臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第207號

原　　告　三田青物業管理顧問有限公司
法定代理人　吳韋伶
訴訟代理人　桂大正律師
被　　告　曾芷庭
訴訟代理人　鍾秉憲律師
複 代 理人　陳明秀
訴訟代理人　簡明輔
參　加　人　岳洋股份有限公司
法定代理人　楊文杰
訴訟代理人　何一芃律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，經本院於民國108年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參佰捌拾玖萬肆仟壹佰元，及自民國一百零八年五月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應將如附表編號8至15所示之支票返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠伊係以不動產之買賣、租賃為主要業務。伊於民國107年11、12月間，見被告在591網站上刊登廣告表示有土城區之土地出租，並標明「停車場佳」、「適合停車場」等語，乃與被告之代理人簡明輔聯繫、詢問相關租賃事宜；簡明輔表示其可轉租已向地主承租坐落新北市○○區○○段○○○號、面積7,817平方公尺土地（下稱系爭土地）予伊，惟系爭土地尚屬新北市土城都市計畫案之農業區用地，其可於1至2個月間，代為申請變更用途作為停車場使用，且系爭土地可劃設388個停車位。伊評估認系爭土地有投資開發價值，遂與被告於107年12月12日簽署土地租賃契約書（下稱系爭租賃契

約），約定租賃期間自107年12月15日起至110年12月14日止，共計3年，約定每月租金新臺幣（下同）55萬6,300元，伊同時交付如附表所示支票，以支付3個月押金166萬8,900元及1年份之租金。詎料，兩造簽訂系爭租賃契約後，被告經伊多次催促，仍未遲未依其承諾辦理系爭土地使用用途之變更，亦無法提出變更手續所需之相關文件，伊驚覺有異，乃向專業之建築師諮詢，赫然發現系爭土地若欲變更為停車場使用，主管機關之審查期間至少需耗時在10個月以上，且無法確認是否能夠通過變更審查，況系爭土地實際使用範圍也僅能劃設約308個停車位，非如被告所述可劃設388個停車位，伊向被告提出質疑，要求被告出面協商處理，但均無效果。

㈡被告明知農業用地欲變更為停車場使用，主管機關之審查期間至少需耗時在10個月以上，且無法確認最後是否能通過審查，竟仍於系爭土地之出租廣告上標明「適合停車場」，並向伊承諾可在1到2個月的期間內，申請將系爭土地變更做為停車場之用，且可劃設多達388個停車位等語，致伊陷於錯誤而與被告簽訂系爭租賃契約，伊自得依民法第92條第1項規定，撤銷上開簽訂系爭租賃契約之意思表示。退步言之，縱認本件不符合民法第92條第1項所定詐欺之要件，伊亦得依意思表示錯誤為由，依民法第88條規定，撤銷上開簽訂系爭租賃契約之意思表示。伊已於108年3月18日寄送存證信函，撤銷上開簽訂系爭租賃契約之意思表示，被告應依民法第179條規定，返還如附表編號1至7已兌現支票合計389萬4,100元（含3個月押金及108年1至4月之租金），並返還尚未兌現、如附表編號8至15所示之8紙支票。為此，爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告389萬4,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告應返還如附表編號8至15所示之支票予原告。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：為求訴訟上之經濟，伊同意原告之主張，即認諾

原告主張之訴訟標的法律關係以及訴之聲明之請求等語。

三、按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。次按民事訴訟法第384所謂為訴訟標的之認諾，係指被告就訴訟標的，承諾原告依訴之聲明所為關於法律關係之主張，即被告對于原告依訴之聲明所為關于某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力，此有最高法院69年度台上字第2104號裁判要旨、最高法院44年台上字第843號判例意旨可參。被告於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎。此亦有最高法院45年台上字第31號判例要旨可參。

四、查，原告上開主張之事實，經被告於本院108年6月20日、108年7月22日言詞辯論期日，當庭就原告依訴之聲明所為關於法律關係之主張表示：伊同意即認諾原告之請求等語（見本院卷第59、71頁），自係就原告主張之訴訟標的所為之認諾，而生訴訟法上認諾之效力。是依前開規定，本件自應本於被告之認諾而為被告敗訴之判決。從而，原告依上開規定，請求被告給付389萬4,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年5月3日（本件起訴狀繕本於108年4月22日寄存送達於被告，有送達證書可稽，見本院卷第37頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並請求被告返還附表編號8至15所示支票，為有理由，應予准許。又本件係本於被告認諾所為之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第1款規定，依職權宣告假執行。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第1款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　陳心婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　108　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　黃炎煌