

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1017號

原告 富億建材有限公司
法定代理人 蔡崇志
訴訟代理人 蔡錫欽律師
被告 太子國際股份有限公司
法定代理人 徐君川
訴訟代理人 鄭曉東律師
魏緒孟律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告經營合板製造，因景氣及疫情關係，需資金周轉，被告竟佯以原告將廠房即坐落高雄市○○區○○段000、000、000、000、000、000地號土地及門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號房屋（下合稱系爭房地）之所有權移轉與被告，被告即可協助原告度過難關，原告即可繼續經營，原告因此陷於錯誤，於民國109年2月26日將所有經營合板製造之廠房，以新臺幣（下同）3億5千萬元出售予被告，雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）並同時達成「俟賣方點交後，由買方回租予賣方繼續經營」之買賣條件（下稱系爭約定），嗣於109年3月1日簽立租賃契約（下稱系爭租約），原告並因系爭租約上所載有租期自109年3月1日至114年2月28日止，每月租金60萬元之約定，交付發票人為原告，每月28日到期，面額60萬元之支票共12張（到期日為109年4月28日為第1張，最後1張到期日為110年3月28日），被告並已兌領前3期（109年3月1日至109年5月31日租金）支票共180萬元。然被告給付第1、2期款項，取得系爭房地所

有權移轉與被告後，竟敷衍拖延甚而拒絕給付剩餘買賣價金，並介入經營，導致原告因周轉困難而停業，原告乃因被告之詐欺方簽立系爭租約，原告於109年1月25日發現後，即依民法第92條之規定以存證信函撤銷被詐欺之意思表示，系爭租約而歸於無效，原告遂寄發存證信函與被告請求返還支票及所受領之180萬元，然被告竟保留到期日為109年7月28日、109年8月28日之支票（發票日、金額、票據號碼、付款人詳如附表所示，為109年6月1日至109年7月30日租金），僅將剩餘支票返還，是原告當得依民法第179條不當得利之法律關係請求被告返還180萬元及附表所示之支票。

(二)、承上，倘認不構成詐欺或已無法撤銷，兩造所簽訂之系爭買賣契約第6條明定點交日期為109年12月31日，是原告應可繼續使用系爭房地至109年12月31日，是原告於該點交期日屆至前尚有使用受益系爭房地之權利；又兩造於簽立系爭買賣契約時有系爭約定，是原告自點交後始需向被告承租系爭房屋，然原告簽立系爭租約時疏未注意契約所載租期始日（109年3月1日）有誤，故兩造合意不一致，自有瑕疵。基此，原告自109年12月31日前尚有使用系爭房地之權利，當無給付租金之義務，被告亦無取得該段期間租金之法律上原因，當應依民法第179條不當得利之法律關係，返還180萬元及附表所示之支票。

(三)、並聲明：1、被告應給付原告180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2、被告應將附表所示之支票返還原告。3、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽立系爭買賣契約後，於109年3月1日另定系爭租約，約定由被告將買賣標的即系爭房地出租予原告，然原告於109年7月間表示因其營運及財務困難而希望不租等語（即終止租約之意思），經被告同意，並核算原告應繳納自109年3月至同年7月共計5個月之租金，故被告保留附表所示支票後，將剩餘7紙支票返還予原告。系爭買賣契約雖有

約定於109年12月31日點交，然由其後所簽立系爭租約之行
為，可視為兩造以租約之簽訂作為交付買賣標的物之方法，
使被告取得間接占有，原告就系爭房地之使用權源，並非基
於買賣契約，而係基於租賃契約，被告既已取得系爭房地之
間接占有，當有權依租約收取租金。次查，原告自承租系爭
房地以來，已使附表所示租金支票其中3紙兌現（金額合計
180萬元），且就此無任何異議，足見兩造間對於租賃契約
及租金給付並無爭執，當無意思表示不一致或詐欺之情形。
又原告雖主張詐欺，然應於其指稱109年3月間被告未給付第
3期買賣價金時就已發現，原告於110年1月25日所寄發之存
證信函並未提到任何撤銷意思表示內容，故其現於訴訟中為
撤銷，業已逾除斥期間。被告係本於租賃契約合法受領該等
租金，為有法律上原因，自非不當得利等語置辯。並聲明：
(一)、原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)、如受不判決，願供
擔保請准免假執行。

三、不爭執事項

- (一)、兩造於109年2月26日簽訂系爭買賣契約書，上載由原告將所
有系爭房地出售予被告，其中第6條約定於109年12月31日辦
理點交（內容詳如原證1）。
- (二)、兩造於109年3月1日簽訂系爭租約，上載由原告向被告承租
系爭房地，租期自109年3月1日起至114年2月28日止，每月
租金60萬元（內容詳如原證2）。
- (三)、原告簽發1年期租金支票共12紙（到期日均為每月28日，到
期日為109年4月28日為第1張）予被告，其中到期日為109年
4月28日、109年5月28日、109年6月28日（面額合計180萬元
）業經被告兌現。
- (四)、原告分別於110年1月25日、同年5月6日以存證信函要求被告
返還前揭已兌領之支票款180萬元，及其餘尚未兌現之9紙支
票。被告留存附表所示之支票，其餘已返還予原告。

四、得心證之理由

- (一)、上開租賃契約，原告是否受詐欺？如有，是否已撤銷？原告

行使撤銷權是否已逾除斥期間？

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項定有明文。是主張意思表示受詐欺所為之，應就被詐欺之事實負舉證責任。經查，原告主張其經營合板廠周轉困難，因被告佯稱願協助度過困難而出售系爭房地與被告，後簽立系爭買賣契約書，被告卻無按期繳付價金，導致原告停業等語，然原告並未就被告有該佯稱之行為提出任何證明，已難採信。又系爭租約簽立之原因，依原告主張及證人即系爭買賣契約、租約之代書薛聰憲所證稱：原告之法定代理人跟我提過要賣工廠一段時間了，後來又再跟我說要賣要簽約，簽立系爭買賣契約時有談過要回租，但無談成具體條件，過了2、3天後，原告法定代理人認為他在業界經營了很久，有很多資源，希望再繼續經營下去，就跟我說條件雙方已經談好了，請我擬定一份草約等語（卷二第48、49頁），可知應為原告出售系爭房地後，為繼續經營合板廠使用系爭房地而為之，與金錢周轉並無關係，是原告主張被告之詐欺行為，應為詐騙原告同意出售系爭房地換取金錢周轉所為買賣之意思表示。故倘有詐欺之情形，原告應同時撤銷系爭買賣契約方屬合理，而無單純撤銷系爭租約之理。然依原告之起訴狀（卷一第12頁），其欲另行依買賣契約向被告請求剩餘價金，所提之存證信函中也僅表示被告違反買賣契約約定，並無提及詐欺之事實，可見原告不認系爭買賣契約為受詐欺，當無單獨主張系爭租約為受詐欺所簽立。

(二)、兩造就系爭房地之租賃起始日之意思表示，是否合致？應從何時開始？

原告固主張雙方於簽立系爭買賣契約時，已有系爭約定乙情。然並未提出相關證明，且依上開證人薛聰憲所證，雙方於簽立系爭買賣契約時，就原告是否回租及條件，尚未達成共識，是難認原告此部分主張為真。原告另主張依系爭買賣契約約定於109年12月31日點交，故其於點交前應有使用系爭房地之權利毋需繳納租金，其簽立租約時疏未注意租期起始

01 日有誤，故雙方意思表示不一致等語，查出售標的之不動產
02 若為出賣人占有中，因其內常有大量物品而需相當時間整理
03 、移除，故賣方為促成買賣交易成功，常因出賣人占有情形
04 ，而給予相當時間之搬遷期，但如雙方有回租之約定，則即
05 以占有改定之方式移轉占有，則當無給予搬遷期之必要。本
06 件兩造原僅就系爭房地為買賣，故約定點交時間，其後雙方
07 訂立系爭租約，由原告繼續使用系爭房地，是系爭租約當已
08 取代點交之約定，原告主張其依系爭買賣契約，於109年12
09 月31日前無需租賃云云，難謂可採。又系爭租約簽約之過程
10 ，證人薛聰憲證稱：蔡崇志（原告法定代理人）先告知我起
11 租日、租期、金額，我再製作成書面，轉發給雙方，雙方看
12 好之後再約時間來我事務所蓋章簽約等語（卷二第49頁），
13 參以原告於簽約時給付自109年3月1日起算租金之1年期租金
14 支票，可見原告於簽約當時就起租日之意思表示確為109年3
15 月1日，並經被告所同意，是兩造就租期並無意思表示不一
16 致之情形，原告嗣後主張租期有誤，僅可能為所謂「錯誤」
17 矣。基此，原告此部分主張，亦難採認。

18 五、綜上所述，原告以系爭租約已撤銷或意思表示不一致為由，
19 主張被告應依不當得利給付原告180萬元及起訴狀送達翌日
20 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨應返還附表
21 所示之支票，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
22 假執行之聲請應予駁回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
25 民 事 第 二 庭 法 官 鄭 瑋

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 2 月 21 日
30 書 記 官 李 佩 穎

31 附表：

01
02
03
04
05
06
07

編號	支票號碼	票面金額	票載發票日	付款人
1	00000000	60萬元	109年7月28日	○○○○商業銀行 ○○分行
2	00000000	60萬元	109年8月28日	