

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第274號

上訴人即附

帶被上訴人 萬邦商務中心股份有限公司

法定代理人 鍾瓊亮

上訴人即附

帶被上訴人 百麗貿易有限公司

法定代理人 鍾瓊華

共 同

訴訟代理人 鄭清妃律師

被上訴人即

附帶上訴人 飛肯設計有限公司

法定代理人 姜智豪

訴訟代理人 張韶庭律師

蔡育盛律師

複 代 理 人 沈宏儒律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國107年10月31日臺灣臺北地方法院106年度北重訴字第3號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於109年9月9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飛肯設計有限公司（下稱飛肯公司）

主張：伊於民國104年9月15日向上訴人即附帶被上訴人萬邦商務中心股份有限公司、百麗貿易有限公司（下分稱萬邦公

司、百麗公司，合稱萬邦等2公司）承租坐落於臺北市○○區○○路00號0樓之房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽立房屋租賃合約（下稱系爭租約），約定租期自104年9月16日起至106年9月30日止，租金每月新臺幣（下同）33萬元，押租金66萬元。伊另預先給付萬邦等2公司租金如原判決附表所示票面金額各16萬5,000元之支票4紙（下稱系爭支票）。伊於簽訂系爭租約時，曾向萬邦等2公司表明租賃系爭房屋係作為補習班教室使用，及以系爭房屋地址設立補習班、公司登記，萬邦等2公司亦明知系爭租約第3條約定「甲方（即萬邦等2公司）同意乙方（即飛肯公司）於租賃期間內在本租所登記立案公司所在地」之內容。詎系爭房屋坐落之地址已有「建國文理補習班」（下稱建國補習班）登記在案，依相關法規伊無法以系爭房屋地址辦理補習班立案登記、一般公司設立登記及作為補習班授課教室使用，然萬邦等2公司並未告知且隱瞞建國補習班立案登記於系爭房屋之情，伊因此受騙、意思表示錯誤而簽訂系爭租約。伊嗣於104年12月13日、同年12月15日、同年12月28日，數次催告萬邦等2公司協助廢止建國補習班之立案登記，再於105年4月27日、29日於臺北市議會市民服務中心參與協調會，經兩造達成協議由臺北市政府教育局協助，萬邦等2公司應於105年5月30日前辦理建國補習班縮班與核准伊立案成立，惟遲至105年8月11日，萬邦等2公司仍未履行將建國補習班縮班事宜，未交付能合法使用之系爭房屋予伊，顯有給付遲延之情事。伊已於105年8月11日依民法第88條第2項、第92條第1項規定撤銷租賃之意思表示，及依民法第254條規定解除系爭租約，該撤銷及解除之意思表示於同年8月12日送達萬邦等2公司。系爭租約既經伊撤銷或解除，萬邦等2公司受領伊給付預付租金之系爭支票、租金231萬元、押租金66萬元，即屬無法律上之原因而受有利益，伊自得請求萬邦等2公司返還。又伊因簽立系爭租約而受有支出裝潢費410萬1,395元、代辦費用25萬2,000元、搬遷費用4萬2,000元、茶水間水槽水龍頭之安

01 裝設備費用1萬540元、建築師審查規費2萬2,766元、購買電
02 腦軟體費用38萬9,417元、課桌椅費用37萬5,848元、廣播系
03 統軟體費用5萬1,555元、招牌費用7萬9,779元，共計532萬
04 5,300元之損害。系爭租約之撤銷事由為萬邦等2公司所明
05 知，且可歸責於萬邦等2公司，伊自得請求萬邦等2公司賠償
06 伊上開損害。爰依民法第179條、第114條第2項準用同法第1
07 13條、第260條規定，求為擇一命萬邦等2公司給付829萬5,3
08 00元，及加計自起訴狀繕本送達翌日即105年11月3日起算之
09 法定遲延利息等語。（原審就返還租金、押租金及損害賠償
10 部分判命萬邦等2公司應給付飛肯公司739萬8,701元本息，
11 而駁回飛肯公司其餘之訴。萬邦等2公司就其等敗訴部分聲
12 明不服，提起上訴。飛肯公司就其敗訴部分其中購買電腦軟
13 體費用38萬9,417元、課桌椅費用37萬5,848元、廣播系統軟
14 體費用5萬1,555元、招牌費用7萬9,779元，共計89萬6,599
15 元部分亦聲明不服，提起附帶上訴。至飛肯公司請求超逾上
16 開部分，及萬邦等2公司就返還系爭支票部分，未據其等聲
17 明不服，該部分非本院審理範圍）。並於本院聲明：(一)答辯
18 聲明：上訴駁回。(二)附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回飛肯
19 公司後開第二項之訴部分廢棄。2.萬邦等2公司應再給付飛
20 肯公司89萬6,599元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按年息百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假
22 執行。

23 二、萬邦等2公司則以：兩造已於105年8月2日合意終止系爭租
24 約，飛肯公司事後稱其意思表示錯誤、撤銷或解除系爭租
25 約，顯有矛盾。飛肯公司於向伊等承租系爭房屋時，雖曾提
26 及作補習班之用，然並未告知欲於系爭房屋登記立案補習
27 班，系爭租約亦未明定須得設立補習班，此由系爭租約第3
28 條係約定伊等同意飛肯公司於租賃期間在系爭房屋登記立案
29 「公司」所在地即明。飛肯公司是否欲於系爭房屋立案登記
30 補習班，本為其內心之動機，伊等無從查知，系爭租約既未
31 特別約定，難認系爭房屋是否得作補習班立案登記之用，屬

01 物之性質而交易上認為重要之事項。且飛肯公司係於104年1
02 1月18日系爭租約簽訂2個月後，方向伊等要求提供所有權
03 狀、房屋稅單等文件以供補習班立案之用，伊等知悉飛肯公
04 司有立案登記補習班之需求，即盡一切能事加以協助，並協
05 調完成建國補習班之縮班，臺北市政府教育局已於105年9月
06 5日核准辦理，使系爭房屋上不再存有建國補習班之立案登
07 記，然飛肯公司因不諳設立補習班之相關法令，且未於承租
08 系爭房屋前仔細查問相關設立細節，即貿然於尚未完備教育
09 局設立登記之事項後搶先開班營業，方遭同業檢舉而致教育
10 局勒令停業，亦未於簽訂系爭租約時問及系爭房屋有無補習
11 班立案登記，亦未提出要求，難謂已盡與處理自己之事務同
12 一注意，飛肯公司非無過失，自無民法第88條撤銷權之適
13 用。再者，依一般社會通念，出租人出租房屋，僅須提供合
14 於一般約定使用狀態之租賃物即可，而系爭房屋並無不得作
15 為學生上課教室或公司設立登記使用之情，伊等已依契約本
16 旨提出給付。系爭房屋得否作為補習班立案登記之用，既非
17 合約所約定事項，亦非交易上重要項目，飛肯公司未提及其
18 承租系爭房屋後會再重新立案補習班，伊等自無告知系爭房
19 屋上已有建國補習班立案登記之義務。況飛肯公司為電腦設
20 計補習班，自當知悉補習班設立相關規範，系爭房屋上有建
21 國補習班立案登記乃公知之事實，亦無須伊等告知，縱伊等
22 未主動提及，亦難認屬詐欺，飛肯公司不得依民法第92條規
23 定撤銷系爭租約。系爭租約既尚存在，則飛肯公司依民法第
24 179條、第114條第2項準用第113條規定，請求伊等返還不當
25 得利及賠償損害，並無理由。飛肯公司亦未舉證伊等有何違
26 反契約義務而未依債之本旨履行之情事，其以伊等給付遲延
27 為原因，行使其法定解除權，及依民法第260條規定請求損
28 害賠償，顯屬無據。另飛肯公司請求之補習班設立代辦費、
29 裝潢費、電腦設備費與課桌椅、廣播系統軟體、廣告招牌等
30 費用，均屬其為「自己設立補習班之利益」所為支出，與系
31 爭租約目的毫無關聯，無由請求伊等賠償等語，資為抗辯。

並於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決關於命萬邦等2公司給付739萬8,701元本息部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。2.上開廢棄部分，飛肯公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(二)附帶上訴答辯聲明：1.附帶上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項為：

(一)系爭房屋為百麗公司及鍾瓊亮共有，應有部分各為二分之一。有建物所有權狀在卷可稽（見本院卷一第299-301頁）。

(二)飛肯公司係於95年開業之電腦設計補習班，迄今近10年之久，其附設補習班設址於臺北市○○路00○0號0樓，其於104年9月15日與萬邦等2公司簽訂系爭租約，承租系爭房屋，系爭租約第3條約定萬邦等2公司同意飛肯公司於租賃期間內在系爭房屋登記立案公司所在地，並約定自104年10月起租金每月33萬元，迄105年4月已收租金231萬元（含稅），飛肯公司並給付萬邦等2公司押租金66萬元，另給付系爭支票以代租金之給付。有公司及分公司基本資料查詢明細、系爭租約、萬邦等2公司開立之統一發票、上海商業儲蓄銀行存款憑條等件在卷可證（見原審卷一第30頁、第39-41頁、第66-73頁）。

(三)萬邦等2公司不爭執飛肯公司支出下列費用之數額：①裝潢費410萬1,395元、②代辦費用25萬2,000元、③搬遷費用4萬2,000元、④茶水間水槽水龍頭之安裝設備費用1萬540元、⑤建築師審查規費2萬2,766元、⑥電腦軟體費用38萬9,417元、⑦課桌椅費用37萬5,848元、⑧廣播系統軟體費用5萬1,555元、⑨招牌費用7萬9,779元。

四、飛肯公司主張其承租系爭房屋係為作為補習班、公司之設立登記及開班授課之教室使用，惟因系爭房屋地址已有建國補習班之立案登記，致其無法以系爭房屋為上開使用而經營補習班，其簽訂系爭租約係意思表示錯誤、被詐欺，且萬邦等2公司有給付遲延之情事，其自得撤銷租賃系爭房屋之意思

01 表示、解除系爭租約，並請求萬邦等2公司返還租金、押租
02 金及賠償其所受損害等語，為萬邦等2公司所否認，並以前
03 揭情詞置辯。經查：

04 (一)系爭租約是否已於105年8月2日經兩造合意終止？

05 萬邦等2公司辯稱飛肯公司於105年8月1日即已提出從8月份
06 開始提前終止系爭租約之要求，其已於105年8月2日表示同
07 意，系爭租約已於105年8月2日合意終止，飛肯公司再請求
08 撤銷或解除系爭租約，應屬無據云云，固據提出兩造間相關
09 人員往來電子郵件為證（見原審卷一第205-209頁）。然
10 查：飛肯公司之人員於105年8月1日寄送予萬邦等2公司之電
11 子郵件記載：「因為7/22鍾小姐主動提說不然就解除租約，
12 所以飛肯就同意從八月開始停止租賃關係」、「1、關於前
13 封信件所述『飛肯就同意從八月開始停止租賃關係』，係指
14 飛肯補習班同意終止其與鍾瓊亮、鍾瓊華之租賃契約，雙方
15 間之租賃關係向後消滅，特此補充說明。2、我方依民法債
16 務不履行及民法第88條錯誤意思表示相關規定，解除或撤銷
17 雙方間之租賃契約。…3、基於上述二點聲明，我方特此解
18 除雙方間之租賃契約或撤銷我方同意承租系爭教室之意思表
19 示，由於雙方間租賃關係已消滅，故請求..」等語（見原審
20 卷一第205-207頁），可知飛肯公司係表明其不欲繼續租
21 賃，並依民法債務不履行及第88條規定解除或撤銷系爭租
22 約。而萬邦等2公司之人員於105年8月2日回覆：「貴公司7
23 月29日來電希望終止○○路00號0樓房屋租賃，基于我方善
24 意考量貴方處境，我方同意提前解除合約。一、我方同意貴
25 公司暫緩拆除裝潢，回復房屋原狀之約定。若下一位承租者
26 願意承受全部室內裝潢，則貴公司無須拆除。..則該筆拆除
27 費用，我方將於合約押租金陸拾陸萬元中扣除。二、我方原
28 同意支付欣晨裝潢行工程款玖萬參仟柒佰元，乃基于合約的
29 存續，今因貴方不履行合約，我方已無協助修繕之必要，即
30 無須承擔此款項。我方將由貴方合約押金支付此筆費用。…
31 若貴公司不同意上述條件，則一切按合約行事。」等語（見

01 原審卷一第208頁），顯見萬邦等2公司並未同意終止系爭租
02 約，而係以飛肯公司同意其所載列之條件為前提，始同意解
03 除系爭租約。又萬邦等2公司之人員於105年8月9日以電子郵
04 件、於同年8月12日以存證信函表示：「如飛肯公司仍未解
05 除合約，萬邦等2公司將繼續收取租金至合約解除止」，有
06 電子郵件、台北北門郵局營收股第2874號存證信函在卷可稽
07 （見本院卷一第221頁、第227-230頁）。嗣於105年8月19日
08 再寄送記載：「..若同意前述，請儘速派人前來簽立解除租
09 賃合約書，並領取支票」等內容之電子郵件予飛肯公司，亦
10 有上開電子郵件附卷可憑（見原審卷一第209頁），益證迄
11 至105年8月19日萬邦等2公司仍在催促飛肯公司表明是否同
12 意其所列之條件而合意解除系爭租約，而萬邦等2公司並未
13 提出飛肯公司已同意其所提條件之證明，自難認兩造間就終
14 止系爭租約一事已意思表示合致。是萬邦等2公司執前詞辯
15 稱兩造已於105年8月2日合意終止系爭租約，委不足採。

16 (二)飛肯公司以系爭房屋無法作為補習班、公司之設立登記及補
17 習班開班授課之教室使用，屬物之性質於交易上認為重要為
18 由，依民法第88條第2項規定撤銷租賃系爭房屋之意思表
19 示，有無理由？

20 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
21 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
22 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
23 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
24 錯誤，民法第88條定有明文。而有關物之性質錯誤，本質上
25 屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決
26 定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意
27 思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易
28 上認為重要者，依前開規定第2項「其錯誤視為意思表示內
29 容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之（
30 最高法院99年度台上字第678號判決意旨參照）。

31 2.飛肯公司主張系爭房屋得否作為補習班、公司之設立登記及

01 補習班開班授課之教室使用，屬物之性質於交易上認為重
02 要，有無理由？

03 (1)飛肯公司於訂約時已向萬邦等2公司表明，其為從事教育
04 補習業之公司，承租系爭房屋之目的係為其附設之電腦短
05 期補習班學生開班授課教室使用，業據飛肯公司人員即證
06 人黃佩琪於原審審理時證稱：104年9月飛肯公司向萬邦等
07 2公司承租系爭房屋是我承辦的，因為○○區是補習班很
08 多的地方，交通方便，所以飛肯公司想要做電腦短期補習
09 班要新增教室，飛肯公司法定代理人就叫我找附近大樓，
10 我看到建國大樓一樓有貼出租公告，聯絡人為楊小姐，本
11 名楊惠惠，我們有向楊小姐說明我們是飛肯公司，有做電
12 腦短期補習班，看房子是為了要擴大補習班，當時也有跟
13 楊小姐說明我們在○○路已經有一間補習班，且有告知飛
14 肯設計補習班的上課內容，楊小姐當時有表示申請補習班
15 是沒有問題，她說一整棟大樓都是補習班，所以楊小姐說
16 我們當然可以租來做補習班用。另當初以飛肯公司名義簽
17 約是因為電腦短期補習班是飛肯公司附設的，且簽約前我
18 們就有跟楊小姐說我們是一家公司，我們要開設短期補習
19 班，所以我們會做公司及補習班的登記等語（見原審卷二
20 第543頁至背面、第544頁背面）。又飛肯公司確有以其附
21 設之臺北市私立飛肯電腦短期補習班從事補習授課事業乙
22 節，有公司及分公司基本資料查詢、授課課程之Google搜
23 尋網頁、FB網頁留言紀錄、臺北市短期補習班立案證書附
24 卷可憑（見原審卷一第30-36頁、本院卷二第37頁）。兩
25 造嗣於系爭租約第3條約定「甲方（即萬邦等2公司）同意
26 乙方（即飛肯公司）於租賃期間內在本租所登記立案公司
27 所在地」（見原審卷一第39頁），亦可知萬邦等2公司同
28 意飛肯公司於系爭房屋地址為公司之設立登記。飛肯公司
29 既已告知萬邦等2公司其公司係從事短期補習業及承租系
30 爭房屋之目的即為開班授課，並約定得於系爭房屋地址為
31 公司立案登記，堪認系爭房屋得否作為補習班、公司設立

登記及補習班合法開班授課之教室，核屬系爭租約之核心內容，自屬物之性質於交易上認為重要之事項。是飛肯公司主張系爭房屋得否作為其附設補習班、公司之設立登記或作為開班授課之教室使用，屬物之性質在交易上重要之問題等語，應可採信。揆諸前開規定，該等錯誤即屬民法第88條第2項視為意思表示內容之錯誤。

(2)萬邦等2公司雖辯稱：飛肯公司承租系爭房屋時僅表明要作為補習班之教室使用，並未表明要以系爭房屋作為補習班之立案登記地址，且系爭租約第3條4項約定其等同意飛肯公司於系爭房屋為公司之設立登記，僅係同意權之行使，並非負有使飛肯公司於系爭房屋設立登記公司之義務，故系爭房屋得否為飛肯公司附設補習班之立案登記或為公司之設立登記，均非屬交易上認為重要，而屬飛肯公司之內心動機云云。然查：

①按補習及進修教育法第24條第1項規定：「未依法申請核准立案，而以補習班或類似補習班名義擅自招生者，由直轄市、縣(市)主管教育行政機關命其立即停辦，並公告之；其所使用之器材、設備得沒入；其負責人處新臺幣5萬元以上25萬元以下罰鍰；經處罰鍰後仍不遵令停辦者，得按日連續處罰。」。查飛肯公司於承租系爭房屋時既已向萬邦等2公司表明其為從事教育補習業之公司，其承租系爭房屋之目的係作為補習班授課使用，已如前述，且飛肯公司係以每月高達33萬元之租金向萬邦等2公司承租系爭房屋，衡諸常情，飛肯公司承租系爭房屋當以得合法開班授課為目的，而依上開規定，倘飛肯公司須依法申請核准立案始可避免遭主管機關勒令停辦抑或裁罰之風險，其當必依法申請核准立案，如有無法申請立案之情事，自會影響飛肯公司是否承租系爭房屋之意願，則申請補習班之立案登記即為依物之性質交易上認為重要之事項。

②系爭房屋地址設有建國補習班乙節，有建國補習班基本資料附卷可憑（見原審卷一第37頁）。飛肯公司於105年1月

間與萬邦等2公司討論有關係爭房屋得否為補習班立案登記過程中，萬邦等2公司曾提及「異業結盟」方案，即飛肯公司之電腦補習班與建國補習班以合作結盟之方式，作為因應教育局調查之權宜之計等情，有105年1月7日兩造之電子郵件在卷可稽（見原審卷一第269頁背面），核與高點補習班先前即以「名稱合併」之方式即「高點建國」之名稱於建國補習班立案登記之地點授課之模式相似，此有高點建國醫護網在卷可稽（見原審卷一第54頁）。再觀證人郭秋蜜即高點文教機構會計部經理證稱：目前高點並沒有在○○路00號樓層經營補習班，高點係以建國補習班之名義在00號0、0、0、0、0樓開立補習班，高點建國醫護的補習班業務，是建國補習班經營，因為我們是集團性經營方式，才會帶上高點的名字，高點之前有收到行政機關針對高點補習班在建國補習班立案登記之地址開班授課之行為裁罰文件，因為高點補習班不可以在立案班址外之地方上課，當時行政機關來建國補習班看時，剛好高點補習班有向建國補習班借用教室，所以才會受到裁罰等語（見原審卷二第313頁），堪認萬邦等2公司於飛肯公司承租系爭房屋時即已知悉爭房屋地址有建國補習班立案登記，若欲於系爭房屋經營補習班業務，應先於系爭房屋為合法補習班之立案登記，否則依其所採取「異業結盟」之方式，或將建國補習班教室借予其他補習班使用，恐有致其他補習班遭主管機關裁罰之風險。另飛肯公司已告知萬邦等2公司其公司係從事短期補習業及承租系爭房屋之目的即為開班授課，並約定得於系爭房屋地址為公司立案登記，參酌上述，益見系爭房屋得否作為補習班、公司設立登記及補習班合法開班授課之教室，確為系爭租約依物之性質交易上重要之點。是萬邦等2公司執前詞辯稱飛肯公司承租系爭房屋時並未表明要以系爭房屋為補習班之設立登記，系爭房屋得否為飛肯公司附設補習班或公司之設立登記，均非屬交易上認為重要，而屬飛肯公司之動機云

云，委不足取。

③萬邦等2公司又辯稱系爭房屋可否「給學生作教室使用」與「可否作為補習班合法開班授課教室」、「可否立案補習班」本係二事，一般公司亦可能將場地作內部教育訓練、在職進修、或出租供其他公司辦理活動教室之用云云，並提出國際智庫商務中心會議室租借網頁為證（見本院卷一第327頁）。然本件之爭執在於系爭房屋得否供補習班開班授課使用，萬邦等2公司提出之會議室租借情況，要與補習班授課使用另須受臺北市短期補習班管理規則（下稱臺北市管理規則）等相關法規限制，顯不相同，無從相互比擬。萬邦等2公司所辯，亦不足採。

3.飛肯公司主張其向萬邦等2公司承租之系爭房屋，因其上有建國補習班立案登記，致不得作為合法開班授課之教室，亦不得為補習班、公司之立案登記，其無法經營補習班業務，與其承租系爭房屋之目的相違，有無理由？

(1)按短期補習班設立及管理準則（下稱管理準則）第13條規定：「補習班擬增設班舍或教室，應經直轄市、縣（市）主管教育行政機關核准；其與原補習班立案班址之距離，由直轄市、縣（市）主管教育行政機關定之。」（見原審卷二第520頁），又臺北市管理規則第16條第3項規定：「三、班舍變更或增、減：..（補習班）新增之班舍，其距離以與原立案班舍，二建築基地境界線最近二點作直線測量計算，不得超過100公尺。」（見原審卷二第398頁），可知補習班增設班舍或教室，應申請主管教育行政機關核准，倘其新班舍與原班舍之直線距離超過100公尺，則需另行提出補習班立案申請，此亦經臺北市政府教育局於109年7月21日以北市教終字第1093054556號函說明明確（見本院卷二第101-103頁）。查飛肯公司原附設之補習班位於臺北市○○區○○路00○○號0樓，與系爭房屋之直線距離約200公尺等節，有台北市補習班資訊管理系統資料、直線距離計算圖附卷可憑（見本院卷二第35頁、

第43頁）。足見飛肯公司於系爭房屋增設教室，應提出補習班立案申請。

(2)次按管理準則第9條第1項第3款規定：「補習班經核准設立者，應由設立人於六個月內檢具下列文件，向直轄市、縣（市）主管教育行政機關申請立案：三、班舍使用權證明文件：應附租賃或同意使用證明文件，期間應在2年以上，且租賃契約應經公證或認證；該班舍應有獨立之門牌號碼。」、第35條第10款規定：「補習班有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管教育行政機關得視其情節輕重，依本法第25條規定，分別為糾正、限期整頓改善或停止招生之處分：……十、班舍出租、出借、設定典權或為其他足以影響在班學生權益之情事。」、第38條規定：「補習班不得經營非屬短期補習教育之機構或業務；其設立人或代表人欲經營其他機構或業務，提供相關服務者，其設立、人員及設施，應依各相關設立、管理法規規定辦理；其辦理之場地，應與補習班場地明確區隔。」（見原審卷二第519頁背面、第522頁至背面），及臺北市管理規則第9條第3款規定：「補習班經核准籌設者，應由設立人或其代表人於六個月內檢具下列文件，向教育局申請立案：三、班舍使用權證明文件：應附租賃或同意使用證明文件，期間須在2年以上，且租賃契約應經公證或認證，該班舍須有獨立之門牌號碼」、第48條第12款規定：「補習班有下列情形之一者，教育局得視其情節輕重，依補習及進修教育法第25條規定，分別為糾正、限期整頓改善或停止招生之處分：十二、『班舍租借或提供他人使用』」（見原審卷二第396頁背面、第400頁至背面），可知補習班立案登記地址應為專址專用，須有獨立之門牌，不得將班舍租借或提供他人使用，另補習班欲經營其他機構或業務者，應依法辦理；其辦理之場地，應與補習班場地明確區隔。

(3)參以臺北市政府教育局105年11月28日北市教終字第10541

612700號函載明：「(一)經查『臺北市建國文理短期補習班』前於105年7月28日向本局提出申請縮減班舍申請案（減縮地址：本市○○路00號0、0、0、0、00樓）…。(二)經查『臺北市建國文理短期補習班』其核准立案班址為本市○○路00號0、0、0、0、0樓；同一地址，依法尚不得同時設立其他補習班或機關（構）。」等語（見原審卷一第265頁），足證同一門牌地址不得同時設立其他補習班。查飛肯公司承租系爭房屋係作為補習班授課教室使用，惟因距離與原班舍相距超過100公尺，須申請補習班立案等情，已如前述，惟飛肯公司於104年9月15日承租系爭房屋時，系爭房屋已有建國補習班之立案登記，有台北市短期補習班資訊管理系統資料在卷可稽（見原審卷一第37頁），飛肯公司顯無法以系爭房屋之門牌地址另行立案補習班，則萬邦等2公司所提供之系爭房屋，與飛肯公司簽立系爭租約所欲達成之目的，即不相符。

(4)再依臺北市政府教育局106年11月1日北市教終字第10640608700號函記載：「…四、承上開法令規範（即管理準則第35條、臺北市管理規則第48條），補習班不得將班舍出租、出借、設定典權或為其他足以影響在班學生權益之情事。」等語（見原審卷二第532頁）。系爭房屋之門牌址已有建國補習班之立案登記，依上開規定，建國補習班不得再將班舍出租或出借供他人使用，建國補習班既不得再將系爭房屋出租或出借予飛肯公司作為開班授課之教室使用，則萬邦等2公司所提供之系爭房屋，顯無法達成飛肯公司簽立系爭租約之目的。

(5)又依臺北市政府教育局106年11月6日北市教終字第10640608600號函所載：「…四、承上開法令規範（即管理準則第9條、第38條、臺北市管理規則第9條），補習班之立案登記地址須有獨立門牌號碼，且補習班欲經營非屬短期補習教育之機構或業務應依各相關設立、管理法規規定辦理；其辦理之場地，應與補習班場地明確區隔。」（見原

審卷二第534頁），可知補習班之設立人或代表人欲經營非短期補習班教育之機構或業務，其設立、人員及設施，應依各相關設立、管理法規規定辦理，且其辦理之場地，應與補習班場地明確區隔。查飛肯公司並非建國補習班之設立人或代表人，自無以建國補習班之立案登記地址另為公司登記之可能，是飛肯公司既無法以系爭房屋之門牌地址為公司之設立登記，則萬邦等2公司所提供之系爭房屋，與飛肯公司簽立系爭租約所欲達成之目的，自不相符。萬邦等2公司雖辯稱系爭○○路00號房屋上，已有建國補習班設址之0樓與0樓，同時亦有「大一投資股份有限公司」、「大展證券股份有限公司城中分公司」設立其上，足見系爭房屋並無不能設立公司之情事，且公司登記乃採形式準則主義，如符合法令規定即應核准登記，且辦理公司設立登記之申請書件，對於公司設址並無限制云云，並提出建國補習班立案證書、經濟部公司執照、房屋租賃合約書為證（見本院卷一第129-133頁）。然兩造於簽立系爭租約時，系爭房屋上有建國補習班立案登記，為兩造不爭之事實，而依上開管理準則第9條、第38條、臺北市管理規則第9條規定及函文記載，補習班之設立人或代表人欲經營非短期補習班教育之機構或業務，其設立、人員及設施，應依各相關設立、管理法規規定辦理，已如前述，飛肯公司顯無法合法於系爭房屋取得公司之設立登記。再依飛肯公司檢舉鼎文資訊股份有限公司附設臺北市私立鼎文文理短期補習班館前分班之立案地址與千豐投資股份有限公司設立地址同一涉有違法一事，經臺北市政府教育局函覆：「..經本局洽鼎文資訊股份有限公司附設臺北市私立鼎文文理短期補習班館前分班了解，千豐投資股份有限公司之負責人即為房東，本局將去函請補習班與該公司協調，其中一方應遷出現址。」等語，有政大律師事務所函、補習班資料、經濟部商工登記公示資料、臺北市政府教育局108年12月26日北市教終字第1083110289號函

在卷可稽（見本院卷一第491-494頁、第499頁），可知縱得申請公司設立登記，亦非合法。是萬邦等2公司辯稱系爭房屋上雖有建國補習班立案登記，飛肯公司仍得為公司之設立登記，要難憑採。

(6)綜上，飛肯公司向萬邦等2公司承租之系爭房屋，確因其上有建國補習班立案登記，致不得作為合法開班授課之教室及補習班、公司之設立登記使用，顯與飛肯公司承租系爭房屋之目的相違，飛肯公司自無法經營補習班業務。

4.至萬邦等2公司辯稱：飛肯公司自稱其為業界享譽盛名之電腦設計補習班業者，於95年開業迄今近10年之久，豈不知系爭房屋有建國補習班之設立登記，且由「臺北市教育局補習班資訊管理系統」即可輕易查詢系爭房屋設有建國補習班之立案登記事實，其無需再告知，飛肯公司就其錯誤意思表示自具有過失，故不得主張撤銷云云。然依萬邦等2公司於104年12月15日寄送予飛肯公司之電子郵件記載：「二、所有貴方索取的文件，例如房東的身分證/所有權狀/房屋稅單等等，我方配合在隔天就請蔡小姐來拿…」等語（見原審卷一第46頁），及其上載有「本文件僅供飛肯設計學苑設立補習班之用」等語之系爭房屋建物所有權狀、百麗公司變更登記表（見原審卷一第42-44頁），可知飛肯公司確於104年12月15日前請求萬邦等2公司提出系爭房屋所有權狀等文件，以供其辦理補習班立案登記事宜。然飛肯公司主張其於簽約後旋即委託代辦業者為其辦理相關登記事宜，因礙於安檢需求，俟104年12月裝潢及安檢完成後，代辦業者臨櫃為其辦理補習班立案登記時，方知悉系爭房屋其上已有建國補習班立案登記等節，就其辦理補習班立案登記過程，核與證人張宇音即曾承租系爭房屋所在大樓00樓之鎮麟文理補習班執行長於原審審理時證述：鎮麟文理補習班立案從開始申請及拿到證書歷經1年時間，流程部分，先經過分戶，送建管、消防、教育局，最後才會核准，有要求萬邦等2公司提供權狀、屋主身分證、租約公證等語（見原審卷二第311頁背

面），大致相符。則飛肯公司於裝潢、消防安檢等完成後，始委託代辦業者開始處理相關登記事宜，而於104年12月15日即簽訂系爭租約後近3個月，始請求萬邦等2公司協助提供所有權狀等辦理補習班立案登記文件，迄至該時始知悉系爭房屋上另有建國補習班立案登記，並無何不合理之處，應可採信。況依證人黃佩琪於原審審理時證稱：我們當時去看房子時，房子是空的，也沒有任何補習班的標示等語（見原審卷二第544頁），飛肯公司於簽訂系爭租約時，系爭房屋均未見另有補習班設立其上或使用之情事，其自得信賴系爭房屋得作為補習班授課教室使用，並為補習班、公司設立登記，因而簽立系爭租約，自難認飛肯公司就其錯誤有何過失可言。是萬邦等2公司辯稱飛肯公司就其錯誤係由其自己之過失所致，不得請求撤銷其錯誤之意思表示云云，不足採信。

5. 綜上所述，系爭房屋得否作為合法開班授課、補習班立案登記或設立公司登記使用，係屬系爭租約之重要核心，在交易上確為重要，已見前述，飛肯公司因誤認系爭房屋得為合法授課教室使用、為補習班、公司立案登記，並無預期其上另有建國補習班立案登記而無法為上開使用，因而同意承租系爭房屋，依首揭說明，自屬意思表示之內容有錯誤，且其錯誤非飛肯公司自己之過失所致，飛肯公司依民法第88條第2項撤銷承租系爭房屋之意思表示，當屬有據。又飛肯公司於105年8月11日依民法第88條第2項規定以台北信維郵局第3540號存證信函向萬邦等2公司為撤銷租賃之意思表示，該撤銷之意思表示並於同年8月12日送達萬邦等2公司，有存證信函、郵件收件回執及回證在卷可稽（見本院卷一第385-389頁、第501-503頁），是系爭租約已於105年8月12日經飛肯公司撤銷，足堪認定。

6. 飛肯公司依民法第88條第2項撤銷租賃系爭房屋之意思表示，既屬可採，則其另主張受萬邦等2公司詐欺而撤銷意思表示，及萬邦等2公司給付遲延，依民法第254條規定解除契

約，並依民法第260條規定為請求，本院即無庸再為審酌，
附此敘明。

(三)飛肯公司依民法第179條規定，請求上訴人返還租金231萬元、押租金66萬元，及依民法第114條第2項準用第113條規定，請求上訴人賠償①裝潢費410萬1,395元、②代辦費用25萬2,000元、③搬遷費用4萬2,000元、④茶水間水槽水龍頭之安裝設備費用1萬540元、⑤建築師審查規費2萬2,766元（①-⑤合計442萬8,701元）、⑥購買電腦軟體費用38萬9,417元、⑦課桌椅費用37萬5,848元、⑧廣播系統軟體費用5萬1,555元、⑨招牌費用7萬9,779元部分（⑥-⑨合計89萬6,599元），有無理由？

1.按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。法律行為經撤銷者，視為自始無效。當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定。又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113條、第114條第2項、第179條分別定有明文。查系爭租約業經飛肯公司依民法第88條第2項規定撤銷，依上開規定，兩造間之系爭租約視為自始無效。萬邦等2公司本即知悉系爭房屋地址已有建國補習班之立案登記，飛肯公司承租系爭房屋之目的恐無法達成而得撤銷，為萬邦等2公司可得而知等情，已如前述，是飛肯公司依上開規定請求萬邦等2公司返還不當得利及負損害賠償責任，自屬有據。

2.飛肯公司依民法第179條規定請求萬邦等2公司返還租金231萬元、押租金66萬元部分：

查萬邦等2公司已收取飛肯公司支付之租金231萬元及押租金66萬元乙節，為兩造所不爭（見原審卷三第599頁）。系爭租約既經撤銷而無效，萬邦等2公司受領上開租金及押租金已失其法律上原因，飛肯公司請求萬邦等2公司返還租金231萬元、押租金66萬元，即屬有據。至萬邦等2公司辯稱依系

01 爭租約第5條、第14條第2項約定，押租金之退還應扣除飛肯
02 公司於系爭租約終止前，所使用而應負擔之105年6、7月份
03 水電費9,341元及7月份大樓管理費2萬4,000元，共計3萬3,3
04 41元後，就餘額62萬6,659元部分予以返還云云。然系爭租
05 約既經撤銷而視為自始無效，萬邦等2公司即無再依上開約
06 定扣除之餘地，萬邦等2公司所受利益為訂約當時收取之押
07 租金全額，應返還者為全部押租金66萬元。是萬邦等2公司
08 辯稱應扣除部分水電費、管理費，難認有據。

09 3.飛肯公司依民法第114條第2項準用第113條規定，請求萬邦
10 等2公司賠償下列款項部分：

11 (1)飛肯公司主張其因簽訂系爭租約而受有支付裝潢費410萬
12 1,395元、代辦費用25萬2,000元、搬遷費用4萬2,000元、
13 茶水間水槽水龍頭之安裝設備費用1萬540元、建築師審查
14 規費2萬2,766元，合計442萬8,701元之損害等情，並提出
15 康福搬家對帳單、IKEA廚房安裝費用、郵政跨行匯款申請
16 書、欣晨裝潢行認購證及估價單、笙生室內裝修有限公司
17 統一發票等件為證（見原審卷一第90頁、卷三第625-627
18 頁、第630-633頁），核屬相符，堪認飛肯公司確有支出
19 上開費用。上開費用既均係飛肯公司為經營補習班而支
20 出，系爭租約已因無法達租賃目的而經飛肯公司以意思表
21 示錯誤撤銷，上開支出亦無可回復，飛肯公司自受有損
22 害。則飛肯公司依民法第114條第2項準用第113條規定，
23 請求萬邦等2公司賠償上開費用共計442萬8,701元，均屬
24 有據。

25 (2)至飛肯公司主張其所購買電腦軟體係以電腦軟體以輸入序
26 號、線上下載之方式安裝，而非以光碟之形式儲存，且授
27 權期間只有一年，一旦授權期間經過後，其即無法下載使
28 用。又課桌椅之尺寸、數量全係因應系爭房屋之空間量身
29 訂製，一旦搬離系爭房屋便無法挪作他用。廣播軟體之授
30 權僅有一年，一旦超過授權期間其即無從使用廣播軟體。
31 系爭房屋之樓層為0樓，其○○路教室之樓層為0樓，其所

訂製之新招牌無法掛設於其他地點，而因萬邦等2公司遲未廢止建國補習班立案登記，致其無法使用電腦軟體、課桌椅、廣播軟體、招牌而受有損害，萬邦等2公司應賠償購買電腦軟體費用38萬9,417元、課桌椅費用37萬5,848元、廣播系統軟體費用5萬1,555元、招牌費用7萬9,779元云云，固據提出佳魁資訊股份有限公司統一發票、潔保實業有限公司統一發票、王樣企業社統一發票、昊亞科技股份有限公司統一發票等件為證（見原審卷一第82頁、卷三第628-629頁、第637頁）。然縱上開物品確屬飛肯公司欲於系爭房屋經營補習班而購置，因飛肯公司已自承電腦軟體、課桌椅、招牌等均已搬離系爭房屋（見原審卷三第660頁背面），難認飛肯公司受有上開物品之損害。且電腦軟體及廣播軟體既於買得授權後一年內均得安裝下載使用，飛肯公司於購得後即得安裝下載使用，自無因系爭房屋得否立案登記而受影響，亦難認其受有此部分費用之損害，是萬邦等2公司辯稱飛肯公司尚應賠償其上開損害，不足憑採。

五、綜上所述，飛肯公司依民法第88條第2項規定，撤銷其所為租賃之錯誤意思表示，並依民法第179條、第114條第2項準用第113條規定，請求萬邦等2公司給付739萬8,701元（計算式：231萬元+66萬元+442萬8,701元=739萬8,701元），及自起訴狀繕本送達翌日即105年11月3日（見原審卷一第146頁、第149頁、本院卷一第420頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由。原審就上開應准許部分，為萬邦等2公司敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，及就上開不應准許部分，駁回飛肯公司之請求及假執行之聲請，均無不合。萬邦等2公司、飛肯公司各就其等敗訴部分，分別提起上訴及附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，萬邦等2公司之上訴及飛肯公司之附帶上訴均應駁回。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法
05 第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 10 月 21 日
07 民事第十二庭

08 審判長法 官 陳秀貞

09 法 官 毛彥程

10 法 官 蔡世芳

11 正本係照原本作成。

12 飛肯設計有限公司不得上訴。

13 萬邦商務中心股份有限公司、百麗貿易有限公司如不服本判決，
14 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
15 者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當
16 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
17 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
18 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
19 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
20 繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 10 月 21 日

22 書記官 何敏華

23 附註：

24 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

25 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
26 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

27 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
28 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
29 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。