

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度簡上字第16號

上訴人 周坤良即明和企業社

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 謝允正律師

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，本院管轄之第二審合議庭於108年1月10日辯論終結，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貳佰零貳萬壹仟肆佰柒拾元部分，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

壹、程序事項

本件被上訴人經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

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○○○巷○號廠房（下稱系爭廠房）出租予訴外人台華公司使用，月租新臺幣（下同）10萬元，並以系爭廠房現況交付予訴外人台華公司，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，被上訴人即負有返還租賃物之義務。惟被上訴人遲至106年1月23日始返還系爭廠房，其無權占有期間為自105年3月17日起至106年1月23日止，合計10月6日，上訴人自得請求相當於租金之不當得利102萬元【計算式： $100000\text{元} \times (10 + 6/30) = 0000000\text{元}$ 】。爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人102萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二) 被上訴人則以：

- 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得工廠登記，工廠所在地須通過消防安檢及無污染土地檢測），於104年3月間，訴外人台華公司知悉系爭廠房招租，為辦理工廠登記，台華公司特別先派員訪視並詢問上訴人：系爭廠房坐落土地是否為「丁種建築用地」、「可否辦理工廠登記」、「有無違建」等情，上訴人覆以：係丁種建築用地、可辦理工廠登記、沒有違建等語。台華公司信以為真，又因被上訴人當時屬籌備處階段，故於104年3月16日簽約時，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30萬元押租金予上訴人。迄104年5月27日被上訴人公司設立核准，台華公司再將系爭租約轉讓予被上訴人，並獲上訴人承認。至系爭租約雖記載：「廠房現況交屋」，然台華公司當時以為所謂現況交屋，係指系爭廠房設備如：廠內天車（起重機械設備）1組、廠房外消防用固定式抽水機1組、廠房內辦公室（室內建築）等設備會供台華公司使用。
- 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（下稱塑原公司）之工廠登記未註銷，且系爭廠房坐落之土地經土壤檢測後發現有污染之情形，兩造因此於104年10月14

01 日簽訂協議書（下稱系爭10月14日協議書），以確認系爭
02 廠房坐落之土地污染並非被上訴人所造成。此外，被上訴
03 人遷入後更發現，系爭廠房有大面積違建之情事，致被上
04 訴人無法通過消防安檢及建管處之檢查。是系爭廠房因有
05 土壤污染及違建之情形，致被上訴人無法通過工廠登記之
06 審查。

- 07 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
08 廠登記，致工廠無法運作，造成重大商業利益之損失。被
09 上訴人乃先後於104年7月3日及105年1月25日委發律師
10 函，撤銷因受詐欺而簽訂系爭租約之意思表示，上訴人
11 應返還已繳之租金及負擔相關損害賠償責任。基此，上訴
12 人向被上訴人傳達不實訊息藉以騙取被上訴人與之簽訂租
13 約，坐收租金，顯非僅隱瞞重要事實，而係積極施用詐術
14 ，並造成被上訴人支出租金及失去原預期可獲取商業利益
15 之損害等語，資為抗辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁回
16 。

17 二、反訴部分

18 （一）被上訴人起訴主張：

- 19 1、上訴人傳達上開不實訊息藉以騙取簽訂系爭租約，經被上
20 訴人先後於104年7月3日及105年1月25日委發律師函
21 ，撤銷受詐欺之意思表示，系爭租約既經撤銷無效，被上
22 訴人自可依民法第179條不當得利之規定，請求上訴人返
23 還已交付之30萬元押租金與一年之總租金120萬元。
- 24 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
25 業設備，惟迄系爭租約期限屆至，皆因上訴人提供之系爭
26 廠房存有大面積違建及土壤污染情形，致被上訴人無法取
27 得合法之工廠登記，延宕被上訴人之營業行為；易言之，
28 因上訴人之詐欺行為，導致被上訴人於系爭廠房之安裝營
29 業設備費用182萬6575元，完全無法營業以獲取商業利益
30 ，故上訴人自應依民法第113條之規定，賠償上述營業設
31 備損害182萬6575元。

01 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
02 於被上訴人，致被上訴人因此而受有上開押租金及安裝相
03 關生產設備等損害。爰依民法第184條第1項後段及第11
04 3條之規定，請求被上訴人給付332萬6575元（計算式：
05 3000000元 + 0000000元 + 0000000元 = 0000000元）之損
06 害。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人332萬6575元
07 ，及自反訴起訴狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按
08 年息百分之5計算之利息。

09 （二）上訴人則以：

10 1、被上訴人依不當得利之法律關係請求上訴人返還押租金30
11 萬元及1年期租金120萬元，於法無據，分述理由如下：

12 (1) 訴外人台華公司與被上訴人乃各具獨立法人格之二家公司
13 ，在法律上為不同權利主體，且系爭租約係由上訴人與訴
14 外人台華公司商議、簽定，向為被上訴人所不爭。上訴人
15 既未與被上訴人有何接觸或磋商，遑論對其為不實陳述，
16 被上訴人更非作成承租系爭廠房意思表示之「表意人」，
17 殊無主張「受」詐欺而撤銷「其」意思表示。是被上訴人
18 顯無從依民法第92條規定撤銷系爭租約之意思表示

19 (2) 被上訴人提出2份租約轉讓證明，主張其已承擔訴外人台
20 華公司與上訴人間之系爭租約。惟審諸該2份租約轉讓證
21 明，其日期分別填載104年5月27日及104年11月6日，
22 且皆蓋有被上訴人及其法定代理人羅傑之印文，設若該2
23 份租約轉讓證明之日期係據實填寫，無倒填日期之虛偽情
24 事，則當時被上訴人代表人既係劉河津，訴外人羅傑無權
25 代表被上訴人簽訂該2份租約轉讓證明，自難認已生契約
26 承擔之效力。況且，即令該2份租約轉讓證明係合法有效
27 ，然自該2份租約轉讓證明之內容以觀，充其量僅生系爭
28 租約之承租人變更為被上訴人之法律效果，殆不能謂訴外
29 人台華公司所支出之費用亦歸被上訴人承受。

30 (3) 系爭廠房坐落基地確為農業區丁種建地，當初台華公司向
31 上訴人承租廠房，係約定以現狀點交系爭廠房，此觀系爭

租約載明「以現況交廠房」等詞，即臻明瞭，被上訴人理應自行依系爭廠房之現況，評估、決定是否承租使用，上訴人僅就系爭廠房之現況出租予台華公司，自無可能向台華公司表示系爭廠房無違建，可申請取得工廠登記證等情。倘上訴人曾表示系爭廠房無違建，得申請工廠登記證屬實，則就此上訴人所特別表明之事項，理應會記載於系爭租約中，何以竟付之闕如，反而於系爭租約之附註特別載明「現況交廠房」等內容？益見上訴人所稱當初即以現況出租系爭廠房，並未向台華公司表示系爭廠房無違建，得申請取得工廠登記證等情非虛。

- (4) 上訴人以每月10萬元出租系爭廠房後，曾陸續支出泥作工程、油漆工程、廠區清潔工資、買斷天車、防火牆面工程、地質探勘（半數費用）、水電（含拉電、電力申請及插座拉電）等工程及工程保養費共90餘萬元，實難想像上訴人為圖獲每月10萬元之租金，竟大費周章先行花費近百萬元整理系爭廠房，焉能謂上訴人施用詐術獲取租金？
- (5) 另系爭廠房之前承租人巨甸有限公司（下稱巨甸公司）中壢廠、昂廷企業有限公司（下稱昂廷公司）中壢廠、雄起國際實業股份有限公司（下稱雄起公司）、塑原公司均有向主管機關申辦取得工廠登記，此為被上訴人所不爭執。基此，於被上訴人稱系爭廠房有疑似增建違建、塑原公司工廠登記未註銷、土壤汙染等情致不能申辦工廠登記之前，上訴人著實不知上情。被上訴人徒憑主觀臆測，逕予指述上訴人於系爭租約成立之前即已認識系爭廠房存有增建違建、塑原公司工廠登記未註銷、或土壤汙染，委無可取。
- (6) 況被上訴人及台華公司對上訴人提起詐欺告訴，經臺灣新北地方檢察署檢察官偵查後，認：①系爭租約載明「依現況交廠房」，可知台華公司於承租當時既已同意以該廠房現況為承租條件，自無從以事後因違建不能辦理工廠登記，遽認上訴人有隱瞞違建之情；②工廠登記證之申請及核

01 發，須經主管機關依個別行業之工廠登記項目予以審查，
02 衡諸常情，上訴人實無可能於出租當時向台華公司保證定
03 可取得工廠登記證；③況且，被上訴人指訴係因上訴人謊
04 稱可辦理工廠登記方同意承租系爭廠房，果爾，可否申辦
05 取得工廠登記洵屬本件租賃契約之重要條件，何以不見契
06 約書內有相關之記載？④於上訴人將系爭廠房出租予訴外
07 人台華公司前，先後出租予訴外人巨甸公司中壠廠、昂廷
08 公司中壠廠、雄起公司、塑原公司等公司，而此等公司均
09 曾向主管機關申辦取得工廠登記在案，是上訴人就台華公
10 司或被上訴人不能取得工廠登記證乙事可否預見，顯非無
11 疑，難認上訴人主觀上有何詐欺之犯意，遂以106年度偵
12 字第4210號不起訴處分書對上訴人為不起訴處分在案。稽
13 諸上開不起訴處分書可知，被上訴人抗辯上訴人向台華公
14 司負責人陳朝榮謊稱：系爭廠房係丁種建築用地、無違建
15 、得申請工廠登記證，致訴外人陳朝榮陷於錯誤，方向上
16 訴人承租乙節，顯乏憑據，委無可採。

17 (7)再者，上訴人係於系爭租約成立前一日經被上訴人法定代
18 理人羅傑請求提供系爭廠房用地之土壤檢測報告，始得知
19 土壤汙染評估調查及檢測資料屬申辦工廠登記應備文件。
20 上訴人顧慮次任承租人或有相同之需求，方於翌日簽訂系
21 爭租約時，註記承租人應於租期屆滿前實施土壤檢測；此
22 外，向被上訴人建議採取所謂「一進一出」方式申辦工廠
23 登記者，並非上訴人，而係被上訴人委託辦理公司設立登
24 記之記帳及報稅代理業務人即訴外人吳嘉煌。據上，被上
25 訴人僅憑系爭租約中有關承租人於租期屆滿前應完成土壤
26 檢測之註記，及上訴人曾提出以所謂「一進一出」方式取
27 得工廠登記之建議，妄稱上訴人於系爭租約成立之前，即
28 已認識塑原公司工廠登記未註銷及系爭建物用地有土壤汙
29 染云云，核屬本於錯誤假設及前提事實所下之結論，自難
30 憑採。

31 (8)抑有進者，上訴人於106年1月23日經被上訴人遷讓返還

系爭廠房後，旋於同年2月1日出租予訴外人營豐工業有限公司，約定租金每月10萬元。依此可知，系爭廠房要無不易出租、乏人問津情事，上訴人亦未以高於一般市場行情之價格出租予台華公司，足認上訴人實無甘冒詐欺刑責、鋌而走險之必要。是以，被上訴人謂上訴人意圖獲取租金或其他利益，隱瞞系爭廠房有增建違建、土壤污染之情形，令被上訴人陷於錯誤簽訂系爭租約云云，顯屬無據。

(9) 復以，被上訴人雖一再爭執稱因系爭廠房有增建違建、用地土壤污染及塑原公司工廠登記未註銷，致不能辦理工廠登記云云。然原公司工廠登記業已104年9月9日經桃園市政府公告註銷在案，此有桃園市政府經濟發展局106年9月7日函在卷可憑；而土壤及地下水污染整治法第9條僅規範事業應提具土壤污染評估調查及檢測資料，俾及時瞭解用地土壤是否遭受污染，並進行後續必要處理及釐清污染責任歸屬，尚無從認一旦用地土壤已遭污染，主管機關即當然否准工廠登記之申請。緣被上訴人始終未以系爭建物向主管機關申辦工廠登記，故系爭廠房究否確實不能申請取得工廠登記？倘不能取得，其原因為何？均無從明瞭，自難憑被上訴人片面之詞遽為上訴人不利之認定。

(10) 末以，訴外人台華公司於簽訂系爭租約時即交付押租金30萬元，並給付一年期之租金而簽發面額均為10萬元之支票共12紙予上訴人，被上訴人既非向上訴人給付租金之人，無論系爭租約是否經撤銷而溯及失其效力，被上訴人皆不得請求上訴人返還自訴外人台華公司受領之押租金及一年期租金。

2、系爭租約非屬無效，且被上訴人並非當事人，其依民法第113條請求上訴人賠償182萬6575元，於法不合：因系爭租約不具無效之情形，且依兩造不爭執事項，系爭租約締約當事人為上訴人與訴外人台華公司，並非被上訴人，故被上訴人自不得對上訴人依無效法律行為之法律關係請求損害賠償。

01 3、被上訴人未受詐欺，且無損害，其依民法第184條第1項
02 後段請求上訴人賠償182萬6575元，自無理由：

03 (1)上訴人於系爭租約成立前未曾接觸被上訴人，或與之磋商
04 ，遑論對被上訴人告為故意不實之陳述乙情，前已詳述。
05 徵諸被上訴人係至104年5月27日始設立登記完竣之事實
06 ，益證上訴人殆無可能對被上訴人施以詐術。

07 (2)其次，被上訴人雖反訴主張因上訴人故意不實之陳述，致
08 其支出相關費用182萬6575元，上訴人應負賠償責任云云
09 ，惟因：

10 ①稽諸被上訴人提出支票號碼GA0000000號、發票日期10
11 4年4月16日、票面金額9萬7650元；支票號碼GA0000
12 000號、發票日期104年6月30日、票面金額13萬1250
13 元；支票號碼GA0000000號、發票日期104年6月30日
14 、票面金額47萬8600元；支票號碼GA0000000號、發票
15 日期104年10月16日、票面金額26萬9400元；支票號碼
16 GA0000000號、發票日期104年12月31日、票面金額59
17 萬8500元等支票5紙，俱屬訴外人台華公司簽發，自難
18 認被上訴人有支出如上開5紙支票總計157萬5400元之
19 費用。

20 ②又被上訴人主張爭點整理狀附件九編號7至12所示各項
21 費用均屬現金支出云云，惟並未提出收據、發票等外來
22 憑證可資證明其有上述總計25萬1175元之費用支出。至
23 被上訴人固據提出訴外人乾尚企業有限公司（下稱乾尚
24 公司）104年3月28日報價單併蓋有乾尚公司統一發票
25 專用章之支出證明單各1紙及其餘支出證明單共5紙為
26 憑，然細繹乾尚公司104年3月28日報價單可知，委託
27 該公司施作大電工程之定作人係訴外人台華公司，要與
28 被上訴人無涉。此外，審諸104年4月13日、金額1萬
29 元；104年4月28日、金額3萬元；104年5月5日、
30 金額2萬2000元；104年5月5日、金額5500元；104
31 年5月5日、金額3675元等5紙支出證明單，其上均有

01 訴外人高迺銘在經理簽核處簽名，而參照訴外人高迺銘
02 於106年6月7日言詞辯論期日受訊時證稱：「（問：
03 是否曾在被上訴人公司任何職？）從來沒有在被上訴人
04 公司任職。」等語明確，足認上開5紙支出證明單所載
05 金額皆非被上訴人支出之費用，應無疑義。

06 (3) 基上，被上訴人雖主張其支出費用182萬6575元，卻未舉
07 證以實其說，顯乏依據，委無可取。

08 4、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付338萬6575元之損害
09 賠償及不當得利，於法無據等語，資為抗辯。並於原審聲
10 明：被上訴人之訴駁回。

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

23 四、兩造不爭執事項（見原審卷第276頁、本院卷第102頁）：

24 (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
25 簽訂系爭租約，租賃期間自104年3月17日起至105年3
26 月16日止。

27 (二) 被上訴人於104年5月27日設立登記。

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

30 (四) 系爭廠房坐落基地之使用分區為特定農業區丁種建地。

31 (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

予訴外人巨甸公司中壢廠、昂廷公司中壢廠、雄起公司、
塑原公司，該等公司均向主管機關申辦取得工廠登記在案
。

五、本件爭點（詳原審卷第276頁反面、本院卷第102、103頁）：

（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示，有無理由？

（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金120萬元及押租金30萬元，有無理由？

（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182萬6575元之損害，有無理由？

（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有理由，則上訴人得否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120萬元？

六、本院判斷：

（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思表示，為有理由：

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。民法第92條第1項定有明文。又民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以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思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第858號判決意旨參照）。本件被

上訴人主張上訴人於訴外人台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並承諾系爭廠房「屬丁種建築用地」、「並無違建」、「可申請工廠登記」等條件，訴外人台華公司方與上訴人簽訂系爭租約，而今系爭廠房因有違建、土壤污染之情形，致被上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負舉證責任。

2、經查，證人即上訴人之父周清淇到庭具結證稱略以：上訴人與訴外人台華公司於104年3月16日簽訂系爭租約時，在場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陳朝榮及證人周清淇，而訴外人蕭中信當時不在。又其有印象在雙方用印前，上訴人有將70年或71年之使用執照影本及房屋稅單交給訴外人台華公司等，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，向上訴人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，上訴人均有以「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（詳原審卷一第120頁至第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上訴人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，而上訴人回答，系爭廠房可以為工廠

01 登記，係屬丁種建築物，且沒有違建，另外似有提到系爭
02 廠房沒有污染之情。系爭租約簽訂當天，有上訴人周坤良
03 、證人周清淇、訴外人高迺銘、被上訴人法定代理人羅傑
04 及訴外人台華公司法定代理人陳朝榮在場等語（見原審卷
05 一第124頁至第127頁）；另證人高迺銘到庭證稱略為：
06 伊是代表訴外人劉河津去聽系爭廠房租賃事宜，伊全程在
07 場，另訴外人陳朝榮、上訴人、證人周清淇、被上訴人法
08 定代理人羅傑在場，訴外人蕭中信好像也有在現場走動。
09 伊有聽到上訴人曾承諾系爭廠房合法沒有違建、土壤乾淨
10 等，且承諾系爭廠房可以為工廠登記沒有問題等語（見原
11 審卷一第239頁反面至第240頁反面）。綜合上開證人證
12 述，可知上開3位證人於上訴人與訴外人台華公司簽訂系
13 爭租約時均在場，且皆曾聽聞被上訴人法定代理人羅傑及
14 訴外人台華公司法定代理人陳朝榮等人向上訴人詢問系爭
15 廠房有無違建、是否為丁種建築用地及可否為工廠登記等
16 3個問題，另不僅證人蕭中信及高迺銘聽聞上訴人曾承諾
17 系爭工廠無違建且無污染，並可以為工廠登記乙節；證人
18 周清淇亦證稱上訴人確實有回答被上訴人上開問題等語，
19 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
20 ，確實曾向上訴人詢問上開問題，並獲致上訴人之承諾等
21 情為可採。且稽之系爭租約於空白處記載：「註：乙方於
22 無污染違法情事下，第二年合約不漲價，合約期間延長至
23 貳年。」等節，有系爭租約影本在卷可查（見原審卷一第
24 10頁），堪認訴外人台華公司與上訴人簽訂系爭租約時，
25 曾討論系爭廠房有無污染之情事，由此可見訴外人台華公
26 司於簽訂系爭租約時，確實曾向上訴人確認系爭廠房有無
27 違建或污染之情事，否則倘上訴人未曾向訴外人台華公司
28 承諾系爭廠房無污染，衡情雙方當不可能於系爭租約上為
29 訴外人台華公司擔保使用系爭廠房期間無污染之約定。另
30 輔以被上訴人提出與上訴人之對話紀錄，上訴人向被上訴
31 人說明略以：「看是否跟劉，陳老闆直接說：1、再以合

01 法廠房收租金，現在以不合法廠房收租，不賠償任何費用
02 。（當初跟陳董有說）2、到廠登出來，再收租金，不賠
03 償任何費用。」等語（見原審卷一第83頁），足認上訴人
04 亦曾於系爭廠房無法為工廠登記後，與被上訴人就系爭租
05 約後續應如何處理為討論，倘系爭廠房是否可為工廠登記
06 非屬上訴人當初出租系爭廠房所擔保之事項，何以上訴人
07 就此瑕疵向被上訴人承諾減收租金甚或不收租金？益見被
08 上訴人主張之事實為真。則被上訴人主張上訴人曾向訴外
09 人台華公司擔保系爭廠房無違建、且無汙染可以為工廠登
10 記及為丁種建築用地等情，應屬可採。

11 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
12 會記載於系爭租約上，惟系爭租約上均未見此等記載反而
13 記載依現況交屋等文字，足認兩造間就上開事項並無任何
14 協議，且被上訴人應明知系爭廠房有違建云云。然契約當
15 事人於租賃契約書上記載依現況交屋等語，可能之用意或
16 表明出租範圍或表明建物現況（包含內部設施）等，其用
17 意不一而足，要難僅以上開文字之記載，遽論被上訴人知
18 悉系爭廠房內部有違建等情事。至系爭租約是否記載兩造
19 約定之必要之點，乃當事人之權利而非義務，縱系爭租約
20 未為記載上開條件，亦無從作為相反認定之依據。是上訴
21 人所辯，難認可採。

22 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
23 之租金、租賃期間等事項係屬必要要素外，依上開認定，
24 系爭廠房是否無違建、是否屬丁種建築用地及可否為工廠
25 登記等情，亦洵屬影響訴外人台華公司是否與上訴人簽訂
26 系爭租約之重要事項，倘上訴人就此事實為不實之陳述，
27 自屬對於被上訴於簽訂系爭租約意思形成過程屬於重要而
28 有影響之不真實事實。查被上訴人與上訴人於104年10月
29 14日簽訂協議書之內容略為：「一、甲方（按：即訴外人
30 台華公司及被上訴人）向乙方（按：即上訴人）承租坐落
31 桃園市○○區○○路○○○巷○號房屋所有權全部，就該承

租土地之前承租人就土地利用有污染情事，此有東典環安
科技股份有限公司環署環檢字第093號檢測報告，就前承
租人之污染所致之損失，與甲方無關，雙方協議，甲方依
承租後之使用現況，將土地及廠房返還乙方，甲方對前承
租人如有污染無須負損害賠償責任。…」，有協議書影本
在卷可稽（見原審卷一第78頁），可知系爭廠房於被上訴
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日桃環
水字第1060082578號函及所附資料在卷足稽（見原審卷二
第38頁至第47頁），足見上訴人將系爭廠房出租予被上訴
人時，系爭廠房即有土壤污染之情事；另原審依職權查明
系爭廠房前有塑原公司於98年1月9日設立工廠登記，並
於104年9月9日經桃園市政府公告註銷等節，有桃園市
政府經濟發展局106年9月7日桃經登字第1060035723號
函存卷可查（見原審卷二第10頁），可知上訴人將系爭廠
房租予訴外人台華公司時，訴外人塑原公司於系爭廠房之
工廠登記尚未註銷；且上訴人亦自承：於簽訂系爭租約前
一日，被上訴人之法定代理人曾向其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爭廠房之土地有
無污染之情事；況依上訴人出租系爭廠房多年之經驗，並
佐以上訴人於與被上訴人法定代理人羅傑之對話記錄曾指
導：「只要你們將機器移到指定位置（現勘時）就可以過
關…」等語以觀（見原審卷一第259頁），可知上訴人就
取得工廠登記之程序及相關事宜，均有相當了解；再參以
上訴人訴訟代理人於原審審理中陳稱：其向訴外人吳代書
（按上訴人介紹予被上訴人之代書）了解後才知悉所謂「
一進一出」係指須於前工廠登記經註銷後，其後之承租
人才於同一廠房為工廠登記等語（見本院卷二第67頁反面）

，益見上訴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。此外，被上訴人於發現受詐欺後之104年7月3日即發函主張依民法第92條之規定，撤銷系爭租約之意思表示乙節，有詠澄法律事務所104年7月3日104詠字第104070321號函存卷可參（見原審卷一第144頁至第145頁），未逾一年之除斥期間，是其主張，自屬有據。

5、上訴人又辯稱縱上訴人曾向訴外人台華公司就系爭廠房為上開承諾，然上訴人詐欺之對象並非被上訴人，而為訴外人台華公司云云。惟查，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關係轉讓予被上訴人，上訴人並於租約轉讓證明（下稱原證二之租約轉讓證明）上用印等情，業據上訴人提出104年11月6日租約轉讓證明影本及被上訴人提出之租約轉讓證明影本2紙為證（見原審卷一第11頁、原審卷二第52頁至第53頁），堪認訴外人台華公司將系爭租約讓與被告之情形，係屬系爭租賃契約當事人主體之變更，核為契約承擔，上訴人既於租約轉讓證明用印，足認系爭租約之主體變更已得上訴人承認，是被上訴人於104年5月27日起，即概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，並繼受訴外人台華公司對上訴人所得行使之撤銷權，是上訴人上揭所辯，自屬無據。

6、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汙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（見本院卷二第10頁及第14頁至第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（120萬元＋30萬元＝150萬），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165萬7750元之損害，為有理由：

1、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

01 租系爭廠房，而使訴外人台華公司及被上訴人於上開承租
02 期間，於系爭工廠投入設備成本包含將油槽吊車搬遷至系
03 爭廠房及定位工程、將鍋爐、攪拌槽搬遷至系爭廠房之安
04 裝工程、針對被上訴人之生產設備於系爭廠房所需要之加
05 強設備（即管路連結工程、鐵板加強材料、各油槽出入口
06 配管、油表安裝、過濾器安裝、油槽安全梯工程）等共計
07 165 萬 7750 元（計算式：131250 元 + 478600 元 + 269400 元
08 + 598500 元 + 180000 元 = 0000000 元），業據被上訴人提
09 出請求賠償金額明細表、系爭 5 紙支票、乾尚公司請款單
10 影本、景雄工業有限公司報價單影本、景雄工業有限公司
11 請款單等件為證（見原審卷一第 268 頁、148 頁至第 167
12 頁），而因系爭廠房無法為工廠登記，致使被上訴人於系
13 爭廠房投入之上開設備費用均無法使用，堪認屬被上訴人
14 因上訴人之詐欺行為所生之損害，是被上訴人向上訴人請
15 求 165 萬 7750 元，自屬有據。

16 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
17 人台華公司所簽發，難認被上訴人有支出如系爭支票 5 紙
18 所載之費用云云。然系爭 5 紙支票為訴外人台華公司簽發
19 ，有該 5 紙支票可憑（見原審卷一第 148 頁、第 151 頁、
20 第 153 頁、第 155 頁及第 158 頁），且依前述，訴外人台
21 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
22 人，則因系爭租約之法律關係所生之損害賠償請求權，亦
23 應已一併讓予被上訴人，是該等費用縱為訴外人台華公司
24 所支出，惟此亦係訴外人台華公司因投資系爭廠房所額外
25 支出之設備費用，於被上訴人依民法第 92 條之規定，撤銷
26 簽訂系爭租約之意思表示後，該等投資之費用亦屬訴外人
27 台華公司損害，被上訴人自得向上訴人主張損害賠償，是
28 上訴人所辯，即無理由，自難憑採。

29 （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
30 示有理由，則上訴人得否請求被上訴人返還自 104 年 3 月
31 17 日起至 105 年 3 月 16 日止相當於租金之不當得利 120 萬

元？

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

（五）給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件損害賠償及不當得利之債務，其給付並無確定期限，依前揭規定，上訴人應自民事反訴起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繕本係原審於106年4月19日當庭交由上訴人收受（詳原審卷一第133頁）。從而，被上訴人自得請求上訴人給付自反訴起訴狀繕本送達翌日即106年4月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息。

（六）按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，

各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。查原審業已判決被上訴人應給付上訴人102萬元，及自105年10月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息確定，自係上訴人對被上訴人之屆期債權，而該法定遲延利息由105年10月5日算至本件言詞辯論終結日即108年1月10日止，共2.28年，計116280元（ $0000000 \times 0.05 \times 2.28 = 116280$ ）。是上訴人以113萬6280元（ $0000000 + 116280 = 0000000$ ）與前揭被上訴人債權主張抵銷（詳本院卷第137頁），自屬有據。至上訴人就其一審判決勝訴確定部分，既已於二審主張抵銷如前，則其嗣後自不得再持一審判決勝訴部分向被上訴人請求給付，併此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係、契約承擔、民法第179條及184條第1項後段之規定，請求上訴人給付202萬1470元（計算式： $0000000 + 0000000 - 0000000 = 000000$ ），及自106年4月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬正當，應予准許。至原審判決逾前開金額部分，則於法未合，不能准許。原審就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告，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，應由本院就此部分廢棄改判。而原審所為被上訴人勝訴部分，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為無理由，應駁回此部分上訴。

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

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

中 華 民 國 108 年 2 月 14 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 周 玉 羣
法 官 林 靜 梅

以上正本係照原本作成。

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條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 2 月 18 日

書記官 張詠芳