,484元中之117萬0,687元，無非係以租用違法增建建物之租金行情約為合法建物3分之1，上訴人就系爭廠房違法增建面積470.18坪所收取超過約定租金3分之1以外之金額，係受有不當得利，為其論據。惟被上訴人主張違建廠房之租金行情為合法廠房之3分之1一節，已為上訴人所否認，而被上訴人所提出計算違建價格之網路資料，均係101年至106年間針對一般住宅買賣行情之報導，並不足以證明關於違建廠房租金之計算，應以一般合法廠房租金3分之1為計算之事實。且系爭廠房雖有470.18坪之面積屬於違建，因而不在于工廠登記所核定之廠房範圍內，但被上訴人於撤銷兩造系爭租約並遷離系爭廠房前，因不知系爭廠房有部分屬於違建，已利用違建部分安裝機械設備為生產等情，為被上訴人所自承，則上訴人雖因系爭租約經撤銷而無效，所收上開期間之租金，因無法律上原因而受利益，但被上訴人於上開期間確已使用837坪空間做為工廠使用，並未因違建之原因受有部分空間不能做為工廠使用之損害，是被上訴人以其租用系爭廠房部分屬違建而受有損害為由，請求上訴人應返還部分租金117萬0,687元，即屬無據，不應准許。

(六)上訴人反訴請求被上訴人給付110年7月起至111年7月31日止之租金、滯納金、空調保養費、大門修繕費用、消防檢修費

01 用，及水費、水錶、及復錶費，合計共970萬4,346元，均無
02 理由：

03 系爭租約已經被上訴人於110年6月28日合法撤銷承租意思表
04 示而視為無效，已如上述，被上訴人已無依據系爭租約給付
05 上訴人租金、滯納金及相關費用之義務，是上訴人依據系爭
06 租約之約定，請求被上訴人給付自110年7月起至111年7月31
07 日止之租金617萬5,000元、滯納金340萬4,707元、空調保養
08 費6萬5,940元、大門修繕費用1萬8,460元、消防檢修費用2
09 萬0,500元及水費、水錶及復錶費1,239元，合計共970萬4,3
10 46元，自屬無據，不應准許。

11 五、綜上所述，兩造系爭租約業經被上訴人依民法第88條之規
12 定，於110年6月28日以撤銷承租系爭廠房之意思表示到達上
13 訴人而視為自始無效。被上訴人依據民法第179條、第113條
14 之規定，請求上訴人應返還押租金135萬7,143元，並賠償被
15 上訴人支出系爭廠房改建裝修之損害415萬2,068元、拆除機
16 電工程設備之損害38萬1,500元，合計共589萬0,711元，及
17 自起訴狀繕本送達翌日即110年10月9日起至清償日止，按年
18 息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾
19 此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許
20 部分，駁回被上訴人之請求及假執行之聲請，及就上開應准
21 許部分，為上訴人敗訴之判決，並為供擔保得、免假執行之
22 諭知，理由雖與本院有所不同，惟結論並無二致。上訴人及
23 被上訴人分別就其敗訴部分提起上訴及附帶上訴，均指摘原
24 判決不利於己部分之判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
25 兩造之上訴及附帶上訴均應駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟
30 法第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日

民事第一庭 審判長法官 王金龍

法官 孫玉文

法官 劉秀君

上為正本係照原本作成。

永旺國際物流股份有限公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

台灣康法股份有限公司不得上訴。

中 華 民 國 113 年 6 月 5 日

書記官 蘭鈺婷

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附件一：

廠 房	地 址	設立、歇業日	備註
台灣康法股份有限公司台南廠	臺南市○○區○○里○○路	000年3月23日核准設立。110	(原審卷一第263-298頁、本

	00○0號(登記編號00000000)	年7月1日核准工廠登記廢止(歇業)。	院卷一第51頁、第239-246頁)
台灣康法股份有限公司新市廠	臺南市○○區○○里○○路00號(登記編號00000000)	000年6月17日核准設立。110年8月24日核准工廠登記廢止(歇業)。	(原審卷一第299-316頁、本院卷第51頁)
台灣康法股份有限公司新市二廠	臺南市○○區○○里○○路00○0號(登記編號00000000)	000年8月2日核准設立(生產中)。	(本院卷一第167-170頁)