

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第166號

原告 軒揚科技有限公司

法定代理人 劉天良

訴訟代理人 呂秋遠律師

張子特律師

被告 廖信夫

廖春嬌

共同

訴訟代理人 陳崇善律師

上列當事人間請求移轉租賃權等事件，本院於民國111年4月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：被告廖信夫、廖春嬌（下分稱姓名，合稱被告）原為原告分公司股東及負責人，嗣由廖信夫擔任址設臺北市○○區市○○道0段0號2樓67室、68室（下合稱系爭67、68室，分稱系爭67室、系爭68室）之原告分公司負責人，並代表原告與臺北市市場管理處（下稱臺北市市場處）就系爭67、68室簽訂租賃契約，惟因臺北市市場處僅能與自然人簽約，故而借用廖信夫、廖春嬌名義簽約，廖信夫並在該租賃處經營原告分公司，出售原告之商品，進行商業活動。旋廖信夫違反原告分公司負責人之注意義務，逕自停止原告分公司門市業務經營，致原告分公司停擺，使原告分公司人事成本及銷售管道均受有相當損害，又被告逕自放棄原告分公司股權，廖信夫亦不擔任原告分公司負責人，是被告對系爭67、68室已無使用之權利，應返還該處所予原告，並負有配合向臺北市市場處辦理移轉該處所租賃人為原告指定之人之義務。為此，依公司法第3條、民法第541條第2項、

第179條、第941條、第962條、第772條準用第767條規定，求為判命：(一)被告廖信夫應將租賃標的為系爭67室騰空返還予原告。(二)被告廖春嬌應將租賃標的為系爭68室騰空返還予原告。(三)被告廖信夫應將其與臺北市市場管理處就系爭67室攤位所訂立之臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）位租賃契約之使用權，依臺北市公有零售市場攤（鋪）位使用權轉讓辦法向臺北市市場管理處申請辦理轉讓予原告所指定之人。(四)被告廖春嬌應將其與臺北市市場管理處就系爭68室攤位所訂立之臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）位租賃契約之使用權，依臺北市公有零售市場攤（鋪）位使用權轉讓辦法向臺北市市場管理處申請辦理轉讓予原告所指定之人。並陳明願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告則以：被告約於3、40年前即舊光華商場經營時代，即已向主管機關即臺北市市場處承租店鋪經營舊書店生意，其後舊光華商場拆遷，被告依主管機關安排，轉至光華新天地商場繼續營業，於抽籤分配後，繼續承租使用系爭67室、系爭68室攤位為經營，已有10多年歷史。原告為民國90年間始成立之公司，其空口主張為系爭67室、系爭68室之實質承租人，顯然無據。實則被告因光華新天地商場主要係以電子類產品為經營項目，經由訴外人即原告股東張熙祥邀請，與原告合作，約定由被告出具名義擔任原告分公司經理人，並無償取得原告部分股份，原告則派人協助被告經營原告分公司業務，然關於系爭67室、系爭68室之權利，仍屬被告所有，從未移轉予原告，亦從未有原告以被告名義與臺北市市場處就系爭67室、系爭68室簽訂租賃契約情事。原告不思與被告合作之旨，認真經營，竟違約將系爭67室、系爭68室轉租予其他公司經營，致使被告因原告所轉租之公司開具發票，而受臺北市市場處處罰，被告因此實質終止與原告之合作關係，親回系爭67室、系爭68室攤位為經營等語，資為抗辯。並求為判決駁回原告之訴，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、原告主張被告原為原告分公司之股東，廖信夫並原為原告分
02 公司負責人，及被告名義與臺北市市場處就系爭67室、68室
03 攤位簽訂租賃契約等情，業提出公示查詢資料為證（見本院
04 卷第40至44頁），並有租賃契約可按（見本院卷第127至179
05 頁），復為被告所不爭執，堪信為實。

06 四、又原告主張其借用被告名義向臺北市市場處承租系爭67室、
07 系爭68室，實為系爭67室、68室之租賃權人，又廖信夫拋棄
08 原告公司股權且不願擔任原告分公司負責人，已無權再任系
09 爭67室之租賃契約出名人，復廖春嬌亦拋棄原告公司股權，
10 亦已無權再任系爭68室之租賃契約出名人，是原告自得依據
11 公司法第3條、民法第541條第2項、第179條、第941條、第9
12 62條、第772條準用第767條規定，請求廖信夫、廖春嬌分別
13 將系爭67室、系爭68室騰空返還予原告，並分別將與臺北市
14 市場處就系爭67室、系爭68室所訂立之臺北市公有零售
15 （市）商場攤（鋪）位租賃契約之使用權，依臺北市公有零
16 售市場攤（鋪）位使用權轉讓辦法向臺北市市場管理處申請
17 辦理轉讓予原告所指定之人，然為被告所否認，並以前開情
18 詞置辯。經查：

19 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
20 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告以其為系爭67室、6
21 8室攤位之租賃權人，被告無占有系爭67室、68室及為系爭6
22 7室、68室出名承租人之權源為由，依據公司法第3條、民法
23 第541條第2項、第179條、第941條、第962條、第772條準用
24 第767條規定，起訴請求被告應騰空返還前開租賃物，並向
25 臺北市市場處辦理轉讓該租賃物之使用權予原告指定之人，
26 自應就原告有系爭67室、68室攤位租賃權之事實，負舉證之
27 責任，如不能證明其有此權利存在時，即不發生其可依據前
28 開規定請求被告騰空返還租賃物即系爭67室、68室，並辦理
29 轉讓該租賃物使用權之問題。

30 (二)、原告主張廖信夫代表原告分公司與臺北市市場處簽訂租賃契
31 約，向臺北市市場處承租系爭67室、68室，廖信夫、廖春嬌

01 僅為出名人，是由原告取得系爭67室、68室之租賃權云云，
02 固據提出公示資料查詢為證（見本院卷第40至44頁），並引
03 租賃契約為據（見本院卷第127至179頁），按公司負責人依
04 法雖得代表公司為法律行為，然其個人亦同為法律上之權利
05 主體，得為自身為法律行為，是非謂公司負責人於任職期間
06 所為之法律行為，俱為代表公司之法律行為，而法律效果歸
07 屬於公司，仍應視具體情事判斷公司負責人所為法律行為係
08 代表公司或為其本人之法律行為。本件廖信夫以個人名義而
09 非以原告分公司名義，與臺北市市場處就系爭67室簽訂租賃
10 契約，另廖春嬌以個人名義，與臺北市市場處就系爭68室簽
11 訂租賃契約，此觀系爭67室、68室之租賃契約書即明，又原
12 告並未舉證證明原告分公司向被告借用名義簽訂系爭67室、
13 68室租賃契約乙事實，另被告於3、40年前即舊光華商場經
14 營時代，即向臺北市市場處承租店鋪經營舊書店生意，其後
15 因舊光華商場拆遷，經由臺北市市場處安排轉至光華新天地
16 商場繼續營業，於抽籤後分配承租使用系爭67室、系爭68室
17 攤位為經營等情，有臺北市市場處111年3月17日北市市場字
18 第1113006279號函可按（見本院卷第337至341頁），而原告
19 自承為94年間成立之公司（見本院卷第357頁），可知被告
20 早於原告公司設立前，即取得可向臺北市市場處持續承租系
21 爭67室、68室之租賃權權源，而訴外人張熙祥曾於108年12
22 月19日向本院聲請對廖信夫為民事調解，主張其自97年8月1
23 日起即向廖信夫承租系爭67室、68室，經廖信夫於108年7月
24 間違法終止租賃契約，惟其業於108年8月23日委由律師發函
25 合法終止租賃契約，而請求廖信夫返還押金28萬4,000元，
26 及所交付給付108年8月5日起至108年12月5日止租金之面額2
27 3萬元支票共5張，並檢附其與廖信夫簽訂之租賃契約書及被
28 告與臺北市市場處就系爭67室、68室所簽訂之租賃契約書為
29 證等情，業據本院調取士林簡易庭108年度士調字第1049號
30 民事聲請事件卷宗審閱屬實，而張熙祥為原告公司設立時迄
31 今之股東，為原告所自承（見本院卷第357頁），且查張熙

01 祥所提被告與臺北市市場處就系爭67室、68室所簽訂之租賃
02 契約書，其上每頁均蓋有原告及其法定代理人之印文（見本
03 院士林簡易庭108年度士調字第1049號卷第9至17頁），可認
04 被告抗辯其等長久以來為系爭67室、68室之租賃權人迄今，
05 廖信夫擔任原告分公司負責人，係原告透過張熙祥洽談合作
06 後之安排，被告並未移轉系爭67室、68室租賃權等情，尚非
07 子虛。是認原告主張廖信夫代表其分公司與臺北市市場處簽
08 訂租賃契約，向臺北市市場處承租系爭67室、68室，廖信
09 夫、廖春嬌僅為出名人云云，不足採信，則原告並無系爭67
10 室、68室之租賃權，應堪認定，依據前開說明，原告依公司
11 法第3條、民法第541條第2項、第179條、第941條、第962
12 條、第772條準用第767條規定，起訴請求被告應騰空返還前
13 開租賃物，並向臺北市市場處辦理轉讓該租賃物之使用權予
14 原告指定之人，洵屬無據。

15 五、綜上所述，原告依據公司法第3條、民法第541條第2項、第1
16 79條、第941條、第962條、第772條準用第767條規定提起本
17 訴，請求廖信夫應將租賃標的為臺北市○○區市○○道○段
18 0號2樓67室騰空返還予原告，廖春嬌應將租賃標的為臺北市
19 ○○區市○○道○段0號2樓68室騰空返還予原告，廖信夫應
20 將其與臺北市市場管理處就臺北市○○區市○○道○段0 號
21 2 樓67室攤位所訂立之臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）
22 位租賃契約之使用權，依臺北市公有零售市場攤（鋪）位使
23 用權轉讓辦法向臺北市市場管理處申請辦理轉讓予原告所指
24 定之人，廖春嬌應將其與臺北市市場管理處就臺北市○○區
25 市○○道○段0 號2 樓68室攤位所訂立之臺北市公有零售
26 （市）商場攤（鋪）位租賃契約之使用權，依臺北市公有零
27 售市場攤（鋪）位使用權轉讓辦法向臺北市市場管理處申請
28 辦理轉讓予原告所指定之人，均為無理由，應予駁回。又原
29 告為宣告假執行之聲請，因其訴遭駁回，而失其依據，自不
30 能准許，爰併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，

核與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。
七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如
主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 20 日
民事第一庭 法 官 劉瓊雯

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附
具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否
則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 20 日
書記官 劉淑慧