

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第1516號

原告 麗陽股份有限公司

法定代理人 林子皓

訴訟代理人 葉智文

被告 張桂菱

笑貓來福咖哩食堂即陳信邦

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之八德案合作經營契約書（下稱系爭契約）第9條約定（見本院112年度補字第2388號卷〈下稱補字卷〉第31頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：

「（一）被告應返還門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋）。（二）被告應給付原告按日權利金3倍之懲罰性違約金，及自民國112年10月19日起

01 至被告房屋返還之日止，按週年利率5%計算之利息。」（見
02 補字卷第7頁），嗣於113年5月21日本院言詞辯論期日變更訴
03 之聲明為：「（一）被告應連帶將系爭房屋返還原告，並將
04 其營業登記遷出。（二）被告應連帶自112年10月19日起，
05 按日以新臺幣（下同）3,500元【計算式：（3萬5,000元/3
06 0）×3=3,500元，元以下4捨5入】給付原告至遷讓返還系爭
07 房屋之日止，並按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷
08 第167頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相
09 符，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告起訴主張：原告前與負責人為被告張桂菱之被告笑貓咖
12 哩簽立系爭契約，約定由被告笑貓咖哩向原告承租系爭房
13 屋，租賃期間自108年5月1日起至112年10月18日止，並約定
14 如租期屆至時，除雙方另有約定外，被告笑貓咖哩即應將系
15 爭房屋騰空遷讓返還予原告，而如被告笑貓咖哩不及時遷讓
16 返還時，原告得自翌日起，請求被告笑貓咖哩給付依權利金
17 3倍之懲罰性違約金。又被告笑貓咖哩復於112年5月3日邀同
18 被告陳信邦為連帶保證人，與原告簽立系爭同意書（下稱系
19 爭同意書），約定如原告因故未與被告笑貓咖哩或被告笑貓
20 來福咖哩食堂續約或換約時，被告笑貓咖哩或被告笑貓來福
21 咖哩食堂應於112年10月18日前，遷出所有營業、戶籍或其
22 他相關登記，並於退租點交時提供原告相關遷出證明。詎
23 料，原告於系爭契約期限屆至前之112年10月2日通知被告笑
24 貓咖哩或被告笑貓來福咖哩食堂應於112年10月18日前辦理
25 續約及簽立新約後，被告笑貓咖哩或被告笑貓來福咖哩食堂
26 即以系爭契約第2條約定，向原告表示系爭契約已自動延展
27 至114年10月18日止，然因雙方已另行簽立系爭同意書約定
28 如原告與被告笑貓咖哩或被告笑貓來福咖哩食堂未續約或換
29 約時，被告笑貓咖哩或笑貓來福咖哩食堂即應於112年10月1
30 8日前自系爭房屋辦理遷出營業登記，故原告復於112年10月
31 17日向被告笑貓咖哩或笑貓來福咖哩食堂表示應續約或換

01 約，而被告笑貓咖哩或笑貓來福咖哩食堂於112年10月18日
02 向原告表示有續約或換約之意後，又以通訊軟體向原告表示
03 系爭契約已自動延展至114年10月18日故不另簽立租約，故
04 原告遂於112年10月24日寄發內湖北勢湖郵局第000380號存
05 證信函向被告笑貓咖哩或笑貓來福咖哩食堂表示不再續約，
06 爰依系爭契約、系爭同意書及連帶保證法律關係提起本件訴
07 訟等語。並聲明：（一）被告應連帶將系爭房屋返還原告，
08 並將其營業登記遷出。（二）被告應連帶自112年10月19日
09 起，按日以3,500元【計算式： $(3萬5,000元/30) \times 3 = 3,500$
10 0元，元以下4捨5入】給付原告至遷讓返還系爭房屋之日
11 止，並按週年利率5%計算之利息。

12 二、被告則以：

13 （一）被告張桂菱即笑貓咖哩則以：被告張桂菱擔任被告笑貓咖
14 哩之負責人時，雖有與原告簽立系爭同意書，但雙方簽立
15 之目的僅係因登記營業地址所需，並非更改系爭契約之
16 意，且當時原告亦未表示系爭同意書屬於對原系爭契約之
17 補充，故系爭同意書並無排除系爭契約第2條之適用。又
18 因系爭契約及系爭同意書均未明確約定雙方須重新簽立新
19 約始完成續約程序，故因原告已與主管機關完成續約，則
20 系爭契約自己依第2條約定，自動延展至114年10月18日
21 止，故被告笑貓食堂自無違約情形。另被告笑貓食堂為被
22 告張桂菱、被告陳信邦共同創立之事業體，屬於合夥性質
23 而非獨資商號，創立初期係以被告張桂菱擔任對外之代表
24 人，負責簽約及擔任稅籍登記之代表，嗣於112年4月17日
25 始基於業務考量而辦理商業登記，並改由被告陳信邦擔任
26 代表人，及將原名稱「笑貓咖哩」變更為「笑貓來福咖哩
27 食堂」而已，而健保局當時亦同意被告所為之變更，顯見
28 被告笑貓來福咖哩食堂並非如原告主張屬權利義務主體之
29 變更，故原告以此主張被告應辦理續約及換約，並違反系
30 爭契約第13條第2項約定，顯無理由等語，資為抗辯。並
31 聲明：原告之訴駁回。

01 (二) 被告陳信邦即笑貓來福咖哩食堂則以：答辯同被告張桂菱
02 即笑貓咖哩所述等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
03 回。

04 三、經查，原告前與負責人為被告張桂菱之被告笑貓咖哩簽立系
05 爭契約，約定由被告笑貓咖哩向原告承租系爭房屋，租賃期
06 間自108年5月1日起至112年10月18日止。又被告笑貓咖哩於
07 112年5月3日邀同被告陳信邦為連帶保證人，與原告簽立系
08 爭同意書等情，此有系爭契約及系爭同意書等件在卷為憑
09 (見補字卷第29至35頁)，核屬相符，且為兩造所不爭執，
10 均堪信為真實。

11 四、得心證之理由：

12 (一) 按獨資之商號，雖依行政法規而得以登記之事業名稱對
13 外營業，惟該獨資商號本身並非法人，且民法及相關行
14 政法規亦未賦予獨立之法律人格，無權利能力，無從享
15 受權利負擔義務，但因獨資商號屬個人之事業，其負責
16 人以獨資商號名義所為交易上之一切行為，均為該負責
17 人之行為，獨資商號之負責人即為權利義務之主體，而
18 不同之負責人即為不同之權利義務主體，其法律上人格
19 即不同一，最高法院43年度台上字第601號民事判決所稱
20 之「該商號與其主人既屬一體」，即同此旨趣。換言之，
21 其負責人以獨資商號名義所為之法律行為，其法律
22 效果應發生於該負責人與法律行為相對人間，因此獨資
23 商號若因業務締約或涉訟，均應以實際經營之個人即負
24 責人為當事人。而獨資商號經營者之更替，法律並未有
25 法定債務承擔之擬制，至多僅得推認為商號名稱甚至生
26 財器具等之轉讓，倘未有債權讓與或債務承擔等特別約
27 定，後手經營者並未概括承受前手經營者因商號業務所
28 生債權債務關係。又按解釋契約須以邏輯推理及演繹分
29 析之方法，必契約之約定與應證事實間有必然之關聯，
30 始屬該當，否則即屬違背論理法則。且契約如有疑義
31 時，應盡量避免作成偏向不利於債務人之解釋，以防對

01 經濟弱者之權益造成損害。

02 (二)查系爭契約前言載明：「…承租人簽章：合作契約，甲
03 方：麗陽股份有限公司。乙方：“笑貓咖哩”。經雙方
04 同意簽屬約定條款如後：」。又系爭契約第1條約定：
05 「標的物：臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號1樓，坪
06 數約9坪。」、第2條約定：「合作期限：自108年5月1日
07 (即點交日)至112年10月18日止，契約期滿前如甲方
08 (即原告)與主管機關完成續約，本契約則自動延期至
09 甲方與主管機關契約屆期日。…」(見本院卷第39
10 頁)。準此，可認原告與負責人為被告張桂菱之笑貓咖
11 哩約定，系爭契約於112年10月18日期滿前，若原告已與
12 主管機關完成續約，系爭契約即自動延期至原告與主管
13 機關契約屆期之日。而原告業於系爭契約期滿前之112年
14 9月25日與主管機關完成續約，並與主管機關約定租賃期
15 間自112年10月19日至114年10月18日止，此有原告傳送
16 與主管機關簽立之臺北市市有非公用不動產租賃契約及
17 公證書正本予被告之通訊軟體紀錄在卷可稽(見本院卷
18 第45至51頁)，是依系爭契約第2條約定，系爭契約對於
19 負責人為被告張桂菱之笑貓咖哩即生自動延長至114年10
20 月18日之效力。

21 (三)至原告主張依兩造於112年5月3日另行簽立之系爭同意書
22 約定，於原告與主管機關續約完成並通知被告後，被告
23 有再與原告辦理續約手續之義務，然被告迄未辦理續約
24 手續，故被告依系爭同意書之約定，應於112年10月18日
25 前遷出系爭房屋，固據提出系爭同意書為憑(見補字卷
26 第35頁)。惟查，稽諸系爭同意書之內容：「麗陽股份
27 有限公司(甲方)(即原告)包租座落於臺北市○○區○
28 ○路○段000巷0弄0號之房屋，同意笑貓來福咖哩食堂
29 (乙方)登記為所在地，至112年10月18日止。甲方應於
30 收到臺北市政府財政局辦理主約續約完成、或告知非續
31 約確定之公文的14天內通知笑貓咖哩或笑貓來福咖哩食

01 堂辦理續約或退租相關事宜。若甲方因故未與笑貓咖哩
02 或笑貓來福咖哩食堂辦理續約或換約，笑貓咖哩或笑貓
03 來福咖哩食堂應於112年10月18日前，遷出所有營業、戶
04 籍或其他相關登記，並於辦理退租點交時提供麗陽股份
05 有限公司相關遷出證明，若笑貓咖哩/笑貓來福咖哩食堂
06 未依約定與麗陽股份公司完成退租點交或未遷出上述相
07 關登記，而造成麗陽股份有限公司之損失，應由笑貓咖
08 哩及笑貓來福咖哩食堂負完全賠償之責任。包租業：名
09 稱：麗陽股份有限公司。…承租人：姓名：笑貓咖哩。
10 統一編號：00000000。聯絡地址：臺北市○○區○○路
11 ○段000巷0弄0號。聯絡電話：(00)00000000。連帶保證
12 人：姓名：陳信邦。…」（見補字卷第35頁）」，是由
13 原告於112年5月3日簽立系爭同意書時即已明確載明同意
14 「笑貓來福咖哩食堂」將系爭房屋登記為所在地至112年
15 10月18日止，且其上關於原告與主管機關續約完成後之
16 通知對象分別列有「笑貓咖哩」及「笑貓來福咖哩食
17 堂」，且通知辦理之事項亦分別列有「續約」、「退
18 租」及「換約」，並將非系爭契約之當事人即被告陳信
19 邦列為立系爭同意書之連帶保證人；又依原告所提出之
20 查詢網頁顯示「笑貓來福咖哩食堂」之組織類型為「獨
21 資」，且係由108年6月18日設立之「笑貓咖哩」於112年
22 5月5日登記為「笑貓來福咖哩食堂」，而「笑貓來福咖
23 哩食堂」之負責人則為被告陳信邦，且「笑貓咖哩」與
24 「笑貓來福咖哩食堂」之營業人統一編號均相同不變，
25 此有台灣公司網頁頁面（見補字卷第13至17頁、第23
26 頁）及本院調閱之臺北市商業處商業登記案卷在卷可稽
27 （見外放卷）；另參以原告於本院審理時自承：被告的
28 會計師來跟我們通知的時候，有說被告的名稱會從「笑
29 貓咖哩」變成「笑貓來福咖哩食堂」等語（見本院卷第8
30 1頁）。以上，堪認兩造於簽立系爭同意書時，原告已知
31 悉「笑貓咖哩」日後應會變更為「笑貓來福咖哩食

01 堂」，且「笑貓咖哩」之組織類型為「獨資」，變更後
02 獨資商號之負責人恐有變更，且是否承受原「笑貓咖
03 哩」之權利義務不明，故而視變更情形再分別進行「續
04 約」或「換約」之約定。是「笑貓咖哩」與「笑貓來福
05 咖哩食堂」之營業人統一編號既相同不變，業如前述；
06 且參以「笑貓來福咖哩食堂」之負責人即被告陳信邦於1
07 12年8月1日向勞保局出具之「投保單位及負責人債務承
08 受聲明書」表明：「本單位因負責人變更（健保單位代
09 號：000000000。單位名稱：笑貓來福咖哩食堂。營利事
10 業統一編號：00000000以下簡稱投保單位），已向主管
11 機關辦妥營利事業變更登記手續，並核發營利事業登記
12 證（如附件）。特檢具全民健康保險投保單位變更事項
13 申報表及有關證明文件，報請貴局核准變更投保單位負
14 責人基本資料。至原單位負責人倘有積欠貴局未償之健
15 保費用債務，本投保單位及負責人願負連帶清償之責，
16 並放棄先訴抗辯權。投保單位代號：000000000。健保單
17 位名稱及圖記：笑貓來福咖哩食堂。」等語（見本院卷
18 第117頁），堪認負責人為被告陳信邦之「笑貓來福咖哩
19 食堂」已概括承受負責人為張桂菱之「笑貓咖哩」因商
20 號業務所生之一切債權債務關係，是依前揭說明，系爭
21 契約關於負責人為被告張桂菱之「笑貓咖哩」之權利義
22 務，理當由負責人為被告陳信邦之「笑貓來福咖哩食
23 堂」概括承受，亦即系爭契約自動延長至114年10月18日
24 之效力，當然及於負責人為被告陳信邦之「笑貓來福咖
25 哩食堂」，故「笑貓來福咖哩食堂」依系爭同意書之約
26 定僅需依系爭契約之原約定內容辦理續約手續即可，而
27 無須進行換約手續。而原告雖主張其已於分別於112年10
28 月2日及同年月17日通知「笑貓咖哩」及「笑貓來福咖哩
29 食堂」依照系爭契約內容辦理續約，固據提出兩造間通
30 訊軟體紀錄、內湖北勢湖字第000380號存證信函暨郵件
31 收件回執等件為憑（見本院卷第37頁、第147至159

01 頁)。然查，依被告所提出原告提供之續約契約內容，
02 核與系爭契約原約定之內容並不完全相同，此有該契約
03 書在卷可稽（見本院卷第89至97頁），故難認定原告已
04 向被告提出合法之續約通知外，亦因系爭契約自動延長
05 至114年10月18日之效力當然即於負責人為被告陳信邦之
06 「笑貓來福咖哩食堂」，已如前述，則無論原告是否與
07 被告陳信邦為負責人之「笑貓來福咖哩食堂」辦理續約
08 手續，均無礙於被告陳信邦為負責人之「笑貓來福咖哩
09 食堂」得繼續使用系爭房屋之權利。從而，原告主張其
10 與主管機關續約完成並通知被告後，被告迄未與原告辦
11 理續約手續，故被告應連帶將系爭房屋遷讓返還原告，
12 且應連帶自112年10月19日起，按日以3,500元給付
13 原告至遷讓返還系爭房屋之日止，並按週年利率5%計算
14 之利息，均屬無據。

15 五、綜上所述，原告請求：（一）被告應連帶將系爭房屋返還原
16 告，並將其營業登記遷出。（二）被告應連帶自112年10月1
17 9日起，按日以3,500元【計算式： $(3萬5,000元/30) \times 3 =$
18 $3,500元$ ，元以下4捨5入】給付原告至遷讓返還系爭房屋之
19 日止，並按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁
20 回。

21 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為原
22 告敗訴之判決，原告雖聲請本院依職權宣告假執行，然其聲
23 請僅係促使法院為職權之發動，故不另為假執行准駁之諭
24 知。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
26 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
29 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路

01 0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

04 書記官 蘇炫綺