最高法院民事判決

108年度台簡上字第27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

上列當事人間請求返還租賃物事件，上訴人對於中華民國108年2月14日臺灣桃園地方法院第二審判決（ 107年度簡上字第16號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣桃園地方法院。

理　由

本件被上訴人提起反訴主張：伊為訴外人台華能源股份有限公司（下稱台華公司）另行籌設之公司，需承租合法廠房以辦理工廠登記，因上訴人表示坐落桃園市○○區○○路○○○巷○號廠房（下稱系爭廠房）既無違建或土地污染，得辦理工廠登記，台華公司不疑有他，遂向上訴人承租系爭廠房，月租新臺幣（下同）10萬元，租期自民國104年3月17日起至105年3月16日止，並簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），台華公司已依約交付 1年租金支票及押租金30萬元，其後即在系爭廠房安裝營業設備，花費 165萬7,750元。嗣伊公司成立後獲上訴人同意於同年5月27日受讓系爭租約，竟發現系爭廠房有大面積違建、前手之工廠登記未註銷及坐落土地遭到污染之情事，以致無法通過工廠登記之審查。伊於 104年7月3日撤銷系爭租約，上訴人應返還租金及押租金之不當得利，且上訴人係故意以背於善良風俗之方法，致伊受有給付押租金及安裝設備之損害等情。爰依民法第113條、第179條、第184條第1項後段之規定，求為命上訴人給付315萬7,750元，及自反訴起訴狀繕本送達上訴人翌日即106年4月20日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決　被上訴人逾上開反訴請求部分，於第一審受敗訴之判決後，未聲明不服而告確定；又上訴人提起本訴請求被上訴人返還不當得利 102萬元，及自105年10月5日起至清

償日止，按年息5%計算利息（下稱102萬元本息）部分，經第一審為其勝訴之判決，被上訴人未聲明不服，原審並准上訴人以此債權與被上訴人之反訴請求互為抵銷，上訴人聲明不服Ⅴ。

上訴人則以：系爭租約係約定依現況交付廠房，伊從未向台華公司表示系爭廠房無違建、土地污染，可申請工廠登記。伊先前出租時，承租公司均取得工廠登記，被上訴人徒憑主觀臆測，指摘伊隱瞞上情，實不足採。又依被上訴人提出關於設備費用之支票均為台華公司簽發支付，被上訴人無權向伊求償。如認被上訴人之反訴為有理由，被上訴人占用系爭廠房，伊得請求被上訴人給付自104年3月17日起至105年3月16日止相當於租金之不當得利120萬元，連同本訴確定之債權102萬元本息，與被上訴人之債權互為抵銷等語，資為抗辯。

原審就反訴部分維持第一審所為命上訴人給付被上訴人202萬1,470元本息部分，駁回上訴人對該部分之上訴，廢棄命上訴人給付逾202萬1,470元本息部分，改判駁回被上訴人在第一審之訴，係以：上訴人與訴外人台華公司就系爭廠房簽訂系爭租約，台華公司於104年5月27日將系爭租約轉讓予被上訴人，為契約承擔，經上訴人於租約轉讓證明上用印以示承認。被上訴人主張上訴人於簽訂系爭租約時，向訴外人台華公司擔保系爭廠房「屬丁種建築用地」、「並無違建」、「可申請工廠登記」等情，經證人周清淇、蕭中信、高迺銘證述屬實，應為可採。依兩造嗣於104年10月14日簽訂協議書之內容可知，系爭廠房於台華公司承租時仍有訴外人塑原能源科技股份有限公司之工廠登記尚未註銷，且因前承租人之使用造成系爭廠房所坐落土地受到重金屬超過管制標準之污染。上訴人所為不實陳述，使台華公司受到詐欺而影響其簽約。因被上訴人已概括承受系爭租約之一切權利義務，自得主張台華公司對上訴人原有一切債權，並繼承台華公司對上訴人所得行使之撤銷權，其於同年7月3日發函予上訴人，依民法第92條之規定，撤銷系爭租約之意思表示，有詠澄法律事務所104年7月3日104詠字第104070321號函（下稱系爭撤銷函）可參，自屬有據。依此，台華公司給付之廠房租金120萬元及押租金30萬元，即

無法律上原因，被上訴人得依民法第 179條之規定，請求上訴人如數返還。台華公司及被上訴人於承租期間，就系爭廠房投入設備成本共計165萬7,750元，業據被上訴人提出明細表、系爭 5紙支票、請款單及報價單為證，因系爭廠房無法辦理工廠登記，致該設備無法使用，雖系爭 5紙支票為台華公司所簽發，惟其既將系爭租約讓與被上訴人，系爭租約所生之損害賠償請求權應已一併讓予被上訴人，被上訴人就此自得依民法第184條第1項後段規定，向上訴人求償。被上訴人未能利用系爭廠房生產營利，難認受有利益，上訴人無從請求被上訴人返還自104年3月17日起至105年3月16日止相當於租金之不當得利。另第一審判決被上訴人應給付上訴人 102萬元本息確定，核其利息算至言詞辯論終結日即108年1月10日止，計11萬6,280元，上訴人主張以本息合計113萬6,280 元與被上訴人之債權互為抵銷，自屬有據。是被上訴人依系爭租約、契約承擔、民法第179條及第184條第 1項後段之規定，請求上訴人給付202萬1,470元，及自106年4月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應予准許，逾此金額部分，不能准許等詞，為其判斷之基礎。按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，承受人所承擔者非僅限於讓與人享有之債權及負擔之債務，且及於因契約所生法律上地位。舉凡撤銷權、解除權、終止權等與契約關係不可分離之形成權，均由承受人行使之，讓與人則脫離原有契約關係。原審雖謂被上訴人於104年5月27日自台華公司概括承受系爭租約，其得行使撤銷權，惟依被上訴人提出之詠澄法律事務所於 104年7月3日所發系爭撤銷函，其主旨記載：「為代台華能源股份有限公司函告周坤良君……」，說明二㈣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（一審卷㈠第144、145頁），似見契約承擔後，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，原審遽認系爭撤銷函係被上訴人行使撤銷權，已於法未合。次查原審判決理由係認被上訴人請求上訴人給付202萬1,470元，及自106年4月

20日起至清償日止，按年息5%計算之利息為正當，應予准許，卻於主文諭知就第一審判決第 4項命上訴人給付超過202萬1,470元部分廢棄，將上開利息部分並予廢棄，駁回被上訴人之反訴，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第436條之2第2 項、第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　28　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　周　玫　芳

法官　王　金　龍

法官　王　本　源

法官　陳　玉　完

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　9　　日