臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第55號

原　　告　騰景工程有限公司
法定代理人　李僑芳
訴訟代理人　廖國竣律師
訴訟代理人　王柏硯律師
複代理人　　王思穎律師
複代理人　　張藝璉
被　　告　蔡易安
兼法定代理人　蔡梓祥(即蔡長嘉繼承人)
兼法定代理人　董淑蓮
被　　告　蔡梓祥(即蔡長嘉繼承人)
被　　告　董淑蓮
被　　告　蔡梓浪(即蔡長嘉繼承人)
被　　告　蔡錦綿(即蔡長嘉繼承人)
被　　告　蔡陳秀霜(即蔡長嘉繼承人)

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告蔡易安應給付原告新台幣245000元，及自民國108年5月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告蔡陳秀霜、蔡梓浪、蔡梓祥、蔡錦綿等人應連帶給付原告新台幣245000元，及自民國108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告蔡易安負擔五分之二，被告蔡陳秀霜、蔡梓浪、蔡梓祥、蔡錦綿應連帶負擔五分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

（一）本件被告蔡長嘉於訴訟繫屬中之民國（下同）108年11月21日死亡，而由其繼承人即蔡陳秀霜、蔡梓浪、蔡梓祥、蔡錦綿繼承，並經原告於109年2月14日聲明由繼承人蔡陳

秀霜、蔡梓浪、蔡梓祥、蔡錦綿等人承受訴訟，有承受訴訟狀在卷可參，揆之民事訴訟法第175條第2項之規定，自屬合法，合先敘明。

（二）被告蔡易安、蔡梓祥、董淑蓮、蔡錦綿等均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張略以：

（一）原告為租賃工廠做為有機肥料廠，透過鳳威不動產經紀有限公司向被告蔡長嘉（已死亡，由被告蔡梓祥、蔡梓浪、蔡錦綿、蔡陳秀霜繼承）、蔡易安承租渠等所有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地及其上門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路○○○○○號之2兩棟建物（下稱系爭不動產）。雙方於107年7月7日就系爭不動產簽訂兩份不動產租賃契約書（下稱系爭契約），約定租賃期間均自107年9月15日至110年9月14日，押金各為新台幣（下同）35,000元、每月租金各為17,500元，雙方並特約第一年租金，承租人於本約簽立後先支付前半年租金及保證金給出租人，於七月底再支付後半年租金，於點交日起租後一次開立後兩年租金之支票給出租人，故原告分別於107年7月9日、107年8月1日匯給蔡陳秀霜前半年租金（含押租金）28萬元、後半年租金21萬元，共49萬元。且兩造於訂約前，曾多次向被告表達租賃系爭建物將來欲作為有機肥料廠，因此系爭建物須能辦理工廠登，被告向原告表示系爭建物於30多年前曾辦理工廠登記（現已註銷），辦理工廠登記沒有問題，且被告會協助辦理；且原告前於107年6月間隨同房仲至現場察看時，蔡陳秀霜亦表示系爭建物能辦理工廠登記，且曾透過房仲轉傳先前之工廠登記給原告。詎料，租約簽立後，被告遲未辦妥工廠登記，原告透過房仲表達能盡速辦理之意，仍無下文，原告遂請求被告提供相關資料，由原告自行辦理。經詢問後，須提供系爭建物結構安全證明始能辦理工廠登記，然被告於107年10月8日僅提供翻拍

之結構安全證明，嗣於107年10月12日時，經被告同意，原告進入系爭建物拍照，並請結構技師評估後認為，無法辦理結構安全證明，遑論辦理工廠登記，遲至107年11月2日，被告仍未能辦妥工廠登記之系爭建物交付原告使用，且竟以存證信函告知原告其已完成特約事項之整修工程，原告於107年9月29日會同勘查未表示意見，視同點交，要求原告依約給付剩餘2年之租金。

（二）原告誤認系爭建物屬能辦理工廠登記之建物，性質上屬「表示內容錯誤」或「成為契約內容之動機錯誤」或「物之性質錯誤」，原告訂約前無從得知系爭建物無法辦理工廠登記，僅能聽信被告，原告自無過失，依民法第88條規定撤銷訂立系爭租約之意思表示，原告並以起訴狀送達作為撤銷系爭租約之意思表示。系爭租約撤銷後，被告受領49萬元部分，已無法律上原因，依民法第179條規定，應返還原告。又被告為系爭建物之所有人及管理人，於訂約前能委請他人評估系爭建物是否能辦理工廠登記，對於系爭租約得撤銷自屬可得而知，依民法第114條第2項準用第113條規定，原告自得請求被告賠償損害。因被告迄今未將辦妥工廠登記之系爭建物交付原告使用，依雙方特約第5點、第7點之約定，原告得請求兩個月之違約金，即7萬元。共計請求被告給付原告56萬元。倘認本件不符撤銷意思表示之要件，原告亦得依民法第227條準用第226條、第256條規定主張債務不履行，解除契約。因原告於簽約前多次詢問被告是否能辦理工廠登記，被告即應積極協助原告就系爭建物辦理工廠登記，倘被告無法就系爭建物辦理工廠登記，應認被告未盡附隨義務，依民法第259條規定請求返還被告所受領之押租金、租金共49萬元，並依民法第260條規定，賠償原告之損害7萬元，總計56萬元。

（三）被告雖一再否認系爭建物可辦理工廠登記，且做為工廠使用為前提，然依證人張麗香、陳秋蘭、吳俊享、陳傑明等人證詞可證被告明確知悉以係爭建物能辦理工廠登記為系

爭租約之前提條件及目的，並答應原告辦理工廠登記。且兩造於簽約前，因蔡長安尚未成年，且未取得法定代理人之授權書而未簽署租約，經原告向蔡陳秀霜詢問並確認可否辦理工廠登記，蔡陳秀霜、蔡梓浪均表示可以辦理，且被告當日即透過仲介傳真辦理工廠登記之建物資料給原告之會計師，嗣107年7月7日簽約時，原告再次詢問，蔡陳秀霜、蔡梓浪亦為相同之表示，足認被告知悉原告有辦理工廠登記之需求，且簽約前多次向被告表明租賃標的必須能夠辦理工廠登記。又被告於107年7月18日傳真地籍資料給原告，補足前於107年7月3日傳真給原告會計師辦理工廠登記所不足資料，因有違章建築和申請執照面即不符，故仍無法辦理。嗣於107年8月2日，蔡梓浪再透過房仲張麗香提供先前所辦理之工廠登記證給原告，即為向原告證明系爭建物確實可辦理工廠登記。因租賃契約屬諾成契約、非要式契約，不以書面為必要，縱系爭建物將做為工廠使用僅以口頭約，亦不影響兩造間之約定，及被告應辦理工廠登記之效力。然系爭建物之竣工圖顯示系爭建物之道路寬度僅6.2公尺寬，不及於建築技術規則建築設計施工編第118條第1項第2款規定之8公尺以上寬度，無法辦理工廠登記，且被告於107年7月3日傳真建物資料中建物測量成果圖部分，系爭建物因屬違建，無法呈現於建物測量成果圖上，可證被告自始提供無法辦理工廠登記而得作為工廠使用之建物予原告。倘被告為答應可辦理工廠登記，蔡陳秀霜、蔡梓浪理應會在原告多次詢問時表明無法確認，而非表示沒問題。況證人張麗香、陳秋蘭、陳傑明係原告因本案房屋仲介始認識，自無冒著偽證罪風險為有利原告之陳述，是證人所述應值採信。從而可認，被告確實知悉原告以系爭建物可辦理工廠登記為條件，始同意簽訂系爭租約。

（四）聲明：被告等人應連帶給付原告56萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴

訟費用由被告負擔。

三、被告聲明請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。抗辯略以：

（一）被告蔡梓浪：被告當時有同意委任蔡陳秀霜出租系爭建物，但當時原告僅提到要做倉庫包裝使用，簽約當時並未提到要做工廠使用，到房子整修好約107年11月才表示要當做工廠使用，且被告不曾承諾過可以辦理工廠登記，如果工廠登記很重要，應記載在契約書中，至於相關資料室仲介傳給原告，並非被告傳遞。

（二）被告蔡陳秀霜：系爭建物曾做為工廠使用，但原告是說系爭建物要做倉庫使用。

（三）被告蔡易安、蔡梓祥、董淑蓮、蔡錦綿均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、得心證理由：

（一）原告主張其於107年7月7日就彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地及其上門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○號、62之2號建物，與蔡長嘉、蔡易安、被授權人蔡陳秀霜簽訂不動產租賃契約書兩份，並另約定特約事項。且系爭租約之租期均自107年9月15日至110年9月14日止，租金均為每月各17,500元，押租金各為35,000元。原告於簽約後已支付第一年租金420,000元及押租金70,000元，共49萬元。此為被告所不爭執，並有系爭租約、原告匯款申請書等件在卷可參。原告另主張被告迄未能就系爭建物辦理工廠登記，請求撤銷系爭租約，縱認無法撤銷契約，被告亦有債務不履行之情形，故被告應返還所收取之租金、押租金，並應賠償原告之損害等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌：⑴兩造有無就系爭建物應辦理工廠登記為約定？⑵承前，若有約定，原告請求被告返還押租金、押金共49萬元，有無理由？⑶原告可否再請求被告為損害賠償？數額為何？

（二）兩造有無就系爭建物應辦理工廠登記為約定之約定，說明

如下：

1、經查，兩造就系爭建物是否約定應辦理工廠登記，並未記載於系爭租約中，且被告均否認兩造間就系爭建物有此約定。然依證人張麗香具結證稱：當時伊受原告委託，為原告仲介去看廠房多次，並向蔡陳秀霜表示工廠要有工廠登記，因伊看蔡陳秀霜年紀很大，多次詢問她是否請其他年輕人處理，蔡陳秀霜一再表示她本人可以代表全體人員處理，且稱他們以前在這裡開工廠，有工廠登記，沒有問題，會協助處理，最後一次要簽約之前，是陳秋蘭載蔡陳秀霜到現場，伊與原告、原告配偶吳俊享、陳秋蘭、被告蔡陳秀霜均在場並把工廠登記之所有細節跟蔡陳秀霜說明，等看完廠房要回公司簽約，因為我們認為蔡陳秀霜無法處理，且蔡陳秀霜認為自己年紀大無法處理發包屋頂、牆壁漏水問題，由蔡梓浪協助，故聯絡蔡梓浪來，蔡梓浪也表示他們有工廠登記，契約由其母親蔡陳秀霜簽名即可。當時契約沒有寫，因為土地及建物謄本上有寫工廠用，被告有口頭承諾等語；證人陳秋蘭具結證稱：伊受蔡陳秀霜委任，洽談承租事宜，係伊帶出租人蔡陳秀霜到廠房，原告有向伊及蔡陳秀霜表示承租廠房做有機肥包裝，需要工廠登記，蔡陳秀霜則表示他們前開過工廠，有工廠登記，會協助辦理，但當時蔡梓浪尚未到場，事後有到場，也表示會協助，嗣後被告沒有辦妥工廠登記，但有請人去看安全結構等語；證人陳傑明則具結證稱：簽約的時候伊有在場，雙方有提到要工廠登記，蔡梓浪說之前有辦過沒有問題，還傳真一份之前工廠登記給我們等語。由上開證人所述可知，原告確實於簽約前曾向被告表示原告承租系爭建物須以系爭建物能辦理工廠登記為前提。被告雖否認證人所述，然查本件證人張麗香、陳秋蘭分別受兩造之委託仲介本件不動產租賃事宜，渠等所為之證述大致符合，且均稱原告於簽約前曾表示系爭建物要辦理工廠登記，被告會協助辦理云云，是被告辯稱證人之證述不可採云云，並無所據。

2、另依原告所提通訊軟體之對話紀錄可知，原告曾向房屋仲介

表示要辦理工廠登記，且房屋仲介張麗香傳送系爭建物工廠登記證之照片予原告；被告蔡梓浪亦曾提出結構安全證明書、建造執照、地籍圖等件給房屋仲介陳秋蘭；原告則於對話中向房屋仲介店長陳傑明表明「…當初有說我們要申請有機肥的廠房登記，面積只要申請100平方公尺以內就好…」，說明安全結構證明的相關附件內容，並請其轉達房東等情。既原告曾向房仲業者表明系爭建物之用途、所需之文件，按常理房屋仲介均會協助轉達以協助雙方完成簽約，且被告蔡梓浪傳送系爭建物工廠登記證予房屋仲介，嗣後再傳送結構安全證明書、建造執照、地籍圖予房屋仲介，更足認當時在場之被告蔡梓浪，及代理被告蔡長嘉、蔡易安簽約之蔡陳秀霜已知悉系爭建物須能辦理工廠登記，兩造並口頭約定被告應協助原告就系爭建物取得工廠登記，否則被告何須提出結構安全證明書、建造執照、地籍圖等件給房屋仲介陳秋蘭？

3、被告雖辯稱系爭建物須有工廠登記為重要之事項，應記載於契約之中，惟租賃契約並不以書面為必要，口頭約定亦非不可，是兩造既於簽立系爭契約時已口頭約定系爭建物應辦理工廠登記，雖未記載於契書中，仍為有效。

（三）承前，若有約定，原告請求被告返還押租金、押金共49萬元，有無理由？分述如下：

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表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。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示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。民法第88條、第92條分別定有明文。又「系爭土地既不能供建築之用，而被上訴人根據土地登記簿謄本上地目為『建』之記載，誤認以為可供建築之用而予買受，自係對於買賣標的物之性質(用途與價值

)發生誤認。又自主觀而言，若被上訴人購地之初，知悉該地不能供建屋之用，必不致支付上述高價購買，應可斷言。再從客觀而言，上訴人提出之土地登記簿謄本既記載地目為建，且上開土地周圍復已蓋滿建物，而上訴人又以建地之價格出售，自足造成被上訴人對於上開土地產生無任何建築限制之確信，以此，凡一般人若處於被上訴人之表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，茲系爭土地之性質，在交易上確屬重要，被上訴人依民法第88條第2項規定，自得將此項錯誤之意思表示撤銷。意思表示經撤銷者，依民法第114條第1項規定，視為自始無效，因此，被上訴人依不當得利之法律關係，訴請上訴人如數返還買賣價金672萬元及其法定遲延利息，於法自無不合。」最高法院82年度台上字第215號民事裁判意旨參照。經查，兩造就系爭不動產簽訂系爭契約，並約定系爭建物應辦理工廠登記，原告事前無法知悉系爭建物可否申請工廠登記，因被告表示系爭建物以前亦為工廠使用，且提出系爭建物以前之工廠登記資料、土地建物謄本等資料，使原告誤認為系爭建物可辦理工廠登記，而與被告簽訂系爭租約。本件不論主觀或客觀而言，均足造成原告對於上開建物產生可以申請工廠登記之確信，以此，凡一般人若處於原告之表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，系爭建物之工廠登記，物之性質在本件交易上確屬重要，原告依民法第88條第2項規定，自得將此項錯誤之意思表示撤銷。且原告於107年12月5日提起本件訴訟，並以本起訴狀作為撤銷系爭契約之意思表示，未逾民法第90條之除斥期間，是原告請求撤銷系爭租約，為有理由。

2、次按意思表示經撤銷者，依民法第114條第1項規定，視為自始無效。又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。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償，民法第179

條、第182條第2項亦有明文規定。因此，原告依不當得利之法律關係，訴請出租人如數返還押租金7萬元、第一年租金42萬元，共49萬元及其法定遲延利息，於法自無不合，應予准許。

3、至原告對被告另依民法第227條準用第226條之規定所為之主張，既係以選擇合併方式，請求擇一為有利之判決，本院既已依前揭法律關係，於原告實際所受損害之額度內，准予原告請求，自無庸審酌原告對被告另依民法第227條準用第226條之請求權有無理由，附此敘明。況由原告所提通訊軟體之對話紀錄可知，原告曾向房屋仲介表示要辦理工廠登記，且房屋仲介張麗香傳送系爭建物工廠登記證之照片予原告；被告蔡梓浪亦曾提出結構安全證明書、建造執照、地籍圖等件給房屋仲介陳秋蘭；原告既然曾向房仲業者表明系爭建物之用途、所需之文件，房仲均會協助轉達以協助雙方完成簽約，且被告蔡梓浪傳送系爭建物工廠登記證予房屋仲介，嗣後再傳送結構安全證明書、建造執照、地籍圖予房屋仲介，可認此即被告之附隨義務，由於被告未盡使原告取得系爭建物工廠登記之附隨義務，原告亦得依民法第227條準用第226條、第256條規定主張債務不履行，解除契約。因原告於簽約前多次詢問被告是否能辦理工廠登記，被告即應積極協助原告就系爭建物辦理工廠登記，倘被告無法就系爭建物辦理工廠登記，應認被告未盡附隨義務，依民法第259條規定請求出租人返還所受領之押租金、租金各245000元（共49萬元）。

（四）原告可否請求被告為損害賠償？數額為何？茲說明如下：

末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，民法第113 條定有明文。又撤銷系爭買賣契約，致系爭買賣契約自始無效，依民法第114條規定，法律行為因撤銷致自始無效時，須當事人知其得撤銷，或可得而知者，其法律行為撤銷時，始準用民法第113條之規定。本件原告以錯誤為由主

張撤銷系爭契約，為有理由，固如前述，惟原告請求被告返還所受領之押租金、租金共49萬元，其請求對象應係出租人被告蔡長嘉、蔡易安二人，而出租人二人所受領之租金或押金並非連帶不可分，是原告僅得請求被告蔡長嘉、蔡易安二人分別給付24萬5千元，逾此之請求，為無理由。至原告就被告知悉系爭契約得撤銷或可得而知之事實，既未具主張及舉證，則其依上開規定，主張被告應負損害賠償責任，即非有據。從而，原告主張依雙方特約第5點、第7點之約定，請求被告支付兩個月之違約金即7萬元，云云，為無理由，應予駁回。

（五）綜上所述，原告依民法第88條規定撤銷系爭契約，請求被告蔡易安給付245000元，及自訴狀送達其法定代理人翌日即民國108年5月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另請求出租人被告蔡長嘉之繼承人即被告蔡陳秀霜、蔡梓浪、蔡梓祥、蔡錦綿等人連帶給付245000元，及自訴狀送達最後被告之翌日即民國108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告其餘逾此範圍之請求，即無所據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述與舉證，經審酌與本院前開判斷不生影響，均不再予以逐一論述，附此敘明。

六、結論：原告之訴一部有理由、一部無理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　施坤樹

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　詹國立