

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上更一字第3號

上訴人 明和企業社

法定代理人 周坤良

訴訟代理人 魏嘉俐律師

被上訴人 環新能源股份有限公司

法定代理人 羅傑

訴訟代理人 劉彥呈律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，上訴人對於民國106年11月29日本院中壢簡易庭105年壢簡字第1206號第一審簡易判決之反訴提起上訴，經最高法院發回更審，本院於112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決第四項關於命上訴人給付金額超過新臺幣壹佰捌拾壹萬柒仟肆佰柒拾元本息部分，與該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審反訴（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔五分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本訴部分

(一)上訴人起訴主張：上訴人與訴外人台華能源股份有限公司（下稱台華公司）簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定將坐落於桃園市○○區○○路000巷0號廠房（下爭系爭廠房）出租予台華公司使用，月租新臺幣（下同）10萬元，並以系爭廠房現況交付予台華公司，嗣系爭租約由被上訴人受讓。茲因系爭租約期限於民國105年3月16日屆滿，

01 被上訴人即負有返還租賃物之義務。惟被上訴人遲至106 年
02 1 月23日始返還系爭廠房，其無權占有期間為自105 年3 月
03 17日起至106 年1 月23日止，合計10月6 日，上訴人自得請
04 求相當於租金之不當得利102萬元【計算式：10萬元 $\times$ （10+
05 6/30）=102萬元】。爰依不當得利之法律關係，提起本件
06 訴訟等語。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人102 萬
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
08 5 計算之利息。

09 (二)被上訴人則以：

10 1.被上訴人係台華公司營業另立之公司（按所營事業依法要取
11 得工廠登記，工廠所在地須通過消防安檢及無污染土地檢
12 測），於104 年3 月間，台華公司知悉系爭廠房招租，為辦
13 理工廠登記，台華公司特別先派員訪視並詢問上訴人：系爭
14 廠房坐落土地是否為「丁種建築用地」、「可否辦理工廠登
15 記」、「有無違建」等情，上訴人覆以：係丁種建築用地、
16 可辦理工廠登記、沒有違建等語。台華公司信以為真，又因
17 被上訴人當時屬籌備處階段，故於104 年3 月16日簽約時，
18 乃以台華公司名義與上訴人簽訂系爭租約，同時由台華公司
19 依約交付1 年12期之租金支票，並給付共計30萬元押租金予
20 上訴人。迄104 年5 月27日被上訴人之公司設立核准，台華
21 公司再將系爭租約轉讓予被上訴人，並獲上訴人承認。至系
22 爭租約雖記載：「廠房現況交屋」，然台華公司當時以為所
23 謂現況交屋，係指系爭廠房設備如：廠內天車（起重機械設
24 備）1組、廠房外消防用固定式抽水機1 組、廠房內辦公室
25 （室內建築）等設備會供台華公司使用。

26 2.詎被上訴人嗣委託訴外人黃琇伶辦理工廠審查登記時，竟發
27 現系爭廠房前承租之塑原能源科技股份有限公司（下稱塑原
28 公司）之工廠登記未註銷，且系爭廠房坐落之土地經土壤檢
29 測後發現有污染之情形，兩造因此於104 年10月14日簽訂協
30 議書（下稱系爭10月14日協議書），以確認系爭廠房坐落之
31 土地污染並非被上訴人所造成。此外，被上訴人遷入後更發

01 現，系爭廠房有大面積違建之情事，致被上訴人無法通過消
02 防安檢及建管處之檢查。是系爭廠房因有土壤污染及違建之
03 情形，致被上訴人無法通過工廠登記之審查。

04 3.被上訴人每月皆按時兌付租金，然因上揭問題無法取得工廠
05 登記，致工廠無法運作，造成重大商業利益之損失。被上訴
06 人乃先後於104年7月3日及105年5月25日委發律師函，撤銷
07 因受詐欺而簽訂系爭租約之意思表示，上訴人應返還已繳之
08 租金及負擔相關損害賠償責任。基此，上訴人法定代理人周
09 坤良（下逕稱姓名）向被上訴人傳達不實訊息藉以騙取被上
10 訴人與之簽訂租約，坐收租金，顯非僅隱瞞重要事實，而係
11 積極施用詐術，並造成被上訴人支出租金及失去原預期可獲
12 取商業利益之損害等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人
13 之訴駁回。

14 二、反訴部分

15 (一)被上訴人起訴主張：

16 1.周坤良傳達上開不實訊息藉以騙取簽訂系爭租約，經被上訴
17 人先後於104年7月3日及105年5月25日委發律師函、存證信
18 函，撤銷受詐欺之意思表示，系爭租約既經撤銷無效，被上
19 訴人自可依民法第179 條不當得利之規定，請求上訴人返還
20 已交付之30萬元押租金與一年之總租金120萬元。

21 2.又被上訴人簽訂系爭租約後，進而在系爭廠房安裝相關營業
22 設備，惟迄系爭租約期限屆至，皆因上訴人提供之系爭廠房
23 存有大面積違建及土壤污染情形，致被上訴人無法取得合法
24 之工廠登記，延宕被上訴人之營業行為；易言之，因上訴人
25 之詐欺行為，導致被上訴人於系爭廠房之安裝營業設備費用
26 182 萬6,575元，完全無法營業以獲取商業利益，故上訴人
27 自應依民法第113條之規定，賠償上述營業設備損害182萬6,
28 575元。

29 3.上訴人之詐欺行為屬故意以背於善良風俗之方法，加損害於
30 被上訴人，致被上訴人因此而受有上開押租金及安裝相關生
31 產設備等損害。爰依民法第184 條第1 項後段及第113 條之

規定，請求被上訴人給付332 萬6,575元（計算式：30萬元＋120萬元＋182萬6,575 元＝332萬6,575 元）之損害。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人332 萬6,575元，及自反訴起訴狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

(二)上訴人則以：

1.被上訴人依民法第92條規定，撤銷系爭租約之意思表示有無理由？分述如下：

(1)系爭廠房坐落土地屬丁種建築用地，依法准蓋工廠，並申請工廠登記證，用作工廠使用，加以系爭廠房過去皆以現狀點交方式先後出租予巨甸公司、昂廷公司、雄起公司及塑原公司等承租人，出租條件均一致，歷次承租人均取得工廠登記證，未見有何窒礙難行之處，周坤良主觀上認為台華公司與其他承租人並無不同，必能成功申辦工廠登記證，故台華公司詢問系爭廠房可否為工廠登記時，周坤良憑過去經驗及認知，自然點頭回應。台華公司並未特別詢問前承租人之工廠登記是否已註銷，及系爭廠房坐落基地土壤是否遭污染，伊自不會事先就此等事項予以核實，且台華公司於磋商議約時未向伊具體詢問，且伊非專業申辦工廠登記之人，要求伊主動瞭解台華公司申辦工廠登記的條件，再事先告知台華公司要件是否符合，殊非合理。換言之，伊並無事先核實之義務，於締約前確實不知實際狀況為何，非明知前開承租人工廠登記未註銷及用地土壤遭污染，卻故意不告知台華公司，況且台華公司告知伊有工廠登記申請的問題後，伊反而持續配合台華公司找尋解決方案，並自行委託專門機構檢測土壤，及周坤良表示「到廠登出來，再收租金」，伊並無詐騙台華公司之動機及必要，縱使或有過失，仍非得逕論伊自始有使台華公司陷於錯誤而簽訂系爭租約之詐欺故意，不符詐欺之法定要件，台華公司與被上訴人均無權撤銷系爭契約。

(2)縱認伊涉犯詐欺（假設語氣），被上訴人主張其於104年7月3日由律師致函予上訴人撤銷系爭租約之意思表示，該函係

01 受台華公司委託所發，非被上訴人委託所發，然台華公司於
02 104年5月27日起非系爭租約之承租人，故上開律師函自不生
03 撤銷系爭租約之效力。

04 (3)被上訴人復主張其與台華公司於105年5月25日共同具名寄發
05 郵局存證信函予伊，已利用該存證信函向伊為撤銷系爭租約
06 之意思表示，惟上開存證信函，僅見台華公司及其法定代理
07 人陳朝榮之印章，未有被上訴人及其負責人之印章，無任何
08 外部行為足以表彰該存證信函所述內容為被上訴人之意，且
09 被上訴人未以承租人身分為任何表述，顯見系爭租約由被上
10 訴人承擔後，仍由台華公司撤銷承租之意思表示，非由被上
11 訴人行使撤銷權，不生撤銷系爭租約之效力。

12 2.如認被上訴人撤銷系爭租約有理由，則被上訴人請求伊返還
13 系爭廠房之租金120萬元及押租金30萬元，有無理由？若有
14 理由，則伊得否請求被上訴人返還自104年3月17日起至105
15 年3月16日止相當於租金之不當得利？

16 假設上訴人撤銷系爭租約之主張為有理由，系爭租約自始無
17 效，被上訴人有權請求伊返還台華公司先前繳付之租金及押
18 金共計150萬元，而104年3月17日起至106年1月23日止，系
19 爭廠房不論由台華公司或被上訴人占有，皆屬自始欠缺合法
20 原因之無權占有，台華公司及被上訴人無法律上原因享有使
21 用收益系爭廠房之利益，伊因不能使用收益系爭廠房而受有
22 損害，伊有權依民法第179條規定，向被上訴人請求返還其
23 與台華公司無權占全部期間系爭廠房相當租金之不當得利的
24 本金及利息至少222萬元，得以與被上訴人向伊請求上開返
25 還150萬元債權範圍內，互為抵銷。

26 3.被上訴人依民法第184條第1項後段之規定，請求伊賠償165
27 萬7,750元之損害，有無理由？分述如下：

28 (1)租約轉讓證明內容未見台華公司將其所安裝的設備或對上訴
29 人之侵權行為損害賠償請求權，一併連同系爭租約轉讓予被
30 上訴人，上開系爭租約及損害賠償係不同請求權基礎，且存
31 證信函中，台華公司以承租人自居向伊請求損害賠償，顯見

01 台華公司未將其對伊之侵權行為損害賠償請求權讓與予被上
02 訴人之意思，縱使有讓與，台華公司知其受有損害已逾2
03 年，損害賠償請求權已時效消滅。

04 (2)台華公司於104年5月27日將系爭租約轉讓予被上訴人，自此
05 脫離系爭租約法律關係，再非承租人，其於脫離系爭租約前
06 就系爭廠房所投入之設備安裝費用（支票金額分別為13萬1,
07 250元、47萬8,600元、26萬9,400元、59萬8,500元），乃獨
08 立於系爭租約之行為，與系爭租約無涉，非可認屬支付該等
09 設備安裝費用而受有損害，台華公司對伊不存在侵權行為損
10 害賠償請求權。另被上訴人以乾尚公司用印的支出證明18萬
11 元，該支出是否發生在104年5月27日前，未有支出對象記
12 載，無從判斷，不足作為台華公司信賴系爭租約有效而為系
13 爭廠房安裝設備的費用證明。

14 (3)被上訴人無法取得工廠登記之原因為何尚待查證而未明，甚
15 至被上訴人是否曾經提交工廠登記申請亦屬不明，故不得遽
16 謂被上訴人無法取得工廠登記與上訴人之行為具有因果關
17 係。台華公司該等設備費用支出非可認與系爭租約有關，自
18 與上訴人有無詐欺行為無任何因果關係，是台華公司對伊無
19 侵權行為損害賠償請求權而得隨附系爭租約轉讓予被上訴
20 人。

21 (4)縱認被上訴人受有損害，惟上開設備業由被上訴人移遷至新
22 覓工廠，被上訴人既然仍得繼續使用系爭設備，縱有折舊，
23 仍有價值，被上訴人卻向伊請求全新設備價值的損害賠償，
24 自非合理，況且上訴人已於104年7月3日接獲告以系爭租約
25 片面撤銷，不論撤銷之意思表示是否生效，被上訴人應立即
26 另覓他址辦理工廠登記，使營業不中斷，被上訴人卻不作
27 為，堅持留滯系爭廠房，即使系爭租約於105年3月17日到
28 期，仍不遷離，方於106年1月23日遷離，怠於申辦工廠登
29 記，容任營業停頓，閒置設備，減損折舊價值，難謂無與有
30 過失，得依民法第217條第1項規定，得減輕伊賠償金額或免
31 除之等語，資為抗辯。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

01 三、原審就本訴部分為上訴人全部勝訴之判決（被上訴人未上
02 訴，本訴部分業已確定），反訴部分則為上訴人一部勝訴、
03 一部敗訴之判決，即判令上訴人應給付被上訴人315 萬7,75
04 0元，及自106 年4 月20日起至清償日止，按年息百分之5
05 計算之利息，另駁回被上訴人其餘之反訴（此部分未據被上
06 訴人聲明不服，亦業已確定），並為假執行及供擔保後免為
07 假執行之諭知。上訴人就其反訴敗訴部分不服提起上訴，聲
08 明：(一)原判決關於命上訴人給付被上訴人315 萬7750元本
09 息，及該部分假執行之宣告，暨反訴部分訴訟費用之裁判，
10 均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。
11 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。準此，本件審理範圍即針
12 對原審反訴判決上訴人敗訴部分為之。

13 四、兩造不爭執事項（本院卷281-282、337-338頁）：

14 (一)上訴人與訴外人台華公司前於104 年3 月16日就系爭廠房簽
15 訂系爭租約，租賃期間自104 年3 月17日起至105 年3月16
16 日止。

17 (二)被上訴人於104年5月27日設立登記。

18 (三)被上訴人於105 年3 月17日租約屆期消滅後，仍繼續占有系
19 爭廠房，至106 年1 月23日始將系爭廠房返還上訴人。

20 (四)系爭廠房坐落基地之使用分區為特定農業區丁種建地。

21 (五)上訴人將系爭廠房出租予訴外人台華公司前，曾先後出租予
22 訴外人巨甸公司中壢廠、昂廷公司中壢廠、雄起公司、塑原
23 公司，該等公司均向主管機關申辦取得工廠登記在案。

24 五、本件爭點（本院卷282、338頁）：

25 (一)被上訴人主張依民法第92條之規定，撤銷系爭租約之意思表
26 示，有無理由？

27 (二)承上，如有理由，則被上訴人請求上訴人返還系爭廠房之租
28 金120 萬元及押租金30萬元，有無理由？

29 (三)承前，被上訴人依民法第184 條第1 項後段之規定，請求上
30 訴人賠償165 萬7,750元之損害，有無理由？

31 (四)倘被上訴人主張依民法第92條規定撤銷系爭租約之意思表示

01 有理由，則上訴人得否請求被上訴人返還自104 年3 月17日
02 起至105 年3 月16日止相當於租金之不當得利120 萬元？

03 六、本院判斷：

04 (一)被上訴人主張依民法第92條之規定，撤銷簽訂系爭租約之意
05 思表示，為有理由：

06 1.因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表
07 示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得
08 而知者為限，始得撤銷之。民法第92條第1 項定有明文。又
09 民法第92條第1 項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表
10 意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思
11 表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人
12 意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真
13 實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包
14 括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以
15 價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否
16 重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意
17 思之過程有無因果關係為斷（最高法院100 年度台上字第85
18 8 號判決意旨參照）。本件被上訴人主張上訴人於訴外人台
19 華公司與上訴人簽訂系爭租約時，曾向訴外人台華公司擔保
20 並承諾系爭廠房「屬丁種建築用地」、「並無違建」、「可
21 申請工廠登記」等條件，訴外人台華公司方與上訴人簽訂系
22 爭租約，而今系爭廠房因有違建、土壤污染之情形，致被上
23 訴人遲遲無法申請工廠登記等情，而認上訴人有詐欺訴外人
24 台華公司使之簽訂系爭租約之情事，自應先由被上訴人就此
25 負舉證責任。

26 2.經查，證人即周坤良之父周清淇到庭具結證稱略以：上訴人
27 與訴外人台華公司於104 年3 月16日簽訂系爭租約時，在場
28 者有被上訴人法定代理人羅傑、訴外人台華公司法定代理人
29 陳朝榮及證人周清淇，而訴外人蕭中信當時不在。又其有印
30 象在雙方用印前，周坤良有將70年或71年之使用執照影本及
31 房屋稅單交給訴外人台華公司等人，然其不清楚何謂建物原

始圖說，亦不清楚系爭廠房的建物圖說所載明的建物面積與使用執照不符等情事。另於雙方簽約聊天時，其有聽到被上訴人法定代理人羅傑及訴外人台華公司法定代理人陳朝榮等人，向周坤良詢問系爭廠房是否為丁種建築用地、可否作工廠登記及有無違建，周坤良均有以「點頭」方式回答對方，也有向被上訴人稱系爭廠房有加蓋之情形等語（原審卷(一)120-123頁）；另證人蕭中信證稱略以：伊在訴外人台華公司擔任工務管理，工作內容包含設備擺設、配置，規劃等。系爭租約簽訂當天，簽約地點在訴外人台華公司林口廠房，場所係於停車場之室內辦公室，因伊之工作有關係爭廠房之規劃設計，因此雙方談到關於系爭廠房有無違建、是否為丁種建築用地及可否工廠登記時，訴外人台華公司之法定代理人等有請伊到場協助了解，蓋系爭廠房若有違建、汙染或是無法做工廠登記之情形，會影響系爭廠房得否通過消防安檢及設備得否擺放，而影響伊工作之進行。是伊確曾聽到被上訴人向周坤良詢問系爭廠房是否為丁建、可否廠登及是否有違建等三個問題，而周坤良回答，系爭廠房可以為工廠登記，係屬丁種建築物，且沒有違建，另外似有提到系爭廠房沒有汙染之情。系爭租約簽訂當天，有周坤良、證人周清淇、訴外人高迺銘、被上訴人法定代理人羅傑及訴外人台華公司法定代理人陳朝榮在場等語（見原審卷(一)124-127 頁）；另證人高迺銘到庭證稱略以：伊是代表訴外人劉河津去聽系爭廠房租賃事宜，伊全程在場，另訴外人陳朝榮、周坤良、證人周清淇、被上訴人法定代理人羅傑在場，訴外人蕭中信好像也有在現場走動。伊有聽到周坤良曾承諾系爭廠房合法沒有違建、土壤乾淨等，且承諾系爭廠房可以為工廠登記沒有問題等語（原審卷(一)239反面-240頁反面）。綜合上開證人證述，可知上開3 位證人於上訴人與訴外人台華公司簽訂系爭租約時均在場，且皆曾聽聞被上訴人法定代理人羅傑及訴外人台華公司法定代理人陳朝榮等人向周坤良詢問系爭廠房有無違建、是否為丁種建築用地及可否為工廠登記等3個問

題，另不僅證人蕭中信及高迺銘聽聞上訴人曾承諾系爭工廠無違建且無汙染，並可以為工廠登記乙節；證人周清淇亦證稱周坤良確實有回答被上訴人上開問題等語，足認被上訴人稱訴外人台華公司與上訴人簽訂系爭租約時，確實曾向上訴人詢問上開問題，並獲致上訴人之承諾等情為可採。且稽之系爭租約於空白處記載：「註：乙方於無汙染違法情事下，第二年合約不漲價，合約期間延長至貳年。」等節，有系爭租約影本在卷可查（原審卷(一)10頁），堪認訴外人台華公司與上訴人簽訂系爭租約時，曾討論系爭廠房有無汙染之情事，由此可見訴外人台華公司於簽訂系爭租約時，確實曾向上訴人確認系爭廠房有無違建或汙染之情事，否則倘上訴人未曾向訴外人台華公司承諾系爭廠房無汙染，衡情雙方當不可能於系爭租約上為訴外人台華公司擔保使用系爭廠房期間無汙染之約定。另輔以被上訴人提出與周坤良之對話紀錄，周坤良向被上訴人說明略以：「看是否跟劉，陳老闆直接說：1.再以合法廠房收租金，現在以不合法廠房收租，不賠償任何費用。（當初跟陳董有說）2.到廠登出來，再收租金，不賠償任何費用。」等語（原審卷(一)83頁），足認周坤良亦曾於系爭廠房無法為工廠登記後，與被上訴人就系爭租約後續應如何處理為討論，倘系爭廠房是否可為工廠登記非屬上訴人當初出租系爭廠房所擔保之事項，何以上訴人就此瑕疵向被上訴人承諾減收租金甚或不收租金？益見被上訴人主張之事實為真。則被上訴人主張上訴人曾向訴外人台華公司擔保系爭廠房無違建，且無汙染可以為工廠登記及為丁種建築用地等情，應屬可採。

3.至上訴人辯稱如其有向被上訴人承諾上開事項，依常理應會記載於系爭租約上，惟系爭租約上均未見此等記載反而記載依現況交屋等文字，足認兩造間就上開事項並無任何協議，且被上訴人應明知系爭廠房有違建云云。然契約當事人於租賃契約書上記載依現況交屋等語，可能之用意或表明出租範圍或表明建物現況（包含內部設施）等，其用意不一而足，

01 要難僅以上開文字之記載，遽論被上訴人知悉系爭廠房內部
02 有違建等情事。至系爭租約是否記載兩造約定之必要之點，
03 乃當事人之權利而非義務，縱系爭租約未為記載上開條件，
04 亦無從作為相反認定之依據。是上訴人所辯，難認可採。

- 05 4.本件訴外人台華公司與上訴人簽訂系爭租約，除系爭廠房之
06 租金、租賃期間等事項係屬必要要素外，依上開認定，系爭
07 廠房是否無違建、是否屬丁種建築用地及可否為工廠登記等
08 情，亦洵屬影響訴外人台華公司是否與上訴人簽訂系爭租約
09 之重要事項，倘上訴人就此事實為不實之陳述，自屬對於被
10 上訴人於簽訂系爭租約意思形成過程屬於重要而有影響之不
11 真實事實。查被上訴人與上訴人於104 年10月14日簽訂協議
12 書之內容略為：「一、甲方（即訴外人台華公司及被上訴
13 人）向乙方（即上訴人）承租坐落桃園市○○區○○路000
14 巷0 號房屋所有權全部，就該承租土地之前承租人就土地利
15 用有汙染情事，此有東典環安科技股份有限公司環署環檢字
16 第093 號檢測報告，就前承租人之汙染所致之損失，與甲方
17 無關，雙方協議，甲方依承租後之使用現況，將土地及廠房
18 返還乙方，甲方對前承租人如有汙染無須負損害賠償責任。
19 …」，有協議書影本在卷可稽（原審卷(一)78頁），可知系爭
20 廠房於被上訴人承租使用前，即因前承租人使用造成土壤污
21 染，且訴外人亞太環境科技股份有限公司土壤檢測報告結果
22 亦顯示：系爭廠房之土地重金屬含量超過土壤管制標準2.2
23 倍及1.6倍等節，有桃園市政府環境保護局106年9月11日桃
24 環水字第1060082578號函及所附資料在卷足稽（原審卷(二)38
25 -47頁），足見上訴人將系爭廠房出租予被上訴人時，系爭
26 廠房即有土壤汙染之情事；另原審依職權查明系爭廠房前有
27 塑原公司於98年1月9日設立工廠登記，並於104年9月9日經
28 桃園市政府公告註銷等節，有桃園市政府經濟發展局106 年
29 9 月7 日桃經登字第1060035723號函存卷可查（原審卷(二)10
30 頁），可知上訴人將系爭廠房租予訴外人台華公司時，訴外
31 人塑原公司於系爭廠房之工廠登記尚未註銷；且上訴人亦自

01 承：於簽訂系爭租約前一日，被上訴人之法定代理人曾向其
02 要求土壤檢測報告等申辦工廠登記應備文件等情，益徵上訴
03 人於簽訂系爭租約時，顯然知悉訴外人台華公司非常重視系
04 爭廠房之土地有無汙染之情事；況依上訴人出租系爭廠房多
05 年之經驗，並佐以周坤良於與被上訴人法定代理人羅傑之對
06 話記錄曾指導：「只要你們將機器移到指定位置（現勘時）
07 就可以過關…」等語以觀（原審卷(一)259 頁），可知上訴人
08 就取得工廠登記之程序及相關事宜，均有相當了解；再參以
09 上訴人訴訟代理人於原審審理中陳稱：其向訴外人吳代書
10 （按上訴人介紹予被上訴人之代書）了解後才知悉所謂「一
11 進一出」係指須於前工廠登記經註銷後，其後之承租人才於
12 同一廠房為工廠登記等語（原審卷(二)67頁反面），益見上訴
13 人就上開工廠登記規則不可能推諉不知。是上訴人於訴外人
14 塑原公司未為註銷工廠登記前，即貿然向被上訴人為系爭廠
15 房無違建、無汙染且得為工廠登記之承諾，確有詐欺訴外人
16 台華公司之情。

17 5. 訴外人台華公司於104年5月27日起，將系爭租約之權利義務
18 關係轉讓予被上訴人，上訴人並於租約轉讓證明上用印等
19 情，業據上訴人提出104年11月6日租約轉讓證明影本及被上
20 訴人提出之租約轉讓證明影本2 紙為證（原審卷(一)11頁、原
21 (二)52-53頁），堪認訴外人台華公司將系爭租約讓與被上訴
22 人之情形，係屬系爭租賃契約當事人主體之變更，核為契約
23 承擔，上訴人既於租約轉讓證明用印，足認系爭租約之主體
24 變更已得上訴人承認，是被上訴人於104年5月27日起，即概
25 括承受因系爭租約所生之一切權利義務關係，則被上訴人自
26 得主張訴外人台華公司對上訴人原有一切之債權，並繼受訴
27 外人台華公司對上訴人所得行使之撤銷權。

28 6. 被上訴人於發現受詐欺後之105 年5月25日即與台華公司共
29 同具名發存證信函，主張依民法第92條之規定，撤銷系爭租
30 約之意思表示乙節，有台北光復郵局000679號存證信函可佐
31 （原審卷(一)12-15頁），未逾1年之除斥期間，是其主張，自

屬有據。至上訴人抗辯上開存證信函未有被上訴人及其負責人之印章，且被上訴人未以承租身為任何表示，認由台華公司撤銷承租之意思表示，非由被上訴人行使撤銷權，不生撤銷系爭租約之效力云云，惟關於法人之非對話意思表示，法未明文需列明法定代理人，且寄件人已明列「台華能源股份有限公司、環新能源股份有限公司」，且存證信函內文中，寄件人均以「本公司」自稱，未區分台華公司及被上訴人，是上訴人抗辯上開存證信函不生撤銷系爭租約之效力云云，委無足採。另被上訴人主張其提出之詠澄法律事務所於104年7月3日所發撤銷函，依民法第92條之規定，撤銷系爭租約之意思表示乙節，惟該函主旨記載：「為代台華能源股份有限公司函告周坤良君……」，說明二(四)則載「…本公司在周君欺騙下與之訂立『廠房租賃契約』……，自即日起撤銷本公司於104年3月16日所為租賃之意思表示……」等語（原審卷(一)144、145頁），是被上訴人於契約承擔後，仍由台華公司為撤銷承租之意思表示，而非由被上訴人行使撤銷權，被上訴人以上開律師函行使撤銷權，已於法未合。

- 7.另上訴人辯稱訴外人塑原公司於104年9月9日即註銷工廠登記，並未影響被上訴人為工廠登記云云。然被上訴人承租系爭廠房之目的，係為期公司可以於系爭廠房辦理工廠登記以利營業，是依系爭租約之租賃目的解釋，應認被上訴人於系爭租約期間，系爭廠房並無諸如土壤污染或行政管制致其為工廠登記時遭遇困難之謂。再參諸系爭租約原僅約定1年期間，而訴外人塑原公司於被上訴人承擔系爭租約之日即104年5月27日，仍未註銷工廠登記，依桃園市政府標準作業流程圖，撤銷工廠登記至少需一個半月之作業時間乙節，有桃園市政府經濟發展局106年9月7日桃經登字第1060035723號函所附資料及桃園市政府標準作業流程圖工廠登記公告註銷申請等件在卷可查（原審卷(二)10、14-15頁），基此推知被上訴人最快僅得於同年7月始辦理系爭廠房之工廠登記程序，然系爭租約於105年3月16日即行終止，則上訴人之

主張，不啻為使被上訴人於系爭租約即將終止前，方得取工廠登記，進而使被上訴人之營業目的落空，顯與被上訴人之租賃廠房之目的相違。是上訴人所辯，自無足採。

(二)承上，被上訴人請求上訴人返還系爭廠房之租金120萬元及押租金30萬元，為有理由：

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。經查，訴外人台華公司已支付系爭廠房之租金120萬元及押租金30萬元，為兩造所不爭執，則系爭租約締約之意思表示既經撤銷，訴外人台華公司給付之租金及押租金，自屬無法律上原因；而被上訴人繼受系爭租約之全部權利義務關係，已如前述，是被上訴人依民法第179條之規定，向上訴人請求訴外人台華公司所支付之租金及押租金，共計150萬元（計算式：120萬元＋30萬元＝150萬元），自屬有據。

(三)承前，被上訴人依民法第184條第1項後段之規定，請求上訴人賠償165萬7,750元之損害，為有理由：

1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第184條第1項後段及第216條定有明文。經查，上訴人因上開詐欺行為，致訴外人台華公司向上訴人承租系爭廠房，而使訴外人台華公司及被上訴人於上開承租期間，於系爭工廠投入設備成本包含將油槽吊車搬遷至系爭廠房及定位工程、將鍋爐、攪拌槽搬遷至系爭廠房之安裝工程、針對被上訴人之生產設備於系爭廠房所需要之加強設備（即管路連結工程、鐵板加強材料、各油槽出入口配管、油表安裝、過濾器安裝、油槽安全梯工程）等共計165萬7,750元（計算式：13萬1,250元＋47萬8,600元＋26萬9,400元＋59萬8,500元＋18萬元＝165萬7,750元），業據被上訴人提出請求賠償

金額明細表、系爭5 紙支票、乾尚公司請款單影本、景雄工業有限公司報價單影本、景雄工業有限公司請款單等件為證（原審卷(一)268、148-167頁），而因系爭廠房無法為工廠登記，致使被上訴人於系爭廠房投入之上開設備安裝等費用均無法使用，堪認屬被上訴人因上訴人之詐欺行為所生之損害，是被上訴人向上訴人請求165 萬7,750元，自屬有據。

2.上訴人固認被上訴人提出給付之系爭5 紙支票，俱屬訴外人台華公司所簽發，難認被上訴人有支出如系爭支票5 紙所載之費用，及乾尚公司18萬元未有支出對象記載，不足作為訴外人台華公司信賴系爭租約有效而為設備安裝費用的證明云云。然系爭5 紙支票為訴外人台華公司簽發，有該5 紙支票可憑（原審卷(一)148、151、153、155、158 頁），而乾尚公司18萬元部分，業經乾尚公司提出之支出證明單已載明「環新能源中壢工廠」，報價日期為104年3月28日，此有支出證明單、報價單可憑（原審卷(一)161-162頁），堪認上開18萬元部分係被上訴人支付予乾尚公司，用於系爭廠房安裝之款項，且依前述，訴外人台華公司既將系爭租約所生之全部債權債務關係讓與被上訴人，則因系爭租約之法律關係所生之損害賠償請求權，亦應已一併讓予被上訴人，是該等費用縱為訴外人台華公司所支出，惟此亦係訴外人台華公司因投資系爭廠房所額外支出之設備費用，於被上訴人依民法第92條之規定，撤銷簽訂系爭租約之意思表示後，該等投資之費用亦屬訴外人台華公司損害，被上訴人自得向上訴人主張損害賠償，是上訴人所辯，即無理由，自難憑採。至上訴人辯稱台華公司知其受有損害已逾2年，請求權時效已消滅云云，本件被上訴人於106年4月19日提起反訴（原審卷(一)133頁），惟上訴人既未舉證證明被上訴人或訴外人台華公司於104年4月19日前即已知悉上訴人對其有侵權行為，則被上訴人於106年4月19日提起本件反訴，並未逾越2年，是上訴人為時效抗辯尚非有據，不足採認。

3.至上訴人以被上訴人仍得繼續使用系爭設備，縱有折舊，仍

有價值，被上訴人卻向伊請求全新設備價值的損害賠償，自非合理，且被上訴人事後不遷離，怠於申辦工廠登記，容任營業停頓，閒置設備，減損折舊價值，難謂無與有過失，得依民法第217條第1項規定，得減輕伊賠償金額或免除之云云。

(1)惟查，依被上訴人於原審陳述：編號3（13萬1,250元）為定位到系爭廠房金額，編號4（47萬8,600元）為安裝到系爭廠房的工程款項，編號5（26萬9,400元）為在系爭廠房針對生產設備所須要加強的設備費用，編號6（59萬8,500元）為在系爭廠房針對生產設備所須要加強的設備費用，編號9（18萬元）為用在系爭廠房之材料及費用等語（原審卷(-)275反面-276頁），堪認上開損害金額均係針對系爭廠房所為定位、安裝、加強等一次性支出，核與應計提折舊之生產設備不符，且上訴人未舉證被上訴人所受損害金額中，那些損害金額為須計提折舊之設備、或無須計提折舊之耗材、費用，是上訴人辯稱應計提折舊云云，委無可採。

(2)又按所謂損害之發生，被害人與有過失者，須其過失行為亦係造成該損害發生之直接原因，始足當之。如損害之發生，因加害人一方之故意不法行為引起，被害人縱未採取相當防範措施或迴避手段，不能因此認被害人對損害之發生亦與有過失，而有前揭過失相抵之適用（最高法院98年度台上字第2157號判決意旨可參）。本件上訴人為系爭廠房無違建、無汙染且得為工廠登記之承諾，確有詐欺訴外人台華公司，縱認訴外人台華公司或被上訴人事後有不遷離，怠於申辦工廠登記，容任營業停頓，閒置設備，減損折舊價值等情為實，然此究非被上訴人所受損害之直接原因，且亦與民法第217條「與有過失」之情節有別，兼之上訴人並未舉證以明「訴外人台華公司或被上訴人於受騙過程中，早已察覺『詐術之存在』」等前提事實，被上訴人亦無隨時查證防備他人對其施詐之法令上或習慣上義務，是自不能祇因被上訴人事後有「不遷離，怠申辦工廠登記，營業停頓，閒置設備，減損折

01 舊價值」，即認被上訴人對於損害之發生或擴大「與有過
02 失」，遑論以此要求減、免上訴人之賠償責任。是上訴人上
03 開所辯，亦無可採。

04 (四)倘被上訴人主張依民法第92條規定撤銷系爭租約之意思表示
05 有理由，則上訴人得否請求被上訴人返還自104年3月17日
06 起至105年3月16日止相當於租金之不當得利120萬元？

07 按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人
08 受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上開不當得利
09 之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即欠缺法律
10 上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成
11 立不當得利（最高法院94年度台再字第39號判決意旨參
12 照）。查兩造間系爭租約因上揭因素經被上訴人依民法第92
13 條之規定撤銷，上訴人應返還已收取之租金及押租金等情，
14 已如前述，被上訴人固有占有系爭廠房，然被上訴人撤銷系
15 爭租約係因上訴人前揭詐欺行為，難認權益應歸屬於上訴
16 人，且被上訴人不僅未能利用系爭廠房生產營利，反而因此
17 支出相當費用而受有損害，亦無從認被上訴人因而受有利益，
18 要與不當得利之規定有間，上訴人自無再依該規定，請
19 求被上訴人返還相當於租金之不當得利之餘地。

20 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
21 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
22 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
23 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
24 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
25 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
26 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
27 第203條分別定有明文。本件損害賠償及不當得利之債務，
28 其給付並無確定期限，依前揭規定，上訴人應自民事反訴起
29 訴狀繕本送達之翌日起負遲延責任。查本件民事反訴起訴狀
30 繕本係原審於106年4月19日當庭交由上訴人收受（原審卷(一)
31 133頁）。從而，被上訴人自得請求上訴人給付自反訴起訴

01 狀繕本送達翌日即106年4月20日起至清償日止，按年息百分
02 之5 計算之法定遲延利息。

03 (六)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
04 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334 條第1
05 項前段定有明文。查原審業已判決被上訴人應給付上訴人10
06 2 萬元，及自105年10月5 日起至清償日止，按年息百分之5
07 計算之利息確定，自係上訴人對被上訴人之屆期債權，而該
08 法定遲延利息由105年10月5日算至本件言詞辯論終結日即11
09 2年1 月17日止，共6.28年，計32萬280元（計算式：102萬
10 元 $\times 0.05 \times 6.28 = 32$ 萬280元）。是上訴人以134萬280元（計
11 算式：102萬+32萬280元=134萬280元）與前揭被上訴人債
12 權主張抵銷（本院卷339頁），自屬有據。至上訴人就其一
13 審判決勝訴確定部分，既已於二審主張抵銷如前，則其嗣後
14 自不得再持一審判決勝訴部分向被上訴人請求給付，併此敘
15 明。

16 七、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係、契約承擔、民
17 法第179 條及184 條第1 項後段之規定，請求上訴人給付18
18 1萬7,470元（計算式：165萬7,750元+150萬元-134萬280
19 元 =181萬7,470元），及自106 年4 月20日起至清償日
20 止，按年息百分之5 計算之利息，核屬正當，應予准許。至
21 原審判決逾前開金額部分，則於法未合，不能准許。原審就
22 此部分為被上訴人勝訴判決，並為假執行及免為假執行之宣
23 告，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢
24 棄，為有理由，應由本院就此部分廢棄改判。而原審所為被
25 上訴人勝訴部分，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不
26 當，求為廢棄，為無理由，應駁回此部分上訴。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
30 訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第79條，判決
31 如主文。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 14 日
02 民事第二庭 審判長法 官 陳振嘉

03 法 官 許自瑋

04 法 官 紀榮泰

05 正本係照原本作成。

06 如不服本判決，須以適用法規顯有錯誤為理由，並經本院之許
07 可，始得逕向最高法院提起上訴。如提起上訴，應同時表明上訴
08 理由，於收受本判決送達後20日內向本院提出上訴書狀（須按他
09 造當事人之人數附繕本），並委任律師為訴訟代理人（應提出委
10 任律師或具有律師資格之人之委任狀）；委任有律師資格者，應
11 另附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466
12 條之1 第1 項但書或第2 項所定關係之釋明文書影本。如委任律
13 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日
15 書記官 郭力瑜