

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第218號

上訴人 陳熙文

訴訟代理人 陳慶尚律師

複代理人 曾巧儒律師

劉冠好律師

被上訴人 榮光裝潢工程有限公司

法定代理人 楊啟祥

被上訴人 楊啟義

共同

訴訟代理人 許宏宇律師

上列當事人間請求返還租金事件，上訴人對於民國112年12月27日本院臺北簡易庭112年度北簡字第6930號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及擴張之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含擴張之訴部分）由上訴人負擔。

事 實

壹、程序方面：

按簡易程序第二審所為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張應受判決事項聲明者，不在此限，民事訴訟法第436之1條第3項準用第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。經查，上訴人陳熙文於原審提起反訴，聲明請求：(一)被上訴人榮光裝潢工程有限公司（下稱榮光公司）、楊啟義應自民國112年8月1日起至114年1月31日止，

01 按月於每月1日連帶給付上訴人陳熙文新臺幣（下同）3萬  
02 元，及分別自每月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
03 利息；(二)被上訴人榮光公司、楊啟義應連帶給付上訴人陳熙  
04 文75,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
05 按週年利率5%計算之利息。嗣於本院審理時，變更反訴聲明  
06 第2項為：被上訴人榮光公司、楊啟義應連帶給付上訴人  
07 125,000元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
08 年利率5%計算之利息，有本院準備程序筆錄、民事聲明上訴  
09 狀在卷可憑（見本院卷第21-22頁、第101頁），核上訴人上  
10 開訴之變更，屬擴張應受判決事項聲明，於法並無不符，應  
11 予准許。

12 貳、實體方面：

13 一、本訴部分：

14 (一)被上訴人即原審原告榮光公司主張：被上訴人榮光公司透過  
15 仲介尋找租屋設立登記公司，覓得上訴人所有門牌號碼臺北  
16 市○○區○○路0段0號1樓房屋（下稱系爭房屋）後，以該  
17 址查證係可作為公司登記使用，被上訴人榮光公司遂於112  
18 年1月17日與上訴人簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定  
19 作為公司登記及營業使用，租期自112年2月1日起至114年1  
20 月31日止，每月租金3萬元，押租金9萬元，並於同日簽發金  
21 額為27萬元支票交予上訴人，以支付押租金及6個月份租  
22 金，支票嗣經提示兌現。然被上訴人榮光公司向臺北市政府  
23 申請將公司地址登記於系爭房屋時，發現系爭房屋地址雖為  
24 1樓，但其建物謄本卻登記為「地下三層」及「停車場」，  
25 依法係不得作為公司登記及營業場所使用，而遭駁回申請。  
26 上訴人為系爭房屋所有權人，明知建物登記狀態與地址不  
27 符，且早於109年3月間即有申請公司登記地址遭駁回紀錄，  
28 足見上訴人故意隱匿建物不得作為公司登記及營業使用之事  
29 實未告知，屬可歸責於債務人事由，致無法提供合於債之本  
30 旨之租賃物，且租賃物得作為公司登記及營業使用一事，已  
31 構成租賃契約之一部，此物之性質為交易上重要事項，上訴

01 人有告知義務卻故意隱瞞，被上訴人榮光公司爰依民法第  
02 256條規定解除租賃契約，另依民法第88條第2項、第92條第  
03 1項前段規定，撤銷錯誤或受詐欺所為之意思表示，依同法  
04 第259條第2項、第179條規定擇一請求上訴人返還租金18萬  
05 元及押金9萬元等語。

06 (二)上訴人即原審被告則以：上訴人與被上訴人榮光公司簽訂系  
07 爭租約前，皆由永慶房屋人員陳錫安與被上訴人榮光公司洽  
08 談租賃事宜，上訴人未與被上訴人榮光公司見面，被上訴人  
09 榮光公司縱有告知仲介其租屋需可登記公司，然上訴人並不  
10 知情，上訴人簽署之同意書係同意系爭房屋作為公司登記使  
11 用，並未保證或承諾系爭房屋得作為公司登記使用，並無詐  
12 欺被上訴人榮光公司情事。系爭房屋地址得用於公司登記一  
13 事係被上訴人榮光公司締約目的、動機，非屬意思表示範  
14 疇，上訴人不受拘束。又系爭房屋之房屋稅繳納證明記載為  
15 營業用，使用執照記載得作為店鋪使用，證明系爭房屋得為  
16 營業用，再系爭房屋得否作為公司登記使用，認定權責單位  
17 為政府單位，不可歸責於上訴人。縱使系爭房屋地址不得辦  
18 理公司登記，此限制於兩造簽訂租約前已客觀存在，被上訴  
19 人榮光公司於簽約前即可自行查詢得否辦理登記，上訴人已  
20 將系爭房屋依兩造租約成立時之現狀交付承租人被上訴人榮  
21 光公司，並無任何債務不履行或可歸責之情事。上訴人已請  
22 被上訴人榮光公司自行評估是否承租系爭房屋，其未自行查  
23 證確認可否作為公司登記，為有過失，不得依民法第88條規  
24 定撤銷其意思表示。另被上訴人榮光公司自112年2月1日起  
25 迄今仍占有使用房屋，不願點交返還房屋及交付鑰匙，被上  
26 訴人榮光公司請求上訴人返還27萬元，為無理由等語，資為  
27 抗辯。

## 28 二、反訴部分：

29 (一)上訴人對於原審原告榮光公司提起反訴，並追加楊啟義為反  
30 訴被告，主張：系爭租約仍屬有效，然被上訴人榮光公司卻  
31 主張租約已解除，其就將來各期租金有到期不履行之虞，上

01 訴人有請求被上訴人連帶給付112年8月1日起至114年1月31  
02 日止，按月給付上訴人租金3萬元及其利息之必要。又系爭  
03 租約之解除，可歸責於被上訴人榮光公司，依租約第12條、  
04 第13條約定，被上訴人榮光公司違約，致損害上訴人權益時  
05 應與被上訴人楊啟義連帶賠償上訴人，上訴人因本件訴訟支  
06 出第一審律師費75,000元、第二審律師費5萬元，共計  
07 125,000元，應由被上訴人連帶賠償。爰依系爭租約第3條、  
08 第4條、第12條、第13條、民事訴訟法第246條規定，請求被  
09 上訴人連帶給付自112年8月1日起至114年1月31日止，按月  
10 於每月1日連帶給付上訴人租金3萬元，及自每月2日起至清  
11 償日止，按週年利率5%計算之利息，以及連帶賠償上訴人  
12 125,000元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
13 年利率5%計算之利息等語。

14 (二)被上訴人共同抗辯略以：系爭租約經撤銷意思表示或解除契  
15 約而無效，上訴人自不得請求被上訴人榮光公司給付租金，  
16 且系爭租約經撤銷或解除係因歸責於上訴人事由所致，被上  
17 訴人榮光公司無任何違約情事，上訴人不得請求被上訴人賠  
18 償訴訟費用及律師委任費。被上訴人榮光公司於租約解約  
19 後，已多次催告上訴人當面點交系爭房屋鑰匙，上訴人均不  
20 理會，並先後表示不願先取回，要等一審判決確定才要取  
21 回，嗣又稱租約仍存在沒有要收受鑰匙等語，足見係上訴人  
22 不願收受，不得因此認定被上訴人榮光公司仍持續占有使用  
23 系爭房屋。況系爭租約解除後，系爭房屋已再刊登廣告出  
24 租，可見系爭房屋已歸上訴人管領占有，系爭房屋鑰匙係上  
25 訴人不願收受，非被上訴人榮光公司拒絕返還，自不得以此  
26 認被上訴人榮光公司仍有持續占有系爭房屋之情事。縱認系  
27 爭租約仍存在，被上訴人榮光公司已提前搬離他處，依系爭  
28 租約第18條約定，被上訴人至多賠償上訴人3個月租金之違  
29 約金數額等語。

30 三、原審判命上訴人應給付被上訴人榮光公司27萬元，及自112  
31 年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回

01 被上訴人榮光公司其餘請求及上訴人之反訴。被上訴人榮光  
02 公司對原審駁回部分並未聲明不服，非本院審理範圍。上訴  
03 人對其不利之部分提起上訴，並就反訴部分擴張聲明，上訴  
04 聲明：(一)原判決不利於上訴人之本訴及反訴部分廢棄；(二)前  
05 開廢棄部分，被上訴人榮光公司於第一審之訴駁回；(三)被上  
06 訴人應自112年8月1日起至114年1月31日止，按月於每月1日  
07 連帶給付上訴人3萬元，及自每月2日起至清償日止，按週年  
08 利率5%計算之利息；(四)被上訴人應連帶給付上訴人125,000  
09 元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
10 計算之利息。被上訴人答辯聲明則均為：上訴駁回。

11 四、被上訴人榮光公司邀同被上訴人楊啟義為連帶保證人，於  
12 112年1月17日與上訴人簽訂系爭租約，約定租期自112年2月  
13 1日起至114年1月31日止，每月租金3萬元，押租金9萬元，  
14 被上訴人榮光公司並於同日簽發金額為27萬元支票交予上訴  
15 人，以支付押租金及6個月份租金，支票經提示兌現。嗣被  
16 上訴人榮光公司向臺北市政府申請以系爭房屋地址為公司登  
17 記地址，遭臺北市政府駁回等情，業據提出租賃契約書、支  
18 票、駁回紀錄各1份為證（見原審卷第19-25頁），堪信為  
19 真。

20 五、本件之爭點為：(一)被上訴人榮光公司主張系爭租約業經解除  
21 或因撤銷而失效，依回復原狀或不當得利法律關係請求上訴  
22 人返還租金18萬元及押金9萬元，有無理由？上訴人抗辯被  
23 上訴人榮光公司不得解除或撤銷意思表示，是否可採？(二)上  
24 訴人提起反訴，主張被上訴人榮光公司應依租賃契約及民事  
25 訴訟法第246條規定，自112年8月1日起至114年1月31日止按  
26 月給付上訴人租金3萬元，且被上訴人應連帶就渠等違約行  
27 為，賠償上訴人支出委任律師費用125,000元，有無理由？  
28 茲分別論述如下：

29 (一)被上訴人榮光公司主張系爭租約業經解除或因撤銷而失效，  
30 依回復原狀或不當得利法律關係請求上訴人返還租金18萬元  
31 及押金9萬元，有無理由？

- 01 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  
02 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或  
03 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格  
04 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表  
05 示內容之錯誤；前開撤銷權，自意思表示後，經過1年而  
06 消滅，民法第88條、第90條分別定有明文。是以當事人之  
07 資格或物之性質，在交易上認為重要而有錯誤，倘當事人  
08 主觀上知其情事，即不為意思表示，而依一般客觀上之判  
09 斷，亦係如此者，當視同其表示內容之錯誤，蓋其資格或  
10 性質，既在交易上認為重要，而其錯誤在主、客觀上俱為  
11 嚴重，則通常可認其資格或性質為法律行為之基礎，並應  
12 為相對人所明知或可得而知。於此情形，該錯誤之表意人  
13 自得依該條第2項規定將其意思表示撤銷之（最高法院98  
14 年度台上字第1469號民事判決參照）。
- 15 2.按意思表示之內容有錯誤或表示行為有錯誤者，唯表意人  
16 始得將其意思表示撤銷之，又有撤銷權人，欲撤銷其自己  
17 之意思表示或他人之法律行為者，除法律規定必須訴經法  
18 院為之者外，以意思表示為之為已足，勿庸提起形成之訴  
19 請求撤銷（最高法院52年台上字第836號民事判決要旨參  
20 照）。兩造於112年1月17日簽訂系爭租約，嗣被上訴人榮  
21 光公司於112年4月委任律師向上訴人表示撤銷錯誤之意思  
22 表示，有律師函在卷可查（見原審卷第34-35頁），自合  
23 於除斥期間之規定，先予敘明。
- 24 3.被上訴人榮光公司主張其承租系爭房屋係供登記公司地址  
25 之目的，並舉出證人即永慶房屋服務專員陳錫安、上訴人  
26 出具之同意書、LINE對話紀錄為證（見原審卷第198-200  
27 頁、第95頁、第101頁）。是兩造係於112年1月17日簽訂  
28 系爭租約，上訴人並於同日簽署同意書，記載：「本人陳  
29 熙文所有座落台北市○○區○○路○段0號1樓之房屋，同  
30 意榮光裝潢工程有限公司登記為所在地。恐口說無憑，特  
31 立此書為憑，如有虛偽不實，願負法律上責任。」等語，

01 又永慶房屋服務專員陳錫安亦以LINE通訊軟體表示需被上  
02 訴人法定代理人楊啟祥提供負責人印鑑、身分證影本及公  
03 司大小章等物，以辦理商業變更事項登記，要提供給屋主  
04 等情，有LINE對話紀錄可憑。證人陳錫安於原審到庭證  
05 述：伊係永慶房屋服務專員，被上訴人榮光公司法定代理  
06 人打電話聯絡伊表示想看看上訴人欲出租之系爭房屋，後  
07 又提到想在該房屋辦營業登記，伊有將其需求轉告屋主即  
08 上訴人，之後租賃契約書由上訴人出面與被上訴人榮光公  
09 司簽訂，同意書上的字跡是上訴人的，印象中同意書係簽  
10 訂系爭租約前上訴人才簽名等語（見原審卷第198-200  
11 頁），綜上可知，被上訴人榮光公司就承租系爭房屋係為  
12 公司登記之用，且上訴人亦明知此情。上訴人抗辯伊簽署  
13 同意書僅係同意系爭房屋作為公司登記使用，並未保證或  
14 承諾系爭房屋得作為公司登記使用云云，未能推翻上訴人  
15 知悉被上訴人榮光公司承租系爭房屋係為公司登記一情，  
16 並不可採。是以，被上訴人榮光公司於簽訂系爭租約前已  
17 明確向上訴人表示承租系爭房屋之目的係登記公司使用，  
18 且上訴人於簽署系爭租約同時即簽署同意書，則被上訴人  
19 主張系爭房屋可否為公司登記及營業使用一事，對於其簽  
20 訂系爭租約實屬重要交易事項，足堪採信。從而，被上訴  
21 人以系爭房屋不能為公司登記，係交易上重要者，視為意  
22 思表示內容之錯誤而為撤銷，即屬有理。

23 4. 上訴人抗辯上訴人已請被上訴人榮光公司自行評估是否承  
24 租系爭房屋，其未自行查證確認可否作為公司登記，為有  
25 過失云云，惟系爭房屋建物登記記載門牌為「木柵路1段5  
26 號」，系爭租約記載之標的亦為「台北市○○區○○路0  
27 段0號1樓」，有系爭房屋建物登記第二類謄本、系爭租約  
28 在卷可稽（見原審卷第27頁、第20頁），則被上訴人於簽  
29 訂租約前111年12月12日以該地址向會計師詢問是否得為  
30 公司登記，查詢結果為得為公司登記，有LINE通訊紀錄在  
31 卷可參（見本院卷第111頁），再被上訴人遭臺北市商業

01 司駁回申請公司登記，係因系爭房屋門牌號碼雖為臺北市  
02 ○○區○○路0段0號，然其層次登載為「停車場與地下三  
03 層」，有系爭房屋建物登記第二類謄本在卷可查，難認被  
04 上訴人就此未能事先查明有何過失。上訴人抗辯被上訴人  
05 榮光公司與有過失，難予憑採。再被上訴人榮光公司以意  
06 思表示錯誤而撤銷其意思表示，並不以可歸責於相對人為  
07 要件，上訴人抗辯非可歸責於伊，亦無足採。

08 5.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
09 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民  
10 法第179條定有明文。被上訴人榮光公司撤銷其簽訂系爭  
11 租約之意思表示，是系爭租約之效力溯及失效，上訴人受  
12 領被上訴人榮光公司所給付之6個月租金18萬元及押金9萬  
13 元，即屬無法律上原因，被上訴人榮光公司依上開規定，  
14 請求上訴人返還27萬元，為有理由。

15 (二)按法律行為經撤銷者，視為自始無效，民法第114條第1項定  
16 有明文。查系爭租約之意思表示已經被上訴人榮光公司撤  
17 銷，其租約視為自始無效，上訴人依系爭租約請求被上訴人  
18 連帶給付將來各期租金，即112年8月1日起至114年1月31日  
19 止每月租金3萬元及其利息，並依系爭租約請求被上訴人連  
20 帶給付違約損害賠償12萬5,000元本息，自無所據，應予駁  
21 回。

22 六、綜上所述，原判決命上訴人給付27萬元及自起訴狀繕本送達  
23 翌日即112年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
24 息，並依法為假執行之宣告，並駁回上訴人提起之反訴，並  
25 無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，其上訴  
26 為無理由，應予駁回。又上訴人於本院另就反訴部分擴張請  
27 求之5萬元本息部分，亦無理由，應併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
29 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論  
30 述，併此敘明。

31 八、據上論結，上訴人之上訴及擴張之訴均無理由，依民事訴訟



01 法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主  
02 文。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
04 民事第二庭 審判長法官 蔡政哲  
05 法官 吳佳樺  
06 法官 林欣苑

07 以上正本係照原本作成。

08 本件判決不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
10 書記官 林思辰