臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第15722號

原　　告　青空烘焙輕食餐廳

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　吳秉潾

訴訟代理人　楊琇婷

　　郭錦茂律師

被　　告　葉正隆

000000000000000000

訴訟代理人　劉大正律師

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國109年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將其經營之「光司手作餐廳」自臺中市○區○○街0巷000號房屋遷出，並將該房屋返還原告。

訴訟費用新臺幣陸萬壹仟肆佰柒拾捌元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告青空烘焙輕食餐廳主張：

㈠原告之現任負責人吳秉潾與訴外人楊琇婷（下逕稱其名）及被告葉正隆前合夥經營青空烘焙輕食餐廳(下稱青空餐廳)，約定吳秉潾為隱名合夥人，被告與楊琇婷則為出名合夥人，且推由被告擔任青空餐廳之負責人，登記資本額為新臺幣（下同）20萬元，其中被告7萬元，楊琇婷13萬元，惟合夥人間實際資本各占1/3。嗣楊琇婷、吳秉潾與臺中市○區○○街0巷000號第一層樓全部(下稱系爭房屋)之店面原承租人陳孟運（下逕稱其名）洽談頂讓，及與系爭房屋之出租人陳瑞杰談妥承租條件後，均由被告代表青空餐廳分別與陳孟運、陳瑞杰簽訂頂讓契約、房屋租賃契約，且上開店面頂讓

金、系爭房屋押租金及租金均由吳秉潾支出，被告僅係以青空餐廳負責人名義簽約，店面實際頂讓人及系爭房屋之承租人應係青空餐廳。嗣因被告未曾與吳秉潾對帳，且吳秉潾於民國108年6月間經員工告知，被告已另在臺北市與他人合夥開店，並因經營不善而挪用青空餐廳的盈餘及週轉金罄盡，吳秉潾、楊琇婷無法再信任被告，遂由被告將青空餐廳轉讓給吳秉潾負責經營，其登記出資額7萬元轉讓予吳秉潾承受，且改推吳秉潾為青空餐廳負責人，吳秉潾與被告並於108年6月20日簽訂轉讓契約書及合夥人同意書。詎被告明知其非系爭房屋承租人，竟向不知上情之陳瑞杰借取系爭房屋租賃契約書，向臺中市政府以系爭房屋之地址另申請設立「光司手作餐廳」，並於108年7月27日約11點許帶人進入系爭房屋，趕走青空餐廳客人、破壞監視系統、將鐵門遙控更改等，被告非法侵奪而無權占有系爭房屋，原告自得依民法第962條前段、中段之規定，請求被告返還系爭房屋，並應將其經營之「光司手作餐廳」自系爭房屋遷出。並聲明：1.被告應將其經營之「光司手作餐廳」自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還原告；2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡對被告答辯之陳述：楊琇婷已到庭證述其未向被告借款20萬元，且無被告所述技術出資1/3之情事，被告匯款20萬元係出資部分合夥資金。而系爭房屋店面係吳秉潾向原承租人陳孟運頂讓而來，經楊琇婷及陳孟運到庭證稱屬實，且吳秉潾及楊琇婷與陳孟運達成頂讓店面約定後，吳秉潾即當場交付10萬元（含代系爭房屋出租人返還押租金96,000元，及給陳孟運4,000元紅包）予陳孟運，亦非被告所支付。又會計陳心慧製作之報表無從證明其上所載款項係由被告代墊。至於以「光司」作廣告等係經營策略之一，不能憑此認定系爭房屋為被告所承租。原告更無被告指稱向系爭房屋出租人請求取回預付租金支票之情事。

二、被告則以：青空餐廳原係被告與楊琇婷合夥經營，雖約定被告以技術出資占1/3，惟楊琇婷不及籌資，乃先向被告欠款2

0萬元出資，嗣此20萬元支出於青空餐廳之店面頂讓金。又被告係以個人名義於107年5月4日向陳瑞杰承租系爭房屋，欲作為「光司手作專賣店」之臺中店，掛有「光司」招牌，並支付押金10萬元，因楊琇婷認青空餐廳原店面地點不適當而向其借用系爭房屋。另青空餐廳員工宿舍之租金、押金及仲介費合計114,400元，其中10萬元亦係由被告支付。再由青空餐廳之會計陳心慧記錄、製作之報表所示，被告自107年1月1日起至6月30日止墊付合計1,025,231元。被告並無原告所指於108年7月27日破壞青空餐廳之監視系統、限制員工行動及叫囂譏諷等行為，且原告當日遷出系爭房屋時，出租人陳瑞杰在場，系爭房屋若係原告所承租，吳秉潾為何當下未向陳瑞杰反應，更在同年月7月30日電請陳瑞杰欲拿回青空餐廳預付租金支票9紙。從而，原告已遷出系爭房屋，且被告亦非非法占有系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如為不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、原告主張青空餐廳為一合夥商號，於107年1月15日設定登記，登記負責人為被告；嗣於同年6月13日變更設址在系爭房屋地址；又於108年6月21日為轉讓登記，並變更登記負責人為吳秉潾。而系爭房屋店面係於107年5月2日由被告以其名義向原承租人陳孟運頂讓，並於同年月4日亦以被告名義向出租人陳瑞杰承租系爭房屋。另被告經營之「光司手作餐廳」則於108年7月23日登記設址於系爭房屋地址等情，業據提出臺中市政府函、商業登記抄本、房屋租賃契約書、公證書、公示資料查詢服務、店面頂讓合約書等件為證（見本院卷一第17-29、45-47、55-57、61頁、本院卷二第29-31頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

四、得心證之理由：

㈠按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。民法第962條定有明文。次按租賃物交付後，

承租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物而為使用收益之權利。故其占有被侵奪時，承租人自得對於無權占有之他人，行使其占有物返還請求權，此就民法第423條、第941條及第962條等規定觀之甚明（最高法院43年台上字第176號判例參照）。末按合夥財產，為合夥人全體公同共有，其為金錢出資，勞務出資，抑以他物出資，均無不同（包括動產或不動產）。另合夥關係存續中，執行合夥事業之合夥人為他合夥之代表，其為合夥取得之物及權利，亦屬合夥人全體公同共有（最高法院22年上字第2894號、64年台上字第1923號判例意旨可資參照）。

㈡原告主張系爭房屋為被告代表青空餐廳所承租之事實，業經證人楊琇婷到庭證稱：「（你是否有出資青空烘焙輕食餐廳？）有。」、「（青空烘焙輕食餐廳當時出資情形為何？）當時總共有三個合夥人，有證人楊琇婷、吳秉潾及被告，當初是吳秉潾想開餐廳，但他是做營造的，他有一個朋友在逢甲開了一個旅社，他覺得點很好，問我是否要去那邊開餐廳，因我工作關係我無法與吳秉潾一起做，所以我就介紹被告過去那邊看，我跟被告是在台北三井料理認識的。我們當時找被告時，被告說他沒有那麼多錢，吳秉潾說資金全由他支付，賺了錢之後再還他，當時三人各占三分之一的股份，吳秉潾鼓勵被告說沒錢沒關係，但多少要拿一點出來，這中間被告有匯款20萬元到吳秉潾的帳戶，這就是出資額的一部分。」、「（後來你們餐廳的店面是如何找的？）這店面（臺中市○○區○○街0 巷0 ○0 號），一開始有仲介介紹給吳秉潾去看的，吳秉潾也有請被告去看，他們看後沒有決定，大概隔一天或二天有別人要看，後來就被別人訂了，當時我們本來是在逢甲的點，但後來一些事情無法經營，已經空轉半年了，我就跟吳秉潾商議說，我們應該趕快找店面，我就在網路上看到這個店，我就想說這店不是已經頂給人家怎麼還ＰＯ，我就打上面的電話，結果是原經營人即證人陳孟運出租的，那天晚上我就打電話給證人陳孟運，我問

是否簽約了，他說還沒有簽，只是口頭約定，那我就說我排候補，隔天我就跟吳秉潾下去先看別的店面，中間我就打電話給這家店的老闆即證人陳孟運，我就跟陳孟運約了，中午我跟吳秉潾一起到店內去看，我問陳孟運是否不要透過仲介，直接將店面頂讓給我，陳孟運一開始說不行，因為要有信用，那我就跟陳孟運說，就說是你阿姨要做，陳孟運就打電話給仲介說他不要頂給原來的那個人，仲介很生氣罵了陳孟運，陳孟運一氣之下就答應將店面頂讓給我們了，並當場打電話給房東，約房東來現場談，後來約房東當天下午五、六點談。五、六點時房東來了，我也請被告及我們的團隊一起到場，當天陳孟運就跟房東說他要將店面頂讓給我，因為陳孟運已經先跟房東簽好約，所以我們全部的人決定要換約，陳孟運跟房東原來是簽五年約，當時已經過了一年多，約定由我們承接租賃契約，但是沒有再簽五年，我們約隔天早上去法院，陳孟運跟原來的房東解約，由我們承接原來的租賃契約並且作公證，隔天被告、吳秉潾、房東及陳孟運都到場，做了契約的解約及公證。」、「（提示本院卷第21頁原證二，這份契約是否為你剛剛所述的新簽的契約？）對。」、「（為何上面的承租人是被告？而非用餐廳名稱去簽？）因為當時的公司設立是在逢甲，吳秉潾本身已經有兩個公司了，我也在台北上班，平常都很忙，所以想說直接用被告去簽，讓其全權處理。」、「（所以簽立這個房屋之用途，是用來做本件的青空烘焙輕食餐廳，是否如此？）對，我們是租好後，才把公司的地址改為這裡。」、「（系爭房屋的租金、押租金，是如何給付的？）依照租約的租金給付方式，都是吳秉潾開支票給房東的。」、「（你們在簽立租約當時，被告或房東是否都知悉，這個房子是用來做為青空烘焙輕食餐廳使用？）知道，但是房東是知道我們要作為餐廳使用，但是青空烘焙輕食餐廳是公司的名稱，房東當時是否知道是作為青空烘焙輕食餐廳，我不能確定房東當時是否知道公司名稱，而且後來我們也有跟房東要相關資料去做餐

廳登記，所以房東也知道，而且後來房東也有跟吳秉潾說，如果上法院他願意作證說房子是吳秉潾跟房東租的。」、「（提示本院卷第149 頁原證十五，這支票是否為吳秉潾付給房東的第一年租金？）對。」、「（提示本院卷第157 頁原證十六，青空烘焙輕食餐廳是否後來有申請自己的支票本？）對。」、「（原證十六所開的支票作何用途的？）是付第二年的租金。」、「（你跟吳秉潾去系爭房屋店面找到陳孟運時，約好要頂讓這個店，那時候吳秉潾有交十萬元的押租金給陳孟運？）對，先給十萬元的押租金。」等語（見本院卷一第174-177頁）；證人陳孟運到庭結證稱：「（系爭房屋（臺中市○○區○○街0 巷0 ○0 號）原是你所承租的嗎？）是，我承租這個房子是作為店面使用，後來有頂讓給別人。」、「（你頂讓給何人？原來的租約如何處理？）一開始跟我接觸是楊琇婷跟吳秉潾說要頂讓我房子，當天是跟楊琇婷及吳秉潾見面，他們說他們要頂讓這房子來做餐飲，商談後我有答應。當時我跟房東的租約還剩二、三年吧！後續讓吳秉潾、楊琇婷跟房東談，我忘了不知道是同一天或隔天，好像是不同天吧！就約了屋主出來談，談的結論是楊琇婷、吳秉潾繼續承接我原來的租賃期間，他們有無另外簽約我不知道。」、「（提示本院卷第43頁，107 年5 月4 日時有從吳秉潾帳戶匯款一筆三十萬元的款項，這是匯款給你的嗎？）對。」、「（這款項是何項目？）這好像是頂讓金。」、「（所以你的認知跟你頂讓店面及承接你租約的人，當事人是誰？）是吳秉潾跟楊琇婷。」、「（提示本院卷第31頁原證三，根據吳秉潾內帳記載一中街押租金是十萬元，但你給屋主押租金是9 萬6 千元，所以4 千元是你跟前面仲介解約，要給你的補償，是否如此？）有，這樣我想起來了，是這樣沒有錯，所以是當天給現金十萬元。」、（被告主張系爭房屋是他跟你承接的，有何意見？）沒有這件事情，當時在場的人是說被告是店長，但跟我頂讓的人是吳秉潾、楊琇婷，只是他們介紹被告是店長。」等語（見本院卷

一第181-184頁）。互核前開二位證人所述情節大致相符，並有二位證人之通訊軟體對話截圖在卷可佐（見本院卷一第145-147頁），復衡以證人陳孟運與兩造間並無利害關係，其當無甘冒偽證罪之風險，而為不利被告陳述之必要，是其等之前開證述，應堪採信。

㈢再參諸系爭房屋之押租金及店面頂讓金均係由原告支付予陳孟運，第一年租金亦是簽發以原告為付款人之支票給房東，第二年租金則是簽發以青空餐廳為付款人之支票等事實，除經證人楊琇婷、陳孟運證述在案，並有原告存摺內頁、原證15、16支票簿票頭在卷足憑（見本院卷一第43、149-159頁），堪信為真實，倘如被告所辯系爭房屋為其個人承租使用，何以房租等相關費用均由原告或青空餐廳所支出，而非由被告個人支出，顯悖常情。從而，可知青空餐廳原係由吳秉潾、被告與楊琇婷合夥經營，約定各出資三分之一，並推由被告擔任青空餐廳的負責人，青空餐廳原設在逢甲的點，因故無法經營，嗣楊琇婷與原告聯繫陳孟運，並與陳孟運達成合意由其等頂讓該店面以作為青空餐廳使用，且因陳孟運與房東陳瑞杰簽訂系爭房屋之租約尚未到期，故協議由被告出名與陳孟運簽訂店面頂讓合約，及與房東陳瑞杰簽訂房屋租賃契約。足認系爭房屋雖係以被告名義承租，然被告係本於執行青空餐廳之合夥業務而承租系爭房屋以作為青空餐廳使用，被告承租系爭房屋既係供合夥事業之用，則依前揭最高法院判例意旨，合夥關係存續中，執行合夥事業之合夥人為他合夥之代表，其為合夥取得之物及權利，屬於合夥人全體公同共有，而被告與吳秉潾、楊琇婷就青空餐廳間之合夥關係既於108年6月20日終止，有青空餐廳合夥人同意書在卷足憑（見本院卷一第53頁），被告自合夥關係終止後即無權占有使用系爭房屋，另被告於108年7月23日將其經營之「光司手作餐廳」登記設址於系爭房屋地址乙節，已如前述，且被告就原告主張其占有系爭房屋作為「光司手作餐廳」使用乙節，亦未爭執，足堪認定。則原告主張被告無權占用侵害

其權利，而請求被告將其經營之「光司手作餐廳」自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還原告，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，本件原告依民法第962條前段、中段之規定，請求被告應將其經營之「光司手作餐廳」自系爭房屋遷出，並將系爭房屋返還原告，為有理由，應予准許。

七、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權宣告被告於執行標的物拍定、變賣前預供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　8　　日

臺北簡易庭法　官　陳雯珊

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市中正區重慶南路1 段126 巷1 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　宋德華

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	60,400元	
證　人　旅費	1,078元	
合　　計	61,478元	