

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第14459號

原告 陳裕侑

訴訟代理人 張藏文律師

被告 王禮筠

訴訟代理人 蔣嘉展

上列當事人間給付頂讓金事件，於中華民國112年1月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬伍仟元，及自民國一百一十一年七月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣貳拾參萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國111年3月19日，將臺北市○○區○○○○路○段000○○0號1樓店面(下稱系爭豆花店面)暨相關設備與技術頂讓予被告，兩造並有簽立「頂讓付款合約」(下稱系爭頂讓合約)，頂讓項目載明書面如甲證2，議定價金為新臺幣35萬元，並由被告以現金於簽約當日給付原告11萬5000元，另約定由被告於111年4月起，每月20日前分4期給付頂讓金餘額23萬5000元。詎料，被告嗣未依約給付系爭頂讓合約之尾款，以原告向其表示保證可協助辦理系爭店面之營業登記，將待營業登記辦理完成後，再行給付系爭頂讓合約餘額23萬5000元。原告作為第一次進行店面頂讓行為之業主，對於被告上開行徑大惑不解，被告應給付原告23萬5000元及自111年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等情。聲明：(一)被告應給付原告頂讓金餘額23萬5000元，及自111年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)請准依職權宣告

01 假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告對於本件頂讓金糾紛有關於系爭房屋是否能設立登記之
04 事已不再爭執。

05 (二)被告所提示之對話紀錄是被告與原告間之對話。

06 (三)被告與二房東換約合約影本中，訴外人彭景嶽(即合約上之
07 承租人)僅係被告為開業設立工商登記之營利事業登記名義
08 人，惟有關營業所有事宜與締約事項內容，皆是由被告與被
09 告訴訟代理人完全主導決定。

10 (四)就原告未出示原租約，致被告不知該租約所剩租期而使被告
11 無法決定裝潢等系爭商店經營成本之事，被告於簽約當下
12 (即111年3月19日)原告確實並未透過任何方式使被告明知或
13 可得而知原租約只到111年9月30日止，若簽約當時被告知悉
14 原租約到同年9月30日，被告絕不可能簽訂本件頂讓合約，
15 直到被告於111年8月22日收到原告律師所寄發之民事起訴狀
16 的附件裡，才知道原租約居然只有到111年9月30日。

17 (五)本件原告於頂讓時就已經知道被告要繼續經營與被告性質相
18 同的冰品行業，頂讓項目中同時也包含原告原本的木工裝潢
19 水電。換言之，原告所頂讓的內容除了生財器具等非固定物
20 外，尚有店內一切裝潢之固定物，原告自然更應該告知被告
21 有關原租約租期屆至期限，否則常理而言怎會有人願意承接
22 租約不到半年店面裡面所有固定的裝潢而打算繼續營業。

23 (六)本件原告於簽約前、簽約當下皆未告知原租約只到111年9月
24 30日止，甚至在111年4月1日被告與訴外人碩喆有限公司(即
25 本件出租標的物之二房東)簽訂換約合約時，原告不但在場
26 同時也親身見聞該換約日期從111年4月1日起至112年3月31
27 日止，卻未為任何表示，原告未盡告知義務顯然已違反誠信
28 原則而生之義務，應該負起不完全給付債務不履行之責任，
29 被告依民法規定得主張解除契約、請求損害賠償、請求遲延
30 利息等權利。被告甚至犯有不作為詐欺之嫌。

31 (七)被告與二房東之間的租約是否有效，頂多涉及被告與二房東

01 間的法律關係，與本件頂讓糾紛無涉，因為被告與二房東的
02 租約有效與否，均不能免除原告對於被告應該告知的義務。
03 被告主張與原告的頂讓內容除了頂讓物的權利外，尚包含原
04 告原本可以使用這間店面的權利，既然是店面頂讓自然包括
05 店面可使用的租期。

06 (八)被告主張解除契約，若無法解約則主張撤銷頂讓之意思表
07 示：

08 1.被告主張解除契約的理由：

09 原告沒有履行告知義務已如前述，因此造成被告不但無法繼
10 續營業，更因此支出許多額外的費用，原告既然違反忠實義
11 務與誠信原則，則被告主張解除契約並要求原告應賠償被告
12 因此所支付的費用。

13 2.撤銷頂讓之意思表示的理由：

14 原告沒有履行告知義務，而對於原告使用該店面的權限是雙
15 方交易中的重要事項屬於物之性質的重要交易資訊，既然原
16 告並未告知這樣的資訊，被告主張依據民法第88條規定撤銷
17 頂讓之意思表示。又原告故意不告知原租期的原因，可以合
18 理推斷是因為如果誠實說明原租期只有到111年9月30日，被
19 告就不會願意頂讓，這樣對原告不但還要繼續履行跟二房東
20 的租約，還面臨頂讓物無法順利頂讓甚至會有更多的折價，
21 所以原告故意隱瞞原本原告可以使用這間店面的期限是屬於
22 詐欺行為，被告主張依據民法第92條規定撤銷頂讓之意思表
23 示。

24 (九)並聲明：原告之訴駁回。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張其於111年3月19日，將系爭豆花店面及相關設備與
27 技術頂讓與被告，兩造並簽有系爭頂讓合約，議定價金為35
28 萬元，被告已給付11萬5000元，另約定被告應於111年4月
29 起，每月20日前分4期給付頂讓金，業據原告提出頂讓付款
30 合約為證(本院卷第35頁)，被告雖對前揭事實並不爭執，惟
31 爭執「原告未將其與碩喆有限公司(二房東)之租賃契約期限

111年9月30日之事告知伊，伊若知道實情則不會頂讓系爭豆花店面」云云(本件兩造之爭點已限縮在本爭點，見本院卷第193頁第16至22行)，原告不爭執其無出示其與碩喆有限公司(二房東)之租賃契約(本院卷第193頁第27行，下簡稱系爭租約)，亦不否認其尚無告知被告系爭租約租期之事，則原告上述行為有無違反系爭頂讓合約之情事？

(二)系爭頂讓合約之重點應該在於系爭豆花店面之頂讓，原告實無需告知系爭租約之期限：

1.系爭頂讓付款合約之重點應該在於系爭豆花店面之頂讓，兩造一直就價金可否分期及豆花製作上進行討論、協調，此觀兩造LINE對話紀錄自明(本院卷第47至63頁)。再觀諸兩造之頂讓付款合約並未約定原告需告知「原告與碩喆公司(二房東)之租賃契約期限111年9月30日」之事。

2.縱系爭租約之期限於111年9月30日屆至，其頂讓系爭店面時雖然只有半年，但被告可與碩喆有限公司在洽談新租約，且被告業已提出彭景嶽與碩喆公司之房屋租賃合約其期間為111年4月1日至112年3月31日(被告不爭執該契約為伊與二房東之契約，見被告陳述(三))，雖被告辯稱：該租約只是設立登記之用云云，但依據民法第87條第1項之規定「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第3人。」，被告既未舉證原告非善意第3人，自難以之對抗原告。但該租約已足證明被告業已與二房東洽談並延長租賃期限，與系爭租約期限為何並非相關。

3.且被告坦承：「房屋已經被大房東收走了，碩喆有限公司和大房東租約沒有那麼久。」等語(本院卷第194頁第21、22行)，足見本件被告在頂讓系爭店面之後，與碩喆公司另行簽約至112年3月31日止，然大房東堅持要收回房屋方釀成此爭議，被告竟將其締約後之商業判斷風險推予原告，並責怪原告沒有告知系爭租約之期限，實為其不付款之藉口，若此點真對被告之商業判斷十分重要，為何不於締約時即要求原告應保證租期？其於締約後，大房東忽然收回系爭店面，竟

要原告負擔該風險，寧有是理？從而，被告之解約並不適法。

4.被告雖聲請傳訊二房東云云，然本院認為不論其與二房東之租約是真是假，均不影響本件之心證，因此無傳訊之必要。

四、綜上所述，原告主張被告應給付原告頂讓金餘額23萬5000元，及自111年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，予以准許。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

七、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所示金額。

中 華 民 國 112 年 2 月 21 日
臺北簡易庭 法 官 趙子榮

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日內向本庭提出上訴狀。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 112 年 2 月 21 日
書記官 陳怡安

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2540元	
合 計	2540元	