臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第6930號

原　　告
即反訴被告　榮光裝潢工程有限公司
法定代理人　楊啟祥
反訴被告　　楊啟義
共　　同
訴訟代理人　許宏宇律師
被　　告
即反訴原告　陳熙文
訴訟代理人　陳慶尚律師
複　代理人　王兆華律師
　　曾巧儒律師

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬元，及自民國一百一十二年六月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟肆佰元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾柒萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣捌仟柒佰元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定

之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條規定甚明。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（最高法院95年度台上字第1558號判決意旨參照）。本件原告起訴主張其與被告之租賃契約已因行使解除權或撤銷意思表示失其效力，被告應返還原告已給付之租金及押租金等語；被告則於言詞辯論終結前之民國112年8月23日，具狀主張二造間租賃契約仍存，租賃契約當事人原告榮光裝潢工程有限公司（下稱榮光公司）及連帶保證人楊啟義應依租賃契約連帶給付租金，並連帶賠償被告本件涉訟所生之律師委任費、訴訟費用等語，因而提起反訴請求原告榮光公司、連帶保證人楊啟義連帶給付租金及賠償。經核本、反訴間訴訟標的法律關係同一，有相牽連關係，且容許被告反訴尚不致延滯訴訟終結，反訴又非專屬他法院管轄，被告所提反訴於法有據，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張略以：原告於112年1月17日與被告簽訂租賃契約，約定被告將門牌號碼為臺北市○○區○○路0段0號1樓之房屋出租與原告作為公司登記及營業使用，租賃期間自112年2月1日起至114年1月31日止，每月租金新臺幣（下同）3萬元，押租金9萬元，同日原告簽發票面金額為27萬元之支票與被告收執，以支付押租金及6個月份租金，該紙支票業已提示兌現。嗣原告向臺北市政府申請將公司地址登記為租賃物地址時，因租賃物建物登記謄本層次為停車場及地下三

層，依法不得作為公司登記及營業場所使用，故為臺北市政府駁回申請，後原告發現租賃物早於109年3月即有申請公司登記地址遭駁回之紀錄。二造約定租賃物應作為原告公司登記及營業使用，被告故意隱匿租賃物不得作為公司登記及營業使用之事實未告知原告，屬可歸責於債務人事由，致無法提供合於債之本旨之租賃物，另租賃物得作為公司登記及營業使用一事，已構成租賃契約之一部，此物之性質為交易上重要事項，被告有告知義務卻故意隱瞞，原告依民法第226條第1項、第227條第1項、第256條、第259條第2項等規定，解除租賃契約，請求被告返還租金18萬元；另依民法第88條第2項、第92條第1項前段規定，撤銷錯誤及受詐欺所為之意思表示，依民法第179條規定，請求被告返還租金18萬元。租賃契約既因解除或撤銷意思表示而溯及失效，押租金契約亦失所附麗而不復存在，原告依民法第179條、第259條第2款規定，請求被告返還押租金。並請求自112年1月17日被告受領27萬元起之遲延利息。爰依租賃契約、不當得利法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告27萬元，及自112年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：二造簽訂租賃契約前，皆由永慶房屋人員與原告洽談租賃事宜，被告未與原告見面、洽談租賃事宜，被告無機會詐欺原告。原告若欲利用租賃物地址辦理公司登記，得於簽約前自行確認該址得否辦理，縱租賃物地址不得辦理公司登記，此限制於二造簽訂租賃契約前已客觀存在，原告於簽約前可得而知上揭使用限制，被告已將租賃物依租賃契約成立時之現狀交付原告，並無任何債務不履行情事。而租賃契約書上並未登載租賃物地址得用於公司登記，被告亦未承諾或保證租賃物地址得作為公司登記之用，故租賃物地址得用於公司登記一事係原告締約目的、動機，非屬意思表示範疇，被告不受拘束。是原告未能證明被告有何給付不能、或受被告詐欺而為意思表示、有何不當得利情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告起訴主張：反訴原告與反訴被告榮光公司上述租賃契約仍屬有效，反訴被告榮光公司卻提起訴訟主張租賃契約已然解除，實無從期待反訴被告榮光公司依約給付租金，故反訴被告榮光公司就將來各期租金有到期不履行之虞，爰依租賃契約及民事訴訟法第246條規定，請求反訴被告榮光公司自112年8月1日起至114年1月31日，按月給付租金3萬元。再依租賃契約第12條約定，請求反訴被告榮光公司給付反訴原告為本、反訴委任律師費用共75,000元，及反訴裁判費8,700元。反訴被告楊啟義為租賃契約連帶保證人，就反訴被告榮光公司因租賃契約所負債務應負連帶給付之責，爰依租賃契約及連帶保證法律關係提起反訴等語。並聲明：㈠反訴被告榮光公司、楊啟義應自112年8月1日起至114年1月31日止，按月於每月1日連帶給付反訴原告3萬元，及分別自每月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡反訴被告榮光公司、楊啟義應連帶給付反訴原告75,000元，及自反訴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、反訴被告則以：反訴被告榮光公司與反訴原告間租賃契約已因反訴被告榮光公司撤銷意思表示或解除契約而無效，反訴原告自不得提起將來給付之訴請求反訴被告連帶給付每月租金。縱認租賃契約仍存，本件情形亦屬租賃契約第18條「租賃期間反訴被告榮光公司提前搬離他處」之情形，至多賠償反訴原告3個月租金即可，而此3個月租金之違約金數額顯然過高，應酌減至零。而本件反訴原告於簽訂租賃契約前已知租賃物不得作為公司登記及營業場所之用，卻隱匿不告知，致租賃契約遭解除，屬可歸責反訴原告事由，反訴被告榮光公司並無任何違約情事，反訴原告自不得請求反訴被告榮光公司給付訴訟費用及律師委任費用。既反訴被告榮光公司無違約情事，亦未損害租賃物，反訴被告楊啟義自無連帶損害賠償責任可言等語，資為抗辯。並聲明：反訴駁回。

參、得心證之理由：

一、本訴部分：

原告主張二造於112年1月17日訂立租賃契約，約定被告將門牌號碼為臺北市○○區○○路0段0號1樓之房屋出租與原告，原告已支付被告6個月份租金18萬元、押租金9萬元，嗣原告向臺北市政府申請以租賃物地址為公司登記地址，為臺北市政府駁回等情，業據提出租賃契約書、支票、駁回紀錄各1份為證（見本院卷第19至25頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告早知租賃物地址不得作為公司登記之用，卻違反告知義務故不告知，原告係受詐欺為意思表示，及租賃物地址得作為公司登記地址一事，係交易上重要事項，今既不具備該特性，亦屬因可歸責債務人事由無法提出符合債之本旨之給付，其已依民法第92條第1項前段、第88條撤銷意思表示，另依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條解除租賃契約等語，為被告否認，並以上詞置辯，經查：

㈠按民法第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14

69號判決意旨參照）。本件原告法定代理人陳明伊係投資移民來臺灣，會計師告訴伊要準備一個地址作為公司登記地址等語（見本院卷第201頁）；原告另提出同意書1紙，其上載明「本人陳熙文所有座落臺北市○○區○○路0段0號1樓之房屋，同意榮光裝潢工程有限公司登記為所在地，恐口說無憑，特立此書為憑，如有虛偽不實，願負法律上責任。立同意書人：陳熙文。112年1月17日」（見本院卷第101頁）；證人陳錫安於本院言詞辯論時證稱伊係永慶房屋服務專員，被告曾與店長聯絡，請店內人員在其所有之臺北市○○區○○路0段0號1樓房屋放置出租文宣，有客人再告知其，嗣原告法定代理人打電話聯絡伊表示想看看該房屋內部，後又提到想在該房屋辦營業登記，伊有將原告需求轉告屋主即被告，之後租賃契約書由被告出面與原告簽訂，同意書上的字跡是被告的，印象中同意書係簽訂租賃契約前被告才簽名等語（見本院卷第198至200頁），由上列事證可知，原告法定代理人已說明其必須找可作為公司登記地址之租賃物之緣由，證人陳錫安證述內容亦可證明被告於二造簽訂租賃契約前，即已知悉原告承租標的必須可供公司登記，而同意書做成內容及日期更徵原告法定代理人、證人陳錫安所述於簽訂租賃契約前，即將此需求告知被告一節之真實性。準此，租賃物可否作為公司登記地址之用，牽涉原告法定代理人投資移民後續程序適法性，實可認屬原告決定承租與否之基礎，而原告此需求亦為被告所知，如此「租賃物可做成公司登記地址」此物之性質，即屬交易上重要事項，今租賃物既不得作為原告公司登記之用，則原告訂立租賃契約之意思表示內容視為有錯誤，就此錯誤未見原告有何過失，則原告主張依民法第88條規定撤銷其意思表示，自屬有據。至於原告有無商請會計師確認租賃物得否作為公司登記地址，並不妨害「租賃物得作為公司登記之用」屬二造間租賃契約交易上重要事項之認定，亦即無涉原告行使民法第88條之撤銷權，附此敘明。

㈡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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又法律行為經撤銷者，視為自始無效，民法第114條第1項亦有明文。是租賃契約如屬無效（包括經撤銷成為無效）而承租人已將租金給付出租人者，該租金給付之損益變動間因不存在法定或約定之法律關係，欠缺給付目的，成為無法律上之原因，出租人所受領之租金即違反法秩序所預定之財貨分配法則，形成不當移動（流動）之現象，自可藉由不當得利之規定調整之，使回歸財貨應有之歸屬，以符合不當得利制度旨在矯正因交易失敗（法律行為不成立、無效或被撤銷）所造成之不合理狀態，並達到衡平之結果。本件二造間租賃契約既經原告撤銷意思表示視為自始無效，則被告自原告受領之租金18萬元，已不存在保有之法律關係而欠缺給付目的，屬無法律上原因受有利益，致原告受損害，原告自得依上述規定請求被告返還租金18萬元。

㈢又押租金契約獨立於租賃契約（最高法院104年度台上字第83號判決意旨參照），然其效力與租賃契約休戚與共，屬租賃契約之從契約，今二造租賃契約既因原告撤銷意思表示而無效，則押租金契約亦隨之無效，故被告保有原告交付之押租金9萬元，亦屬無法律上原因受有利益，致原告受損害，原告自得依民法第179條規定請求被告返還押租金9萬元。

㈣再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告依民法第179條規定請求被告返還租金及押租金共27萬元，核屬未定期限之給付，而原告就本件無確定

期限、無另為約定利率之債務，應以起訴狀繕本送達被告之翌日起算利息，如此被告於112年6月4日收受起訴狀（見本院卷第49頁），是原告請求被告給付自112年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。至原告雖主張依民法第259條第2款規定請求自被告受領租金及押租金時起之利息，然本件認定原告主張可採之請求權基礎係民法第179條不當得利規定，而非解除契約，故尚難以原告主張時點起算利息，併此敘明。

二、反訴部分：本件反訴原告與反訴被告榮光公司間租賃契約，已因反訴被告榮光公司撤銷意思表示而自始無效，經敘明如前，如此反訴原告請求反訴被告連帶給付各期租金，即無可採。另租賃契約第12條約定「反訴被告榮光公司若有違約情事，致損害反訴原告之權益時願聽從反訴原告賠償損害，如反訴原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由反訴被告榮光公司負責賠償」等語（見本院卷第21頁），本件反訴被告榮光公司撤銷意思表示係依民法第88條所為，並無違約情事，反訴原告當無依該條約定請求反訴被告榮光公司賠償委任律師費用、訴訟費用之理，是反訴原告此部分主張，亦無依據。

肆、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付27萬元，及自112年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。反訴原告依租賃契約及連帶保證法律關係，請求㈠反訴被告榮光公司、楊啟義應自112年8月1日起至114年1月31日止，按月於每月1日連帶給付反訴原告3萬元，及分別自每月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡反訴被告榮光公司、楊啟義應連帶給付反訴原告75,000元，及自反訴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，為無理由，應予駁回

伍、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規

定，職權宣告假執行。並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

陸、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3、6項所示金額。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

臺北簡易庭　法　官　江宗祐

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　高秋芬

計　算　書：

㈠本訴部分：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審本訴裁判費	2,870元	原告繳納
第一審證人旅費	530元	原告繳納
合　　計	3,400元	

㈡反訴部分：

第一審反訴裁判費	8,700元	被告繳納
合　　計	8,700元	