

# 最高法院民事判決

113年度台上字第1856號

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 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113年6月5日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（112年度重上字第93號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

## 理 由

□本件被上訴人主張：（一）伊於民國109年12月1日與上訴人簽訂「標準廠房分層分戶租賃契約書」（下稱系爭租約），承租上訴人所有臺南市○○區○○里○○路11-1號廠房（下稱系爭廠房），約定租期自同年月15日起至114年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）47萬5000元（含稅）。伊於110年4月16日臺南市政府經濟發展局（下稱經發局）派員視察系爭廠房，始悉該廠房使用執照登記合法室內面積（含雨遮）僅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，乃於同年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，並依民法第423條、第227條、第22

01 6條、第256條及第263條之規定，合法終止系爭租約，上訴人  
02 應返還押租金135萬7143元，並賠償該廠房改建費用415萬2068  
03 元及拆除費用38萬1500元等情，求為命上訴人給付589萬711  
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（未  
05 繫屬本院部分，不予贅述）。(二)對於上訴人之反訴，則以：系  
06 爭租約業經伊合法撤銷或終止，上訴人無從對伊請求給付租  
07 金；又上訴人並未證明系爭廠房有何損害須保養、修繕，且與  
08 伊撤銷或終止系爭租約有何因果關係，不得向伊請求該費用等  
09 語，資為抗辯。

10 □上訴人則以：(一)被上訴人訂約時已知系爭廠房現況與使用執照  
11 範圍非一致，仍願承租，並申請工廠登記安裝機械設備，不得  
12 再以系爭廠房過半面積非屬合法建物為由，主張終止系爭租約  
13 及返還押租金；且被上訴人係因疫情、成本等考量將廠內設備  
14 拆除遷移，不得向伊請求該費用等語，資為抗辯。(二)並提起反  
15 訴主張：系爭租約未經被上訴人合法撤銷或終止，伊依系爭租  
16 約第3、5、6條之約定，得請求被上訴人給付租金617萬5000  
17 元、滯納金340萬4707元，及代墊空調保養費6萬5940元、大門  
18 修繕費1萬8460元、消防檢修缺失費2萬500元，暨水費、復水  
19 費、水錶費1239元等情，求為命被上訴人給付968萬5846元，  
20 及其中226萬1905元自反訴起訴狀繕本送達翌日起，其餘742萬  
21 3941元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止加計  
22 法定遲延利息之判決。

23 □原審就上開本訴部分，維持第一審所為命上訴人給付589萬711  
24 元本息之判決，就反訴部分，亦維持第一審所為上訴人敗訴之  
25 判決，駁回上訴人之上訴。理由如下：

26 (一)就本訴部分：

27 1.被上訴人於109年間與上訴人聯繫租賃系爭廠房事宜，告知欲  
28 承租廠房做為工廠使用，未提及該廠房全部使用面積均須符合  
29 建築許可，該廠房經被上訴人於同年12月1日承租後，於110年  
30 3月23日核准為工廠登記等情，為兩造所不爭，足見系爭廠房  
31 可取得工廠登記做為工廠使用。上訴人固告知系爭廠房可使用

01 坪數為837坪，惟被上訴人簽約前未要求或告知所租賃之廠房  
02 均需有合格使用執照，兩造間往來電子郵件內容及系爭租約關  
03 於租賃標的物之約定，均僅確認系爭廠房之實際使用坪數，上  
04 訴人係沿襲以往出租方式出租該廠房。被上訴人不能證明其簽  
05 訂系爭租約係因上訴人故意隱匿該廠房有過半面積為違建，且  
06 誤導其認為該廠房全部均為合法建物所致。被上訴人不得以其  
07 遭上訴人詐欺為由，依民法第92條規定撤銷承租系爭廠房之意  
08 思表示。

09 2.系爭租約雖未約明系爭廠房面積837坪均須為合法登記建物，  
10 惟被上訴人訂約磋商時明確告知欲以該廠房申請工廠登記使  
11 用，且租金每月高達47萬5000元，應可合理期待所承租之廠房  
12 均為合法建物。依經發局函覆系爭廠房登記核准函、臺南市政  
13 府工務局（101）○○○字第0000號使用執照函、被上訴人台  
14 南廠配置圖、平面圖、面積計算表、機械配置圖（下合稱系爭  
15 申請登記資料）等件，所核定登記之廠房面積合計1212.63平  
16 方公尺（即366.82坪），及審核安裝機械之位置均限於上開使  
17 用執照附表所載範圍。系爭廠房是否為合法建物及其屬於合法  
18 建物之位置、面積，涉及安裝機械生產時是否因違反核定內容  
19 使用而受罰，或因部分廠房屬違建遭拆除而受有財產上損害，  
20 被上訴人就此物之性質之錯誤，在本件交易即租賃關係之成立  
21 顯屬重要，上訴人亦明知該廠房有過半面積係屬違建，依民法  
22 第88條第2項規定，該錯誤應視為意思表示內容之錯誤，被上  
23 訴人得依同條第1項之規定，撤銷與上訴人成立系爭租約之意  
24 思表示。上訴人至遲於110年6月28日收受被上訴人以民法第88  
25 條規定撤銷系爭租約之意思表示，系爭租約自該日起視為自始  
26 無效。

27 3.上訴人簽約前未曾告知被上訴人系爭廠房之建物登記謄本及使用  
28 執照所記載之面積，均不及系爭租約所載面積837坪之半  
29 數，亦不曾提供上開資料予被上訴人。受被上訴人委託辦理該  
30 工廠登記之訴外人鄭奸惠所持系爭申請登記資料，並未經被上  
31 訴人之手。被上訴人實際使用系爭廠房安裝機械設備之位置，

01 與鄭奸惠向經發局申請工廠登記之圖說均將機械設備劃設於有  
02 保存登記之建物內，並不相符。被上訴人主張其至110年4月16  
03 日經發局人員訪視時始悉系爭廠房有半數以上面積均屬違建等  
04 語為可信。上訴人辯稱被上訴人於簽約時已知悉系爭廠房有過  
05 半面積為違建，始於申請工廠登記時將機械設備配置於有保存  
06 登記之建物內，被上訴人並非因錯誤而承租等詞，尚非可採。

07 4.依民法第423條規定，將合於契約約定使用、收益之租賃物交  
08 付承租人，並於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之  
09 狀態，係屬出租人即上訴人之義務，承租人即被上訴人並未因  
10 此負有查證所承租之建物是否屬於違建之義務。兩造並就上訴  
11 人需提供工廠登記資料予被上訴人達成約定。上訴人辯稱被上  
12 訴人未於締約前自行查詢相關資料確認，應認被上訴人未盡與  
13 處理自己事務同一之注意而有過失，依民法第88條第1項但書  
14 規定，被上訴人不得撤銷其錯誤之意思表示，自非可採。系爭  
15 租約既經被上訴人合法撤銷承租之意思表示而無效，被上訴人  
16 另依其他法律關係所為同一請求，已無審究之必要。

17 5.系爭租約經被上訴人合法撤銷後，依民法第114條規定，視為  
18 自始無效。上訴人依系爭租約第4條第1項所取得之押租金135  
19 萬7143元，即失其法律上之原因而受有利益，被上訴人得依民  
20 法第179條規定請求返還。又上訴人為該無效法律行為時，有  
21 知其無效或可得而知之情形，被上訴人得依民法第113條規  
22 定，請求上訴人賠償其因系爭租約無效所受支出改建裝修費用  
23 415萬2068元及拆除費用38萬1500元之損害。

24 (二)就反訴部分：

25 系爭租約既經被上訴人撤銷而視為無效，上訴人自不得本於該  
26 租約約定，請求被上訴人給付租金617萬5000元、滯納金340萬  
27 4707元、空調保養費6萬5940元、大門修繕費用1萬8460元、消  
28 防檢修缺失費用2萬500元及水費、復水費、水錶費1239元。

29 (三)綜上，系爭租約業經被上訴人依民法第88條規定合法撤銷而視  
30 為自始無效。被上訴人依民法第179條、第113條規定，請求上  
31 訴人返還押租金及給付系爭廠房改建裝修、拆除設備之損害共

01 計589萬711元本息，為有理由；上訴人依系爭租約約定，反訴  
02 請求被上訴人給付968萬5846元本息，為無理由。

03 □本院廢棄發回之理由：

04 (一)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  
05 示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知事  
06 情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之性  
07 質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯  
08 誤。民法第88條第1項、第2項定有明文。意即所涉物之性質若  
09 係交易上認為重要者，視為同條第1項前段之意思表示內容有  
10 錯誤，表意人得將其意思表示撤銷之，惟其仍須具備同條第1  
11 項但書所規定之「無過失」要件。又民法第88條撤銷權之規  
12 定，係為救濟因表意人主觀上之認知與事實不符，致造成意思  
13 表示錯誤之情形而設，其過失之有無，應以其主觀上是否已盡  
14 與處理自己事務同一之注意為判斷標準。查原審以被上訴人承  
15 租系爭廠房係欲申請工廠登記安裝機械生產使用，自可合理期  
16 待其所承租之廠房全部均為合法建物，該物之性質於交易上可  
17 認為重要，依民法第88條第2項規定，其錯誤視為意思表示內  
18 容之錯誤。惟系爭廠房可取得工廠登記做為工廠使用，被上訴  
19 人簽訂系爭租約前未向上訴人要求或告知所租賃之廠房均需具  
20 備合格使用執照，兩造間往來電子郵件內容及租賃標的物之約  
21 定，均僅確認系爭廠房實際使用坪數為837坪，上訴人並將系  
22 爭申請登記資料交予被上訴人承辦人員辦理工廠登記等情，復  
23 為原審所認定。而上開辦理工廠登記資料已顯示所核定登記之  
24 廠房面積合計1212.63平方公尺（即366.82坪），及安裝機械  
25 位置限於該使用執照附表所載之範圍，同為原審所是認；且該  
26 申請登記資料蓋有被上訴人公司之大小章，有經發局函覆系爭  
27 廠房工廠登記資料可稽（一審卷一263至295頁）。上訴人並辯  
28 稱：被上訴人於締約前多次前往系爭廠房確認可使用面積符合  
29 其需求，系爭租約約明伊按現況交屋，伊交予被上訴人承辦人  
30 員辦理工廠登記之資料，已載明廠房及建築物面積為1212.63  
31 平方公尺，被上訴人並將全部機台安設在配置圖說即該廠房有

01 保存登記之範圍內，避開增建部分，其承辦人員應知悉實際承  
02 租範圍包括增建面積，且建物登記面積為任何人均得輕易查證  
03 蒐集之公開資訊等語（原審卷一78至79、卷二24至25、32頁，  
04 一審卷二168至170頁）。倘若非虛，以系爭租約每月租金47萬  
05 5000元（含稅）、租期5年、約定廠房使用面積837坪，則該租  
06 約無論是給付金額或承租期間、使用範圍，均可謂非微，衡情  
07 承租人應於締約前查勘確認是否符合其需求；且該廠房實際可  
08 使用面積（837坪）為其登記面積（366.82坪）2倍之多，似見  
09 願承租面積之多寡，非查勘時所難以區辨；佐以被上訴人持以  
10 辦理工廠登記之系爭申請登記資料，亦將機械設備配置於該廠  
11 房已辦理保存登記之範圍，則上訴人執系爭租約及系爭申請登  
12 記資料，辯稱被上訴人縱於簽約過程產生錯誤，該錯誤係因被  
13 上訴人未盡與處理自己事務同一之注意所致而有過失，不得依  
14 民法第88條第1項、第2項規定撤銷其意思表示等語，是否全然  
15 不可採，非無再事研求之餘地。究竟被上訴人締約前有无前往  
16 系爭廠房查勘並與上訴人確認其承租需求及其內容？系爭廠房  
17 登記面積資料可否為被上訴人取得或知悉？被上訴人承辦工廠  
18 登記人員所持系爭申請登記資料為何蓋有其公司大小章？及被  
19 上訴人實際使用系爭廠房安裝機械設備之位置，為何與其申請  
20 工廠登記資料之圖說不同？此攸關兩造於系爭租約約定依現況  
21 交屋使用之真意，被上訴人就該租約之意思表示內容錯誤有無  
22 過失之判斷，而影響被上訴人得否以該錯誤為由撤銷系爭租約  
23 之認定。原審就此重要攻防未說明何以不可採之理由，即謂上  
24 訴人上開所辯不足為採，自嫌速斷，並有判決不備理由之違  
25 失。

26 (二)被上訴人得否依民法第88條第1項、第2項規定撤銷承租系爭廠  
27 房之意思表示，既待事實審調查審認，並影響被上訴人能否以  
28 系爭租約無效請求上訴人給付之本訴有無理由，及上訴人是否  
29 可依系爭租約反訴請求被上訴人給付暨其金額之認定，應併予  
30 廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無

01 理由。未查，本件事實未明，尚無行法律審言詞辯論之必要，  
02 附此敘明。

03 □據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、  
04 第478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

06 最高法院民事第三庭

07 審判長法官 魏 大 曉

08 法官 李 瑜 娟

09 法官 胡 宏 文

10 法官 周 群 翔

11 法官 林 玉 珮

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 李 佳 芬

14 中 華 民 國 114 年 6 月 2 日