

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第745號

上訴人 軒揚科技有限公司

法定代理人 劉天良

訴訟代理人 呂秋趙律師

張子特律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年5月20日臺灣士林地方法院110年度訴字第166號第一審判決提起上訴，本院於113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人廖信夫應將租賃標的為臺北市○○區○○大道○段○號○樓○○○室騰空返還予上訴人。

三、被上訴人廖春嬌應將租賃標的為臺北市○○區○○大道○段○號○樓○○○室騰空返還予上訴人。

四、被上訴人廖信夫應將其與臺北市市場管理處就臺北市○○區○○大道○段○號○樓○○○室攤位所訂立之臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）位租賃權，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上訴人法定代理人劉天良。

五、被上訴人廖春嬌應將其與臺北市市場管理處就臺北市○○區○○大道○段○號○樓○○○室攤位所訂立之臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）位租賃權，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上訴人法定代理人劉天良。

六、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查上訴人於原審聲明求為判命被上訴人應分別將其與臺北市市場處（下稱市場處）就臺北市○○區○○大道0段0號0樓00室、00室（下稱67號攤位、68號攤位，合稱系爭攤位）所訂立之「臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）位租賃契約」（下稱系爭租約）之使用權，依「臺北市公有零售市場攤（鋪）位使用權轉讓辦法」（下稱系爭轉讓辦法）向市場處申請辦理轉讓予上訴人指定之人。嗣經原審為其敗訴之判決後，上訴人聲明不服，提起上訴，並於本院更正聲明如附表編號四、五所示，則依上說明，核屬上訴聲明之更正，並無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人原均為伊之股東及分公司負責人，屬於上訴人之經理人，兩造間為委任或借名登記關係，伊委由被上訴人分別向市場處承租系爭攤位，並於該址設立軒揚科技有限公司數位分公司（下稱系爭分公司），由廖信夫擔任系爭分公司負責人，為伊出售商品，進行商業活動。伊已終止兩造間借名登記關係，爰適用或類推適用民法第541條第2項、及依第179條、第962條、第772條準用第767條規定，求為判命被上訴人應將系爭攤位騰空返還予上訴人，並將其與市場處就系爭攤位所訂立之租賃權，依系爭轉讓辦法向市場處申請辦理轉讓予上訴人法定代理人劉天良（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明如附表所示。

二、被上訴人則以：伊於3、40年前即已向市場處承租光華商場店鋪經營舊書店，光華商場拆除後，轉至光華新天地承租系爭攤位。伊早於上訴人設立前即取得向市場處繼續承租系爭攤位之租賃權，伊亦未將系爭攤位之權利移轉予上訴人，上

01 訴人並非系爭攤位之實質承租人。本件係因伊違約轉租系爭
02 攤位予張熙祥，張熙祥再將系爭攤位交予上訴人使用，致伊
03 受市場處處罰，伊始收回系爭攤位自行經營等語，資為抗辯
04 。並答辯聲明：上訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷第70頁）：

06 (一)被上訴人登記為上訴人之股東，廖信夫曾登記為上訴人所屬
07 光華門市三店及系爭分公司之負責人，廖春嬌曾登記為上訴
08 人所屬光華門市四店之負責人。

09 (二)廖信夫至遲於84年6月7日承租光華商場1樓105號攤位，光華
10 商場拆除後改配租至臨時中繼商場第80號攤位，嗣於97年7
11 月9日改配租67號攤位。

12 (三)廖春嬌至遲於78年8月1日承租光華商場1樓104號攤位，光華
13 商場拆除後改配租至臨時中繼商場第79號攤位，嗣於97年7
14 月9日改配租68號攤位。

15 四、兩造爭執要點：上訴人得否請求判決如附表所示？茲就兩造
16 爭點及本院得心證理由分述如下：

17 (一)上訴人主張：伊為法人，依法不得向市場處承租系爭攤位，
18 遂委由經理人即被上訴人出名承租，於系爭攤位設立系爭分
19 公司，以廖信夫為系爭分公司負責人，銷售電腦及周邊設備
20 商品，伊每月給付二十幾萬元予廖信夫，以供被上訴人向市
21 場處給付租金、及廖信夫擔任系爭分公司負責人之報酬等語
22 ，並提出自105年1月5日起至105年12月5日止面額各為新臺
23 幣（下同）24萬元、107年1月起至108年12月止面額各為23
24 萬元之支票影本為憑（見本院卷第85至107頁）。被上訴人
25 雖不爭執收受上開支票，惟否認兩造有何委任關係，辯稱：
26 伊違約轉租系爭攤位予張熙祥，再由張熙祥交給上訴人使用
27 ，並由廖信夫掛名擔任系爭分公司負責人，以掩飾違約轉租
28 情事；伊向張熙祥收取租金，而張熙祥持上訴人簽發之上開
29 支票給付租金，伊並非收受上訴人給付之金錢云云（見本院
30 卷第112頁）。則上訴人即須舉證證明兩造間就系爭攤位之
31 承租，訂立委任契約。

01 (二)按申請使用公有市場攤（鋪）位，應填具申請書，向設立公
02 有市場之主管機關提出，申請人須年滿20歲或未成年已結婚
03 ，且設籍在該直轄市或縣（市），轉讓對象之資格、條件、
04 申請程序及其他應遵行事項之規定，由直轄市或縣（市）主
05 管機關定之，為零售市場管理條例第10條第1項、第3項、第
06 5項所明定（見原審卷第32頁）。該條例於臺北市之主管機
07 關為市場處，市場處依該條例第10條第5項規定，訂定系爭
08 轉讓辦法，於第4條第1項規定：「攤（鋪）位使用權之受讓
09 人須年滿20歲或未成年已結婚，且設籍臺北市滿6個月。」
10 （見原審卷第38頁）。則據此足見公有市場攤（鋪）位之申
11 請人及受讓人，均以自然人為限，故上訴人主張：伊為法人
12 ，不得向市場處承租系爭攤位等語，即屬有據。

13 (三)臺北市政府於95年拆除光華商場，規劃興建資訊產業大樓，
14 另設置臨時中繼商場安置舊攤商，並於97年7月19日舉行「
15 光華數位新天地」大樓開幕儀式，打造光華商圈資訊發展及
16 產業集業效應，該商場自理組織為社團法人臺北市光華商場
17 數位新天地發展協會（下稱光華商場自治會、見原審卷第48
18 頁）。被上訴人於97年7月9日分別向市場處承租67號、68號
19 攤位至今（見原審卷第327至329頁），廖信夫曾於94年5月2
20 日登記為上訴人所屬光華門市三店負責人，營業地址為○○
21 大道0段0號0樓000室（已無營業），復於99年10月15日登記
22 為系爭分公司之負責人至今，營業地址為系爭攤位；廖春嬌
23 曾於97年8月1日登記為上訴人所屬光華門市四店之負責人，
24 營業地址為○○大道0段0號0樓000室（已無營業、見原審卷
25 第40至44頁）。被上訴人曾於原審具狀陳稱：伊經張熙祥邀
26 請，同意與上訴人合作，由被上訴人於名義上出任系爭分公
27 司經理人並無償取得部分股份，上訴人派員協助被上訴人經
28 營系爭分公司業務等語（見原審卷第89頁），並有被上訴人
29 所出具之存證信函影本可憑（見原審卷第46至47頁）。張熙
30 祥復於本院到庭結證稱：伊知道廖信夫是分公司負責人，由
31 總公司決定在門市販賣何種商品，廖信夫可以建議哪種商品

01 好銷售，總公司就決定何種商品。當時伊給客戶的發票上，
02 打的負責人名字是廖信夫。系爭攤位是上訴人門市，後來無
03 法經營，因為廖信夫將鑰匙鎖上。該門市經營權被廖信夫奪
04 走等語（見本院卷第221頁）。則據此足證兩造確實有合作
05 關係，並合意由廖信夫擔任系爭分公司負責人。被上訴人雖
06 於本院辯稱：伊係與張熙祥有合作關係，並非與上訴人有委
07 任關係，伊是依據張熙祥要求或安排，始於名義上取得上訴
08 人股份或擔任經理，當時三方是一起作假矇騙市場處云云，
09 惟與被上訴人於原審自陳：「與上訴人合作，由上訴人經營
10 系爭分公司，並由上訴人協助被上訴人經營業務」等詞有違
11 ，亦與證人張熙祥之證言不符。是被上訴人辯稱：兩造並無
12 合作關係云云，即不足採。故上訴人主張：兩造有合作關係
13 ，以廖信夫擔任系爭分公司負責人，伊並委任被上訴人以系
14 爭攤位經營系爭分公司業務等語，應屬有據。

15 (四)被上訴人自97年7月1日起至109年12月31日止與市場處訂立
16 之租賃契約第9條第1項約定，被上訴人不得私自將系爭攤位
17 轉租，應自行經營，使用店鋪非滿2年不得轉讓（見臺灣士
18 林地方法院〔下稱士林地院〕108年度士調字第1049號卷第1
19 0、14頁、影印卷宗外放；原審卷第106、130、142頁）；自
20 110年1月1日起至113年12月31日止之租賃契約第12條第2款
21 約定，被上訴人擅自將攤位轉租，經市場處書面通知限期改
22 正，屆期未改正者，市場處得終止契約，收回攤位（見原審
23 卷第155至156、169至170頁）。經查廖信夫於97年7月31日
24 將系爭攤位出租予證人張熙祥，租期自97年8月1日起至98年
25 7月31日止。張熙祥於108年12月19日向士林地院聲請調解並
26 主張：伊於租賃契約屆滿後未與廖信夫訂立書面租約，但每
27 月仍依約給付租金予廖信夫，視為不定期租約。廖信夫嗣於
28 108年7月終止與伊之租賃契約，伊始知廖信夫向市場處承租
29 系爭攤位後違約轉租予伊，為此請求廖信夫返還押金28萬4,
30 000元與5紙面額各為23萬元之支票等語。士林地院於109年1
31 月15日行調解程序後，再於109年2月26日行調解程序時，由

01 張熙祥撤回調解聲請而終結（見108年度士調字第1049號卷
02 第4至8、29至34頁、影印卷宗外放）。證人張熙祥則於本院
03 到庭結證稱：當時廖信夫委任的陳崇善律師說不合程序，請
04 1位調解委員離開調解室，剩下的2位調解委員就說調解不成
05 立，叫伊撤回調解聲請可以省調解費1,000元，伊就簽了，
06 因為伊做生意不想跑法院，目前押金還沒有拿回來等語。是
07 據此足證被上訴人向市場處承租系爭攤位後，由廖信夫違法
08 轉租系爭攤位予張熙祥，嗣後廖信夫終止租賃契約，張熙祥
09 始請求廖信夫返還押金與支票，惟廖信夫仍未返還。

10 (五)張熙祥復於本院證稱：廖信夫原為光華商場舊攤商，伊經由
11 光華商場自治會陳小姐介紹認識廖信夫，伊當時為訴外人孚
12 揚電腦有限公司（下稱孚揚公司）負責人，門市位於館前路
13 NOVA賣場，為拓展店面，因此向廖信夫承租系爭攤位。孚揚
14 公司嗣後承租位於光華數位新天地之攤位，沒有必要與廖信
15 夫續約租攤位。伊僅介紹廖信夫認識上訴人法定代理人劉天
16 良，伊不知道廖信夫與上訴人間的事情。系爭攤位是上訴人
17 門市，經營權被廖信夫奪走。伊與廖信夫之租約到期後，伊
18 沒有續租，伊不知廖信夫如何處理系爭攤位。一般公司負責
19 人若投保勞健保時要保最高額，所以通常為了省勞健保費用
20 ，公司負責人會到另一家公司當受僱人再投保，但是公司負
21 責人名義不變。伊受僱於上訴人，負責拓展業務、組裝電腦
22 等事務，公司編制很小，只有幾個人。伊在孚揚公司有領薪
23 資等語（見本院卷第219至222頁）。上訴人亦主張：上訴人
24 設立之始，張熙祥即為股東，且自94年起至今擔任上訴人之
25 業務人員，負責產品銷售等語（見原審卷第357頁）。則據
26 此足證張熙祥向廖信夫承租系爭攤位，約滿後並無續租，張
27 熙祥並無占有使用系爭攤位，而由上訴人占有使用經營。

28 (六)從而綜合上開一切情狀，應認為張熙祥原係孚揚公司負責人
29 ，向廖信夫承租系爭攤位，租約到期後因另於光華數位新天
30 地租用攤位，並無必要占有使用並續租系爭攤位，惟張熙祥
31 復受僱於上訴人負責拓展業務，且被上訴人為上訴人之經理

01 人，於系爭攤位銷售商品，張熙祥復將上訴人按月所簽發之
02 上開支票交付予廖信夫，則據此足證上訴人欲向市場處承租
03 系爭攤位，卻因系爭轉讓辦法第4條第1項規定，必須由自然
04 人申請承租，上訴人因此委任被上訴人出名向市場處承租系
05 爭攤位，作為系爭分公司營業使用，並以廖信夫為上訴人所
06 屬光華門市三店負責人、以及系爭分公司負責人，廖春嬌為
07 上訴人所屬光華門市四店之負責人。且張熙祥與廖信夫就系
08 爭攤位租約到期後，既無必要續租，惟張熙祥竟仍繼續給付
09 租金予廖信夫，依法視為不定期租賃，足證該等租金實際上
10 係由上訴人按月簽發支票交由張熙祥轉交廖信夫，以供廖信
11 夫向市場處清償系爭攤位租金債務，並作為廖信夫擔任系爭
12 分公司負責人之報酬。則上訴人既為實際出資承租系爭攤位
13 ，並於系爭攤位設立系爭分公司以經營業務，委由被上訴人
14 分別擔任上訴人所屬光華門市三店、四店負責人、廖信夫擔
15 任系爭分公司負責人，足證上訴人確實委由被上訴人承租系
16 爭攤位。是上訴人主張，應屬有據。被上訴人所辯，並不足
17 採。

18 (七)次按受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於
19 委任人。民法第541條第2項定有明文。經查被上訴人因受上
20 訴人之委任，出名向市場處承租而取得系爭攤位租賃權與占
21 有，核屬以自己之名義，為上訴人取得之權利，不論兩造委
22 任契約是否終止，上訴人依民法第541條第2項規定，請求被
23 上訴人將系爭攤位騰空返還上訴人，並將其與市場處就系爭
24 攤位所訂立系爭租約之租賃權，依系爭轉讓辦法向市場處申
25 請讓與上訴人法定代理人劉天良，即屬有據。被上訴人所辯
26 ，均不足採。又上訴人另主張借名登記法律關係，類推適用
27 民法第541條第2項規定，及依第179條、第962條、第772條
28 準用第767條規定為請求部分，因不影響上開判斷，自無審
29 究之必要，併此敘明。

30 五、綜上所述，上訴人依民法第541條第2項規定，請求被上訴人
31 應將系爭攤位騰空返還予上訴人，並應將被上訴人與市場處

就系爭攤位所訂立系爭租約之租賃權，依系爭轉讓辦法向市場處申請讓與上訴人法定代理人劉天良，為屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴判決，尚有未合，上訴人之上訴為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二項至第五項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第二庭

審判長法 官 陳容正

法 官 紀文惠

法 官 邱 琦

附表：

編號	上訴聲明
一	原判決廢棄。
二	被上訴人廖信夫應將租賃標的為臺北市○○區○○大道0段0號0樓00室騰空返還予上訴人。
三	被上訴人廖春嬌應將租賃標的為臺北市○○區○○大道0段0號0樓00室騰空返還予上訴人。
四	被上訴人廖信夫應將其與臺北市市場管理處就臺北市○○區○○大道0段0號0樓00室攤位所訂立之臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）位租賃權，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上訴人法定代理人劉天良。
五	被上訴人廖春嬌應將其與臺北市市場管理處就臺北市○○區○○大道0段0號0樓00室攤位所訂立之臺北市公有零售（市）商場攤（鋪）位租賃權，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上訴人法定代理人劉天良。

正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

03 書記官 郭彥琪