

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第413號

上訴人 鰻鄉餐飲股份有限公司

法定代理人 向可立

訴訟代理人 連元龍律師

複代理人 張日昌律師

訴訟代理人 陳瓊苓律師

被上訴人 陳碧雲

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

上列當事人間請求返還押金等事件，上訴人對於民國108年8月1日本院臺北簡易庭107年度北簡字第14124號第一審判決提起上訴，本院於民國109年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應再給付上訴人新臺幣1,308,835元，及自民國107年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之七，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易程序第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查，本件上訴人起訴主張其向被上訴人承租臺北市○○區○○○路000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），

01 惟被上訴人所提供系爭房屋內之儲藏室（即機房）無法供上
02 訴人專用，且系爭房屋有機房及結構牆遭拆除、廁所外推佔
03 用獎勵停車位空間等違反建築法規之情形，致上訴人無法申
04 請裝修許可證，將系爭房屋作為店鋪營業使用，上訴人簽訂
05 系爭契約之目的顯然無法達成，遂於民國107年8月17日依民
06 法第256條規定通知被上訴人解除租賃契約，是上訴人得依
07 民法第259條規定，請求被上訴人返還押金、107年8月至108
08 年1月已兌現租金票款，並得依民法第227條準用第226條第1
09 項規定，請求被上訴人賠償公證費用、登記費用、室內設計
10 費用、室內裝潢施工費用、員工薪資等所受損害及不能營業
11 之所失利益。退步言，被上訴人於簽約前未告知（錯誤）或
12 故意隱瞞（詐欺）機房面積不在合意租賃範圍內、系爭房屋
13 有多項違反建築法規之情形，致上訴人陷於錯誤而簽訂租賃
14 契約，應得依法撤銷承租之意思表示，並得依不當得利之規
15 定，請求被上訴人返還押金及已兌現租金，亦得類推適用債
16 務不履行之法律關係，請求被上訴人賠償經濟上損害及不能
17 營業損失，而聲明請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下
18 同）3,797,187元及法定遲延利息（見原審卷第5至10頁、第
19 233頁、第294至296頁）。嗣於108年9月25日以民事上訴理
20 由(一)狀，追加以民法第231條、第254條、第113條、第114條
21 規定為請求權基礎（見本院卷第70頁、第74頁），被上訴人
22 則表示不同意上訴人為訴之追加（見本院卷第117至119
23 頁）。經核上訴人追加請求權基礎與原起訴請求主張之基礎
24 事實均係基於兩造間就系爭房屋成立租賃契約，然系爭房屋
25 存有多項違反建築法規情形之事實，足徵上訴人所為追加與
26 起訴事實同一，揆諸首揭規定，上訴人前開追加部分，自應
27 准許。

28 貳、實體部分：

29 一、上訴人起訴主張：兩造於107年6月28日就系爭房屋簽訂房屋
30 租賃契約（下稱系爭契約），租賃期間自107年7月1日起至1
31 13年6月30日，上訴人並依系爭契約第3條、第4條約定交付

01 押金45萬元即期支票1紙及每月租金17萬元（包含首月租金7
02 萬元）、按月到期支票11紙，加上上訴人於簽約前已交付之
03 定金10萬元即期支票1紙，共計13紙。上訴人於簽約後，隨
04 即委託訴外人雅旭室內裝修設計有限公司（下稱雅旭公司）
05 及涂閔翔設計有限公司（下稱涂閔翔公司）進行裝潢設計，
06 同時委請建築師調閱竣工圖及室內裝修竣工平面簡圖進行室
07 內裝修，而建築師於調閱前開圖說時發現系爭房屋內之機房
08 與系爭房屋之實際現況圖全然不符；且系爭房屋違法拆除機
09 房空間、其後牆及廁所牆面均外推違法佔用獎勵停車位空
10 間，違反建築法第77條第1項規定，而被上訴人未於簽約時
11 據實告知上訴人，實屬故意隱匿租賃物之瑕疵。因系爭房屋
12 存有前開違反法規之瑕疵，上訴人委託之建築師拒絕簽證系
13 爭房屋之室內裝修執照申請，並表示機房及後牆之結構牆均
14 有回復之必要，且系爭房屋違反法規事證明確，無法合法申
15 請裝修許可證及合格證明作為店鋪營業使用，並使上訴人置
16 於隨時可能遭主管建築機關檢查及要求拆除回復原狀之風
17 險，兩造簽訂系爭契約之目的顯然無法達成，經多次協商未
18 果，上訴人復於107年8月17日以函文通知被上訴人解除系爭
19 契約及請求返還押金、租金及租金支票，於107年8月20日以
20 掛號返還系爭房屋鑰匙2副，嗣更於107年8月31日以存證信
21 函催告被上訴人於文到3日內返還押金、租金及租金支票10
22 紙，並禁止提示兌現，惟被上訴人無視上訴人多次通知，仍
23 繼續提示兌現107年9月至108年1月之租金支票。上訴人於系
24 爭契約解除後，得依民法第259條規定，請求被上訴人返還
25 押金45萬元、107年8月至108年1月已兌現租金票款共102萬
26 元，並得依民法第227條準用第226條第1項規定，請求被上
27 訴人賠償上訴人為承租系爭房屋開設餐飲店鋪所支付之公證
28 費用6,000元及店址設立登記費用7,500元、系爭房屋室內設
29 計費用360,150元（計算式：173,250元+186,900元=360,1
30 50元）、室內裝潢施工費用123,079元、預備開幕聘僱6名員
31 工之薪資383,106元，又上訴人於承租系爭房屋後，原預計

於107年8月15日裝潢完成開幕營運，惟因系爭房屋有違反法規之瑕疵無法合法裝修及營業，導致上訴人耗費時日另行尋覓店鋪、重新裝潢以替代系爭房屋，並於107年10月15日方開幕營運，受有2個月不能營業之損失，參酌上訴人其他分店107年1月至6月間平均每月稅前毛利723,676元，計算系爭房屋自107年8月15日起至10月15日止之預估稅前毛利為1,447,352元（計算式：723,676元 $\times$ 2=1,447,352元），即為上訴人因系爭房屋瑕疵導致不能營業之所失利益，綜上，上訴人總計得請求被上訴人賠償損害3,797,187元（計算式：45萬元+102萬元+6,000元+7,500元+360,150元+123,079元+383,106元+1,447,352元=3,797,187元）。退步言，被上訴人提供之租賃物因機房、結構牆之拆除及廁所之外推，違反建築法、建築技術規則等法令，而無法依法申請室內裝修許可，實屬交易上重要者，上訴人自得依民法第88條及第92條規定撤銷錯誤或被詐欺之租賃意思表示。系爭契約因遭撤銷而自始無效，上訴人得依民法第179條規定，請求被上訴人返還已收受押金及所兌現租金票款共147萬元，並得類推適用債務不履行之規定，請求被上訴人賠償經濟上之損失及不能營業所失利益共2,327,187元。為此，先本於解除契約回復原狀及債務不履行之法律關係，依民法第259條及第226條第1項、第227條第1項規定，退步言，本於不當得利及類推適用債務不履行之法律關係，依民法第179條及類推適用第226條第1項、第227條第1項規定，提起本件訴訟，請求被上訴人給付3,797,187元及遲延利息等語。

二、被上訴人則以：上訴人於簽約前已指派其代理人即證人陳文誠、室內設計師、建築師等人至系爭房屋查看多次，室內設計師更有丈量房屋空間大小，且被上訴人於107年6月9日即將系爭房屋竣工圖傳送予證人陳文誠，證人陳文誠亦於107年6月20日前自被上訴人前租客所委任建築師處取得室內裝修平面簡圖，上訴人主張其係簽約後方知悉系爭房屋內有機房與現況不符，顯非事實。況上訴人於簽約後即動工拆除系

01 爭房屋內全部裝潢，而於拆除或復原機房後，上訴人即可申
02 請室內裝修許可執照，足證系爭房屋並無上訴人所稱無法申
03 請室內裝修許可執照、無法作為店鋪營業使用之瑕疵或不完
04 全給付情形，上訴人自不得依給付不能或給付遲延之規定請
05 求被上訴人賠償損害或回復原狀。兩造既未以機房與結構牆
06 之面積或位置作為締結系爭契約之內容，則上訴人縱使誤信
07 原有裝潢牆面屬結構牆，僅屬上訴人締約之動機錯誤，上訴
08 人主張撤銷承租之意思表示與民法第88條所定要件不合。且
09 上訴人於簽約前已委任室內設計師及建築師至系爭房屋查看
10 多次，上訴人亦於簽約前即持有系爭房屋竣工圖及室內裝修
11 平面簡圖，則上訴人至簽約時仍不知機房與結構牆之面積或
12 位置，實屬因自己之過失而不知，依民法第88條但書規定，
13 上訴人亦無從撤銷系爭契約。被上訴人係於107年8月20日收
14 受上訴人通知解約之函文，依系爭契約第9條約定，應以107
15 年11月20日作為系爭契約之終止日，上訴人縱自發函後即未
16 繼續使用系爭房屋，仍應給付被上訴人3個月租金。另因上
17 訴人將系爭房屋原有裝潢拆除殆盡，導致系爭房屋呈現毛坯
18 屋之狀態而迄今難以出租，被上訴人所受損害，實非3個月
19 租金可彌補，系爭契約所約定違約金並無過高之情等語，資
20 為抗辯。

21 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，並判命被上訴人
22 應給付上訴人161,165元，及自107年10月16日起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息（被上訴人就其敗訴部分未聲
24 明不服，已告確定），而駁回上訴人其餘請求，並就上訴人
25 勝訴部分，分別為假執行及免為假執行之宣告。上訴人就其
26 敗訴部分一部聲明不服提起上訴（上訴人就其敗訴之預備開
27 幕聘僱6名員工之薪資383,106元及2個月不能營業之損失1,
28 447,352元部分，未聲明不服，已告確定），並聲明：(一)、
29 原判決關於駁回上訴人後開第2項請求部分廢棄；(二)、前項
30 廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人1,805,564元，及自107
31 年10月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)、

01 願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明則為：上訴
02 駁回。

03 四、兩造之不爭執事項（見本院卷第157至160頁、第209頁、第2
04 17頁）：

05 (一)、證人即上訴人員工陳文誠於107年6月8日致電被上訴人洽談
06 承租系爭房屋事宜。

07 (二)、被上訴人告知證人陳文誠獎勵停車位不屬承租範圍，並於1
08 07年6月9日以通訊軟體傳送被證1照片，以斜線標示獎勵停
09 車位位置。

10 (三)、證人陳文誠於107年6月20日以通訊軟體傳送自前手承租人之
11 設計師處取得之室內裝修平面簡圖（見原審卷第135至137
12 頁）給被上訴人留存確認。

13 (四)、上訴人於107年6月22日交付定金10萬元即期支票1紙予被上
14 訴人，並取得被上訴人交付之系爭房屋鑰匙。

15 (五)、上訴人與被上訴人於107年6月28日就系爭房屋簽訂系爭契
16 約，上訴人並交付押金45萬元即期支票1紙及每月租金17萬
17 元（包含首月7萬元）之按月到期支票共11紙予被上訴人。

18 (六)、上訴人於107年6月29日委請雅旭室內裝修設計有限公司辦理
19 室內設計工作事宜，設計師並於107年7月17日提出正式之設
20 計圖說簡報及設計檔案；上訴人另於同一時間委託涂閔翔設
21 計有限公司進行品牌形象設計。

22 (七)、上訴人於107年7月3日委由蕭鈞相建築師申請室內裝修的施
23 工許可，建築師於107年7月20日取得原始竣工圖。

24 (八)、上訴人於107年7月25日開始拆除系爭房屋現場遺留之前手裝
25 潢物。

26 (九)、被上訴人已兌現押金支票、107年8月至108年1月支票合計14
27 7萬元，僅於訴訟中返還108年2月至6月支票5紙（見原審卷
28 第215至217頁）。

29 (十)、上訴人於108年5月30日以錯誤為由具狀撤銷締約之意思表
30 示，書狀繕本於當日交被上訴人訴訟代理人收受。

31 五、兩造之爭點及論述：

01 (一)、上訴人得依民法第88條第2項規定撤銷締約之意思表示：

02 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
03 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知
04 事情，非由表意人自己之過失者為限。又當事人之資格，或
05 物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤視為意思表示內容
06 之錯誤，民法第88條定有明文。又系爭土地既不能供建築之
07 用，而被上訴人根據土地登記簿謄本上地目為「建」之記
08 載，誤認以為可供建築之用而予買受，自係對於買賣標的物
09 之性質（用途與價值）發生誤認。又自主觀而言，若被上訴
10 人購地之初，知悉該地不能供建屋之用，必不致支付上述高
11 價購買，應可斷言。再從客觀而言，上訴人提出之土地登記
12 簿謄本既記載地目為建，且上開土地周圍復已蓋滿建物，而
13 上訴人又以建地之價格出售，自足造成被上訴人對於上開土
14 地產生無任何建築限制之確信，以此，凡一般人若處於被上
15 訴人之表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，茲系爭土
16 地之性質，在交易上確屬重要，被上訴人依民法第88條第 2
17 項規定，自得將此項錯誤之意思表示撤銷。意思表示經撤銷
18 者，依民法第114條第1項規定，視為自始無效，因此，被上
19 訴人依不當得利之法律關係，訴請上訴人如數返還買賣價金
20 672萬元及其法定遲延利息，於法自無不合（最高法院82年
21 度台上字第215號裁判意旨參照）。

22 2. 查，系爭房屋內之機房，本應有不可拆除之結構牆，並有1
23 小時防火時效區隔，其現況與竣工圖不符，據此，系爭房屋
24 無法合法取得室裝執照，必須要先行復原機房後方可辦理乙
25 節，有尤瑋明建築師事務所說明文附卷可參（見原審卷第55
26 頁）。是不論機房空間是否為系爭契約之租賃範圍，於回復
27 結構牆前，均不影響系爭房屋無法合法取得室內裝修許可之
28 情。復依系爭契約第6條第1項、第8條第2項之約定：「本房
29 屋係供合法設立之公司店鋪營業使用。不得逾此範圍或改作
30 他用」、「乙方（即上訴人，下同）裝修本承租標的時須遵
31 守建築管理、裝修等相關法令、住戶規約及大樓管理委員會

之規定，包括依法申請裝修許可。若有違反，乙方同意自負其責，不得向甲方（即被上訴人，下同）做任何主張；且若因此造成甲方損失時，乙方需負責損害賠償責任。」（見原審卷第23、25頁）。可知上訴人承租系爭房屋作為店鋪營業使用，且依約須申請室內裝修許可。是自客觀而言，被上訴人既要求上訴人應依法申請裝修許可，則被上訴人交付之系爭房屋，應處於得申請室內裝修許可之狀態，亦即，被上訴人交付之系爭房屋之機房結構牆應存在（復原），且具1小時防火時效，而與竣工圖相符，是系爭契約約定足以使上訴人對於系爭房屋與竣工圖應相符之確信。自主觀而言，若上訴人承租系爭房屋之初，知悉被上訴人交付之系爭房屋之機房之結構牆遭拆除，而與竣工圖不符，進而無法申請室內裝修許可，即不會承租系爭房屋，此觀上訴人員工即證人陳文誠於原審審理時證稱：室內裝修審查是一個較嚴謹的法規，我們是整個店面裝潢，如果日後被查到以修繕方式來裝潢全部，可能必須拆除回復原狀，營業損失更大等語即明（見原審卷第257頁）。基上，凡一般人若處於上訴人之表意人地位，其主觀及客觀上俱應足認被上訴人交付之系爭房屋應與竣工圖相符，亦即系爭房屋之機房之結構牆應存在，而為同意締結系爭租約之相同錯誤之意思表示，是系爭房屋機房結構牆之存在與否之性質，在交易上確屬重要，被上訴人交付之系爭房屋之機房既無結構牆之存在，揆諸首揭說明，則上訴人依民法第88條第2項規定，將此項錯誤之意思表示撤銷，於法自屬有據。

3. 被上訴人雖辯稱：兩造未以機房結構牆之面積或位置做為締結系爭契約之內容，則原告縱誤信原有裝潢牆面屬結構牆，亦屬動機錯誤云云。惟按，有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依民法第88條第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之（最高法院89年度台上字第465號判決意旨參照）。而如前所述，系爭房屋之機房之

01 結構牆是否存在，屬物之性質在交易上認為重要者，尚不因
02 機房結構牆面積或位置不在系爭契約範圍內而影響系爭房屋
03 無法取得合法室內裝修許可之結果，上訴人自得依民法第88
04 條第2項撤銷意思表示。從而，被上訴人上開辯解，自無足
05 取。

06 (二)、被上訴人主張本件有民法第88條第1項但書之情，並不可
07 採：

08 被上訴人辯稱：兩造簽約前，上訴人之代理人陳文誠已持有
09 系爭房屋之使照平面圖及室內裝修平面圖，並委任設計師、
10 建築師至系爭房屋查看與丈量面積，則上訴人於簽約時，不
11 知結構牆之面積與位置，屬因自己之過失而不知云云。惟
12 查，系爭房屋簽約時，本有前承租人之裝潢，該機房位置於
13 原裝潢為儲藏空間等情，有上訴人於原審提出之照片為證
14 （見原審卷第139、141頁），上訴人係於107年7月25日開始
15 裝修，則於有大量裝潢情形下，上訴人得否據以確認被上訴
16 人於107年6月9日照片有關機房與現場系爭房屋經裝潢過之
17 儲藏空間是否相符，實有疑義。又證人陳文誠於原審係證
18 稱：我們是請室內裝修設計師於簽約前去丈量整個空間的大
19 小；機房是建築師去調原始圖面才發現問題存在，原證五竣
20 工圖是我們請建築師去建管處調閱出來的，因為我們要做室
21 內裝修審查等語（見原審卷第254至256頁）。可知上訴人委
22 請之設計師雖曾於簽約前至系爭房屋，然其僅負責丈量空間
23 大小，至上訴人委請之建築師雖於簽約前有至現場，然其基
24 於建築師之審查職責，本應以建管處留存之原始資料為室內
25 裝修許可申請之審查依據。從而，被上訴人上開所辯，無足
26 採憑。

27 (三)、上訴人請求被上訴人返還押金45萬元、租金102萬元、損害
28 賠償即公證費用6,000元、電子設立登記費用7,500元、室內
29 設計費用173,250元、186,900元、裝潢施工費用123,079
30 元，有無理由：

31 1. 按法律行為經撤銷者，視為自始無效；無法律上之原因而受

01 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
02 因，而其後已不存在者，亦同，民法第114條、第179條分別
03 定有明文。查，如前不爭執事項所述，上訴人於108年5月30
04 日以錯誤為由具狀撤銷締約之意思表示，書狀繕本於當日交
05 被上訴人訴訟代理人收受，則被上訴人受領上訴人所支付押
06 金45萬元、租金102萬元，即欠缺法律上之原因，則上訴人
07 依民法第179條規定，請求被上訴人返還所押金、租金共147
08 萬元，為有理由，應予准許。

- 09 2. 復按，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
10 填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定
11 有明文。再損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之
12 事實，並二者之間有相當因果關係為其成立要件。上訴人主
13 張其因承租系爭房屋致受有公證費用6,000元、電子設立登
14 記費用7,500元、室內設計費用173,250元、196,900元、裝
15 潢施工費用123,079元之損害云云。惟查，就公證費用6,000
16 元、電子設立登記費用7,500元部分，系爭租約之公證非法
17 律所強制規定，而係上訴人基於經營所為之選擇，至上訴人
18 設立登記「談談越忠孝分公司」所給付予會計師之費用，亦
19 不因上訴人是否承租系爭房屋而有別，是難認上開費用之支
20 出與本件上訴人因誤認物之性質在交易上認為重要者間，有
21 相當因果關係之存在。又本件係源於系爭房屋之竣工圖與現
22 狀不符，已如上述，被上訴人於簽訂系爭契約後，既將系爭
23 房屋交予上訴人，而上訴人依法須申請裝修許可，且其為一
24 經營餐飲之公司，並非毫無經驗，理應先確認系爭房屋可否
25 取得室內裝修許可，亦即，竣工圖與現狀是否相符此一事
26 實。上訴人未能先行確認，反先委任室內設計師進行室內設
27 計，甚且於建築師調得竣工圖後，在建築師尚未確認是否得
28 申請室內裝修許可前，即逕拆除系爭房屋之裝潢，此觀上開
29 不爭執事項(七)至(九)即明。是無從認定上訴人支出之室內設計
30 費用173,250元、196,900元、裝潢施工費用123,079元，與
31 本件物之性質在交易上認為重要者間，有相當因果關係之存

01 在。況裝潢、設計、拆除，本為上訴人基於經營店鋪所為之
02 考量，非必所有承租店鋪之人俱會委請設計師變動承租房屋
03 之配置，自難認上訴人之上開支出之費用與被上訴人間有相
04 當因果關係，依前說明，上訴人自不得依民法第114條準用
05 第113條之規定，請求被上訴人給付此部分之損害賠償。從
06 而，上訴人請求被上訴人賠償496,729元（計算式：6,000元
07 + 7,500元 + 173,250元 + 186,900 + 123,079元 = 496,729
08 元），並無理由。

09 六、綜上所述，上訴人主張撤銷其錯誤之意思表示，並請求被上
10 訴人返還押金、租金及損害賠償共1,966,729元本息，除原
11 審已判命被上訴人應給付之161,165元本息外，其請求被上
12 訴人應再給付上訴人1,308,835元（計算式：147萬－161,16
13 5元＝1,308,835元），及自107年10月16日起至清償日止，
14 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此所為
15 請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上
16 訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴
17 意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主
18 文第2項所示；至於上訴人之請求不應准許部分，原判決為
19 上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無
20 不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
22 認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

23 八、據上論結，上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，依民
24 事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79
25 條，判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 7 月 1 日
27 民事第四庭 審判長法官 蔡政哲
28 法官 趙德韻
29 法官 蕭涵勻

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 109 年 7 月 1 日
02 書記官 林立原