

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度北簡字第501號

原告 賈榮清

訴訟代理人 何怡萱律師

被告 體驗經濟國際行銷有限公司

法定代理人 陳美莉

兼訴訟代理人 陳小康

上列當事人間請求返還墊款事件，本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳小康應給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟元及自民國一百一十四年一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳小康負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告陳小康如以新臺幣壹拾參萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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：「被告應給付原告新臺幣(下同)27萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計之利息。」(見本院卷第9頁)，嗣於民國114年5月22日具狀變更為：「被告應連帶給付原告33萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計之利。」(見本院卷第81頁)，核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯

01 論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：被告於111年8月1日向原告頂讓及承租位於
04 臺北市○○○路000號之榮清小吃店（招牌為7盎司牛排）
05 （下稱系爭店面），兩造並簽立店面頂讓合約書（下稱系爭
06 頂讓契約），被告陳小康並與其配偶於111年7月即開始試營
07 運，且於111年8月1日開始經營。豈料，被告於111年10月31
08 日無預警歇業，導致原告不得已賠付房東111年11月份之租
09 金7萬元及違約金7萬元，並支付清運和恢復原狀費用7萬5,0
10 00元。又被告迄今仍積欠原告頂讓金12萬元。爰依法提起本
11 件訴訟請求被告返還原告墊付之前開費用及頂讓金共計33萬
12 5,000元（計算式：租金7萬元＋違約金7萬元＋清運費及恢
13 復原狀費7萬5,000元＋頂讓金12萬元＝33萬5,000元）等
14 語。並聲明：被告應連帶給付原告33萬5,000元，及自起訴
15 狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計之利。

16 二、被告則以：與原告簽立系爭頂讓契約為被告體驗經紀國際行
17 銷有限公司（下稱體驗經紀公司），並非被告陳小康。被告
18 陳小康僅係被告體驗經紀公司之員工，被告陳小康係代理被
19 告體驗經紀公司與原告簽立系爭頂讓契約。又被告已給付原
20 告頂讓金12萬元，且因原告未依系爭頂讓契約之約定完成與
21 原房東之續約，故被告並無可頂讓僅剩4個月租期之系爭店
22 面。另依系爭頂讓契約第4條約定，111年8月1日至111年12
23 月31日原告不得要求被告搬遷並驅趕被告，然原告所提出之
24 清運估價單及收據所載日期卻為111年11月22日，顯然違反
25 系爭頂讓契約第4條之約定，原告自應退還頂讓金12萬元，
26 被告並以此主張抵銷上開費用等語，資為抗辯。並聲明：原
27 告之訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 （一）系爭頂讓契約究竟成立於何人之間？

30 查稽諸系爭頂讓契約之首頁「契約讓渡人」即甲方部分記
31 載為「賈榮清」，而「契約承讓人」乙方部分雖記載有體

01 驗經紀公司及「陳小康」，然僅「陳小康」部分有記載其
02 身分證字號，而體驗經紀公司部分則未記載法定代理人，
03 且被告陳小康亦非被告體驗經紀公司之負責人，此亦有被
04 告體驗經紀公司變更表在卷可稽（見外放卷）；又稽諸系
05 爭頂讓契約之末頁分別僅有原告及被告陳小康之簽名（見
06 本院卷第161至171頁），而未有被告體驗經紀公司及其法
07 定代理人之列載及簽名；且原告雖辯稱被告體驗經紀公司
08 有授權被告陳小康簽立系爭頂讓契約，然觀諸系爭頂讓契
09 約並無記載被告陳小康代理被告體驗經紀公司之意旨，且
10 無蓋用被告體驗經紀公司之大小章，並參以證人徐英源到
11 庭證稱：我是做房仲，我認識陳小康是因為之前的案件透
12 過房屋廣告認識的，原告的士林店有一間七盎司的牛排店
13 要頂讓，被告陳小康就過來看，看了之後就頂了士林店，
14 南港店也是七盎司牛排店，應該算是直營店，當時被告陳
15 小康的士林店做的還可以，也想頂南港店來做，南港店的
16 房子當時是跟別人承租，因為被告陳小康要頂讓這個店，
17 兩造就打了一個頂讓合約，頂讓合約是從8月1日打到12月
18 31日，因為合約是我打的。本院卷第161至165頁就是我當
19 時打的。合約的電腦字是我打的，有關合約黃色螢光筆部
20 分是我手寫的，其它甲乙雙方就是他們各自寫的。簽合約
21 當場有原告、被告陳小康，還有我3人。從士林店被告陳
22 小康承接一直到港墘店被告陳小康頂讓，我們都是針對他
23 個人，一般個人對上法人的話，要附公司登記表及公司登
24 記表上的大小章，被告陳小康當時跟我說他個人的信用不
25 好，就是要用公司，他說他本身就是港墘店的實際負責
26 人，我們也是針對被告陳小康。被告陳小康本人的名字是
27 我們要求加上，因為我們怕沒有保障，被告陳小康有同
28 意。士林店被告陳小康又換了一家公司的名字，半年左右
29 那家公司就解散。被告陳小康一直用這種方式在做，好像
30 都跟他沒關係。被告陳小康在用公司的名字親手簽的時
31 候，我們沒有要求他要公司大小章，因為我們是針對被告

01 陳小康本人。雙方簽約的真意就是直接跟被告陳小康簽
02 約。我們當時沒有要求被告陳小康要提出公司的委任狀或
03 委託書，因為我們就是針對被告陳小康本人，所以我們才
04 沒要求等語（見本院卷第175至176頁、第178至179頁）；
05 再參以系爭頂讓契約記載：「附註：(2)乙方必需提供負責
06 人或公司，以供轉移，期限為112年9月30日前，如發生空
07 窗期，或9月30日後造成損失，則於甲方無涉。」（見本
08 院卷第63頁），是如簽立系爭頂讓契約之當事人為被告體
09 驗經紀公司，應無再行要求提供負責人或公司之必要。是
10 綜合上開事證，僅可認定系爭頂讓契約係由原告與被告陳
11 小康個人所合意簽立，尚難認定原告有與被告體驗經紀公
12 司合意簽立系爭頂讓契約。從而，系爭頂讓契約應係成立
13 於原告與被告陳小康之間。

14 （二）原告請求被告連帶給付頂讓金12萬元，是否有據？

15 1、按系爭頂讓契約第1條約定：「店名為：7盎司牛排。甲方
16 同意以12萬元將下列頂讓給乙方，並讓乙方於此有營業之
17 權力。…乙方應於簽約時☒以現金或即期支票支付甲方全
18 部頂讓金共計12萬元整，」（見本院卷第161頁）。查系
19 爭頂讓契約係存在於原告與被告陳小康之間，被告體驗經
20 紀公司並非系爭頂讓契約之當事人，已如前述；又參以原
21 告於民事起訴狀及本院114年3月20日言詞辯論期日均已自
22 承被告陳小康已先行給付頂讓金6萬元（見本院卷第9頁、
23 第61頁），且被告陳小康亦辯稱其業已給付系爭頂讓契約
24 之頂讓金6萬元（見本院卷第61頁），堪認被告陳小康於
25 給付原告6萬元之時即已發生清償其中頂讓金6萬元之效
26 力。是縱原告事後主張被告陳小康曾於112年2月間原應給
27 付士林店租金11萬元，嗣透過證人徐英源向原告表示先前
28 給付之頂讓金6萬元欲收回，且剩餘之6萬元頂讓金亦不給
29 付，故應給付原告之士林店租金11萬元，直接由欲收回之
30 6萬元頂讓金扣抵，被告陳小康僅需再行給付剩餘之租金5
31 萬元（見本院卷第123頁），且被告陳小康事後亦僅給付

01 租金5萬元，故被告仍積欠系爭頂讓契約之頂讓金12萬元
02 等情，並提出被告陳小康之匯款紀錄為據（見本院卷第12
03 3頁）。然依前述說明，原告其中6萬元之頂讓金債權，業
04 因被告陳小康之清償而歸於消滅，自不生被告陳小康嗣後
05 得再以該6萬元抵銷其他債務之效力。另被告陳小康再辯
06 稱剩餘之6萬元頂讓金亦已給付完畢，然為原告所否認，
07 而被告陳小康對此並未舉證說明，則被告陳小康所辯，尚
08 難憑採。從而，原告請求被告陳小康給付剩餘之頂讓金6
09 萬元，即屬有據。

- 10 2、至被告陳小康辯稱因原告並未依據系爭頂讓契約之約定，
11 於111年9月30日與房東完成房屋租賃契約之續約，致被告
12 無法經營頂讓之店面，故原告不得請求被告給付剩餘之頂
13 讓金6萬元等語。惟查，稽諸系爭頂讓契約第1條約定：

14 「…6. ☒協助乙方與房東簽立房屋租賃契約，或將現有未
15 到期之契約權力轉移與乙方。」（見本院卷第161頁）；
16 又參以證人徐英源到庭證稱：原告只是協助被告陳小康談
17 租約，但沒有約定義務幫被告談成租約等語（見本院卷第
18 176至177頁）；另參以系爭頂讓契約附註亦記載：「…(7)
19 幫談降租7萬（甲方幫乙方協助洽談，但最後決定權由房
20 東決定）…」（見本院卷第165頁）；再參以系爭頂讓契
21 約之附註約定「頂讓若不成功並無法和房東續約，乙方負
22 責淨空店內移動性及非移動所有物品，有價商品歸屬於乙
23 方。」（見本院卷第163頁）。以上，堪認原告僅負有協助
24 被告陳小康與房東洽談房屋租賃契約，但無負有被告陳小
25 康與房屋簽立房屋租賃契約之義務，是被告陳小康縱未與
26 原房東完成房屋租賃契約之續約，因被告陳小康仍然取得
27 系爭店面之有價商品，並不影響系爭頂讓契約之效力，故
28 被告陳小康上開所辯，並無可採。

- 29 3、被告再辯稱系爭頂讓契約約定111年8月1日至111年12月31
30 日原告不得要求被告搬離，然原告卻於上開期間要求被告
31 搬離，故被告得以要求原告退還之頂讓金12萬元與原告之

請求清運費及恢復原狀費用互為抵銷等語。按系爭頂讓契約第4條約定：「乙方於111年8月1日起至111年12月31日止，為期共年。期間內甲方不得要求乙方搬離，並保證此頂讓店面之原房東不得驅趕乙方。若原房東或甲方於承租期間有任何驅趕乙方之行為，乙方可向甲方要求，退還頂讓金12萬元。…」（見本院卷第163頁）。查參諸證人徐英源到庭證稱：111年10月31日被告陳小康打電話給我說他不想開了。當時有我代表原告之權限，當時原告有叫被談。被告陳小康就說他不想等語（見本院卷第180頁）；又參以系爭頂讓契約附註(3)約定：「於房東簽租約必需於9月30日前完成」（見本院卷161頁）、附註2.約定：「頂讓金額尚有6萬元未清，需於10月25日結清」（見本院卷第163頁），而被告陳小康並未於上開期限內完成房屋租賃契約之簽立及給付原告尚餘之頂讓金6萬元，堪認被告陳小康於上開期限屆至前之111年10月份確曾透過證人徐英源向原告表示不願繼續經營之意，且已自行停止營業，是難認原告有對被告陳小康為驅趕之行為。從而，被告陳小康辯稱因原告要求被告陳小康提前搬離，故得請求原告退還頂讓金12萬元（依前述被告陳小康實際僅給付頂讓金6萬元），並以此主張抵銷，即無可採。

（三）原告請求被告連帶賠償租金7萬元及違約金7萬元，是否有據？

依系爭頂讓契約第1條第6項約定：「☒協助乙方與房東簽立房屋租賃契約，或將現有未到期之契約權力轉移與乙方」（見本院卷第161頁）。查被告陳小康於上開期限屆至前之111年10月份曾透過證人徐英源向原告表示不願繼續經營之意，已如前述，互核原告自承其係自行於111年11月向房東表示因系爭店面經營不下去，租賃至111年11月底等語（見本院卷第60頁）及系爭頂讓契約附註約定：「頂讓金若不成功並無法和房東續約，甲方（即原告）負責違約金給予房東。（見本院卷第163頁）」，可知兩造已約定

01 若續約不成仍由原告自行給付原房東違約金，故除被告陳
02 小康並未與原房東簽立房屋租賃契約外，亦難認原告有將
03 未到期之租約(下稱系爭租約)權利移轉與被告陳小康。是
04 原告既仍為系爭租約之承租人，則原告應係基於系爭租約
05 承租人之地位自行決定與出租人許敏提前終止系爭租約，
06 並依系爭租之約定給付11月之租金7萬元及賠付違約金7萬
07 元，而被告陳小康既無承受系爭租約承租人之地位，被告
08 陳小康自無受系爭租約拘束之效力。又系爭頂讓契約係存
09 在於原告與被告陳小康之間，被告體驗經紀公司並非系爭
10 頂讓契約之當事人，亦如前述。是原告請求被告連帶給付
11 代墊之11月份租金7萬元及違約金7萬元，即屬無據。

12 (四) 原告請求被告連帶給付清運及恢復原狀費用7萬5,000元，
13 是否有？

14 依系爭頂讓契約附註3. 約定：「頂讓若不成功並無法和房
15 東續約，乙方（即被告陳小康）負責清空店內移動性及非
16 移動所有物品，有價商品歸屬於乙方。」（見本院卷第16
17 3頁）。查被告陳小康並未與房東完成房屋租賃契約之續
18 約，且於111年10月份即向原告表示不欲繼續經營系爭店
19 面，均如前述，是被告陳小康依據上開約定本有將系爭店
20 面清空恢復原狀之義務。而原告主張其已就系爭店面支付
21 清運及恢復原狀費用計7萬5,000元，業據提出估價單及免
22 用統一發票收等件為憑（見本院卷第31至33頁），核屬相
23 符，堪認真實。且被告陳小康並無對於原告有退還頂讓金
24 之12萬元債權存在，而得主張抵銷，亦如前述。從而，原
25 告請求被告陳小康給付清運及恢復原狀費用7萬5,000元，
26 應屬有據。另系爭頂讓契約係存在於原告與被告陳小康之
27 間，被告體驗經紀公司並非系爭頂讓契約之當事人，亦如
28 前述，則原告訴請被告體驗經紀公司連帶給付清運及恢復
29 原狀費用7萬5,000元，即屬無據。

30 四、綜上所述，原告請求被告陳小康給付13萬5,000元（頂讓金6
31 萬元＋清運及恢復原狀費7萬5,000元＝13萬5,000元），及

01 自起訴狀繕本送達翌日即114年1月3日（見本院卷第39頁）
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
03 予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
05 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

06 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
07 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
08 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權
09 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
12 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

13 以上為正本係照原本作成

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
15 ○段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
18 書記官 蘇炫綺