

最高法院民事判決

110年度台上字第1862號

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 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 飛肯設計有限公司

法定代理人 姜智豪

訴訟代理人 蔡育盛律師

複代理人 黃宣瑤律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國109年10月21日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第274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。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國104年9月15日與上訴人簽立房屋租賃合約（下稱系爭租約），向其承租坐落臺北市○○路○○號（下稱28號大樓）4樓房屋（下稱系爭房屋），租期自同年月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。伊於訂約之際，有告知上訴人租賃系爭房屋擬設立公司、補習班及作為授課教室使用，詎上訴人竟隱瞞該房屋址已有臺北市建國文理短期補習班（下稱建國補習班）之立案登記，不得再設立公司、補習班及作為授課教室使用，致伊因而誤認系爭房屋符合租賃目的，受詐騙而簽訂系爭租約。嗣兩造於105年4月27日達成上訴人應於同年5月30日前辦理建國補習班縮班之協議，惟上訴人迄同年8月11日仍未履行，已給付遲延，伊乃以同日存證信函為撤銷及解除系爭租約之意思表示，上訴人受領伊所給付自104年

01 10月至105年4月止之租金共231萬元及押租金66萬元，即無
02 法律上之原因，伊得請求返還。又系爭租約之撤銷事由為上
03 訴人所明知，且可歸責於上訴人，其應賠償伊支出之裝潢費
04 用410萬1,395元、代辦費用25萬2,000元、搬遷費用4萬2,00
05 0元、茶水間水槽水龍頭之安裝設備費用1萬0,540元、建築
06 師審查規費2萬2,766元，共442萬8,701元之損害等情。爰依
07 民法第179條、第114條第2項準用第113條規定，求為命上訴
08 人給付739萬8,701元，及加計法定遲延利息之判決（未繫屬
09 本院者，不予贅敘）。

10 二、上訴人則以：兩造已於105年8月2日合意終止系爭租約，被
11 上訴人無從再撤銷或解除該租約。又被上訴人於訂立系爭租
12 約時，係告知伊擬租屋作為補習班教室使用，並未提及欲於
13 該址設立補習班，則於系爭房屋立案補習班，僅為其內心之
14 動機，系爭租約就此復無特別約定，難認係屬交易上認為重
15 要之事項。況被上訴人經營補習班業務，於訂約前未查詢確
16 認系爭房屋有無其他補習班立案登記，難謂無過失，不得撤
17 銷租賃之意思表示。而系爭房屋存有建國補習班之立案登記
18 ，乃公知之事實，縱伊未主動告知，亦非為詐欺行為。再者
19 ，伊並無何債務不履行情事，被上訴人不得解除租約、請求
20 損害賠償等語，資為抗辯。

21 三、原審維持第一審所為上訴人上開部分敗訴之判決，駁回其上
22 訴，係以：被上訴人於95年間即開業從事電腦設計補習班，
23 於104年9月15日與上訴人簽訂系爭租約，承租系爭房屋，約
24 定租金每月33萬元，為兩造所不爭。又被上訴人105年8月1
25 日電子郵件，係表明其不欲續租系爭房屋，並依民法債務不
26 履行及第88條規定，解除或撤銷系爭租約等語；上訴人則於
27 翌日回復以被上訴人同意其所提關於裝潢之拆除及其費用負
28 擔等條件為前提，始同意解除該租約等詞，難認兩造於同年
29 8月2日已有終止系爭租約之合意。又依系爭租約第3條約定
30 「甲方（即上訴人）同意乙方（即被上訴人）於租賃期間內
31 在本租所登記立案公司所在地」等語，並證人即被上訴人職

員黃佩琪之證詞，可知被上訴人於訂約前已告知上訴人，其承租系爭房屋之目的即為開班授課，並約定於該房屋址為公司立案登記。則系爭房屋得否為公司、補習班設立登記及補習班教室，為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。而系爭房屋址存有建國補習班之立案登記，有該補習班基本資料可憑。依短期補習班設立及管理準則（下稱管理準則）第35條第10款、110年8月9日修正發布之臺北市短期補習班管理規則（下稱臺北市管理規則）第48條第12款規定及臺北市政府教育局（下稱北市教育局）105年11月28日函所載，可知補習班立案登記地址應有獨立之門牌，專址專用，不得將班舍租借或提供他人使用，且建國補習班核准立案之班址，不得同時設立其他補習班或機關（構）；另依臺北市補習班資訊管理系統資料、直線距離計算圖，被上訴人原附設之補習班位於臺北市○○路○○○○號5樓，與系爭房屋之直線距離約200公尺，依管理準則第13條、臺北市管理規則第16條第3項規定，倘新班舍與原班舍之直線距離超過100公尺，即須另行提出補習班立案申請。足見被上訴人無法於系爭房屋立案補習班或以之作授課教室。又依管理準則第38條規定，僅補習班之設立人或代表人，始得經營非短期補習班教育之機構或業務。被上訴人並非建國補習班之設立人或代表人，自無以其立案地址另為公司登記。至訴外人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訴外人千豐投資股份有限公司設立地址雖同一，惟依北市教育局108年12月26日函所載，該局將協調其中一方遷出現址，可知縱得申請公司設立登記，亦非合法。被上訴人係因誤認系爭房屋得為公司、補習班立案登記、供作授課教室，而承租系爭房屋，自屬意思表示之內容有錯誤。而被上訴人於簽訂系爭租約時，系爭房屋未見另有補習班設立或使用之情形，業據證人黃佩琪證述明確，其主張於簽約後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，經代辦業

者臨櫃辦理補習班立案登記時，始知悉系爭房屋已有建國補習班立案登記，亦核與證人即曾承租系爭房屋所在大樓10樓之鎮麟文理補習班執行長張宇音證述該補習班設立過程大致相符，應可採信，自難認被上訴人就其意思表示之錯誤有何過失可言。被上訴人於105年8月11日以存證信函向上訴人為撤銷租賃之意思表示，該信函已於翌日送達與上訴人，有存證信函、回執等可稽，即無不合。依民法第114條第1項規定，系爭租約應視為自始無效。而上訴人已收取被上訴人租金231萬元及押租金66萬元，亦為兩造所不爭。其於系爭租約經撤銷後，已失受領上開租金及押租金之法律上原因，被上訴人得請求返還。再者，依上訴人於105年1月間與被上訴人商討系爭房屋得否為補習班立案登記時，曾提及由被上訴人所營電腦補習班與建國補習班合作結盟，以因應教育局調查之權宜作法，有電子郵件可據；參以證人即高點文教機構會計部經理郭秋蜜亦證述：高點補習班因以建國補習班名義，在28號2、3、5、6、7樓開班授課，有遭到裁罰等語，可知上訴人於訂立系爭租約時，即已知該房屋址有建國補習班之立案登記，倘欲於該處經營補習班，應先為合法之立案登記。則被上訴人承租系爭房屋之目的無法達成而得撤銷，應為其可得而知。又被上訴人因簽訂系爭租約而支付裝潢費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裝設備費用1萬0,540元、建築師審查規費2萬2,766元，合計442萬8,701元，有認購證及估價單、統一發票等為證，該等費用因系爭租約之撤銷而無可回復，被上訴人請求上訴人如數賠償，亦屬有據。綜上，被上訴人依民法第179條、第114條第2項準用第113條規定，請求上訴人給付739萬8,701元，及自105年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、惟查，訴外人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，亦設立於同為建國補習班設址之28號大樓5

樓與7樓房屋，有城中分公司之設立登記，有經濟部公司執照等足稽（見原審卷(一)第129至133頁）。則上訴人抗辯得於系爭房屋設立公司者，不以建國補習班之設立人或代表人為限云云（見原審卷(一)第95頁），似非完全無稽。被上訴人是否不得於系爭房屋設立公司，即滋疑義。又系爭租約第3條僅約定上訴人同意被上訴人於租賃期間內在系爭房屋登記立案公司等語，為原審所認定。另證人即上訴人之職員楊惠惠亦證述：被上訴人於訂約時，僅告知承租系爭房屋供作補習班授課教室使用，且要求於系爭租約增列得供其設立公司，但並未告知擬在系爭房屋立案設立補習班等語（見一審卷(二)第309至310頁背面）。此攸關被上訴人於承租系爭房屋時，是否有告知上訴人擬租屋供立案設立補習班，核屬上訴人重要防禦方法，原審就此未說明取捨之理由，即依被上訴人職員黃珮琪之證詞，遽認被上訴人於訂立租約時有告知楊惠惠租屋擬設立補習班，亦嫌疏略。次按表意人固得撤銷其錯誤之意思表示，惟以其錯誤非由於表意人自己之過失為限，此觀諸民法第88條規定即明。查被上訴人於95年間即開業從事電腦設計補習班，為原審認定之事實。而上訴人抗辯被上訴人得經由教育部或臺北市政府教育局網站連結「補習班資訊管理系統」，查詢系爭房屋有無其他補習班立案登記等語，亦據提出網頁資料為憑（見原審卷(一)第333至339頁）。果爾，被上訴人既從事補習班業務，依其知識、經驗，於訂立系爭租約時，是否無從事先查詢、確認系爭房屋已有建國補習班之立案登記，而不得再設立公司、補習班、供作補習班教室，亦攸關其是否無過失而得撤銷錯誤之意思表示，乃原審恕置不論，徒以前揭理由，即認被上訴人並無過失，進而為上訴人不利之判斷，並有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中華民國 110 年 10 月 27 日

01				最 高 法 院 民 事 第 八 庭			
02				審 判 長 法 官	陳	玉	完
03				法 官	梁	玉	芬
04				法 官	黃	書	苑
05				法 官	謝	說	容
06				法 官	陳	麗	玲
07	本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異						
08					書	記	官
09	中 華 民 國	110	年	11	月	4	日