

臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第804號

原告 福汕開發有限公司

法定代理人 巫函彧

訴訟代理人 張慶宗律師

複代理人 彭佳元律師

被告 吳彥輝即欣芯髮型美容坊

訴訟代理人 雷智菁

複代理人 謝文和

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國109年5月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、兩造陳述要旨：

一、原告主張：

(一)被告欲開設美髮店，推由原告出面向訴外人日亨興業有限公司（下稱日亨公司）承租門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號建物（下稱系爭建物），原告與日亨公司口頭協議每月租金為新臺幣（下同）15萬元，兩造間則口頭約定由被告自民國103年9月16日起向原告承租系爭建物如起訴狀附圖所示B部分（面積約80坪，下稱系爭建物B部分），且因被告所使用系爭B建物之面積，大於原告所使用系爭建物如附圖所示A部分（面積約50坪，下稱系爭建物A部分）之面積，兩造達成協議，由原告負擔租金9萬元，被告實際負擔租金8萬元，即被告除給付日亨公司租金6萬元外，另給付原告租金2萬元。嗣因原告基於節稅之考量，形式上再由原告與被告分別與日亨公司簽訂租賃契約，其中一份租賃契約為原告與日亨公司簽訂承租系爭建物A部分，每月租金為9萬元，另一份租賃契約為被告向日亨公司所簽訂承租系爭建物B部分，每月租金為6萬元，惟原告始為系爭建物之實際承租

01 人，原告將系爭建物B部分轉租予被告，兩造間確實有租賃
02 關係。

03 (二)詎被告於107年12月起拒付租金，原告於108年3月21日以
04 存證信函催告被告應給付所積欠租金6萬元，被告均置之不理，
05 被告迄今已積欠原告租金高達10萬元，因被告遲付租金
06 之總額已超過2個月租金，原告以起訴狀為終止租賃契約之
07 意思表示，並請求被告應將系爭建物B部分騰空遷讓返還予
08 原告，另請求被告應給付自107年12月起至108年4月止之
09 租金合計10萬元予原告。又兩造間租賃關係已消滅，被告本
10 應將系爭建物B部分返還原告，惟被告迄今仍持續占用系爭
11 建物B部分，自屬無權占有，並使原告喪失占有使用系爭建
12 物B部分之利益，被告獲得相當於租金之利益，致原告受有
13 無法使用系爭建物B部分之損害，原告亦得向被告請求返還
14 相當於租金之不當得利，爰依民法第440條第2項、第455
15 條、第179條規定，請求被告將系爭建物B部分騰空遷讓返
16 還原告，並給付租金10萬元，另請求被告自變更聲明狀繕本
17 送達翌日起至騰空遷讓返還系爭建物B部分之日止，按月給
18 付原告2萬元等語，並聲明：1.被告應將系爭建物B部分騰
19 空遷讓返還原告；2.被告應給付原告10萬元，及自變更聲明
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；
21 3.被告應自變更聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭
22 建物B部分之日止，按月給付原告2萬元；4.願供擔保，請
23 准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 被告於108年4月15日與訴外人許金鈴簽立轉讓契約，協議
26 由被告使用欣芯髮型美容坊商號名稱，並經日亨公司簽立房
27 屋使用同意書，概括承受沈奕廷與日亨公司於103年9月16
28 日就系爭建物B部分之租賃關係，並均按期繳納租金6萬元
29 予日亨公司。其次，日亨公司於103年9月間將系爭建物分
30 租予原告及沈奕廷時，實已將分租範圍明確標示為系爭建物
31 A部分及系爭建物B部分，系爭建物A部分由原告承租，系

01 爭建物B部分由沈奕廷承租（即被告使用範圍），原告主張
02 系爭建物均為其承租，顯非真正。再者，原告請求被告給付
03 遲付之租金10萬元，惟如原告所稱該款項係與許金鈴相關，
04 基於債權之相對性，原告請求之對象應為許金鈴而非被告，
05 且獨資商號與其經營者屬於一體，不同之經營者，縱使商號
06 名稱相同，亦屬不同之當事人，故顯與被告無涉。綜上，原
07 告並非系爭建物所有權人、亦非被告所使用系爭建物B部分
08 之承租人，更未與被告簽立任何2萬元之租賃契約、或任何
09 債權債務關係之契約，故原告請求被告給付租金及遷讓房屋
10 均無理由等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受
11 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 貳、本件經法官會同兩造整理爭點，結果如下：

13 一、不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

14 (一)欣芯髮型美容坊係由訴外人沈奕廷於103年8月28日設立之獨
15 資商號；後於106年1月9日轉讓登記予訴外人徐烽欽，又於
16 107年10月30日轉讓登記予訴外人張憶玫，再於107年11月19
17 日轉讓登記予訴外人許金鈴。其後被告於108年4月15日與許
18 金鈴簽立如被證1所示之轉讓契約，並於同年月18日辦理轉
19 讓登記予被告。

20 (二)高雄市○○區○○段○○○○○號建物（即系爭建物）為訴外人
21 日亨公司所有，現系爭建物A部分為原告占有使用，系爭建
22 物B部分則為被告占有使用（確切位置、面積待測量後特定
23 ）。

24 (三)原告有與訴外人日亨公司簽立如原證1所示之租賃契約，並
25 有依約給付日亨公司每月9萬元之租金；訴外人沈奕廷則有
26 與日亨公司簽立如被證3所示之租賃契約，另被告自承有概
27 括承受沈奕廷簽立之上開租約，並有依約給付日亨公司每月
28 6萬元之租金。

29 (四)被告自經營欣芯髮型美容坊以來，並未給付任何租金與原告
30 。

31 (五)原告有於108年3月21日寄發如原證3之存證信函向許金鈴催

告給付積欠之3個月租金，並經許金鈴收受。

二、爭執事項：

(一)被告是否有就訴外人許金鈴經營欣芯髮型美容坊之資產及負債概括承受？

(二)原告向被告請求遷讓系爭建物B部分及給付租金10萬元有無理由？

1.系爭建物實際上是否全由原告承租，並轉租其中B部分予訴外人沈奕廷？

2.原告與沈奕廷間有無約定，沈奕廷除每月給付日亨公司6萬元外，尚應另行給付原告租金2萬元以支付應給付原告之租金？

3.如有上開約定，該約定是否得拘束沈奕廷後經營欣芯髮型美容坊之人？

4.許金鈴有無積欠原告租金？如有，其金額為何？原告向被告請求積欠之租金10萬元有無理由？

5.原告是否已合法終止與許金鈴間之租賃契約？

6.被告有無占有系爭建物B部分之正當權源？原告請求被告遷讓系爭建物B部分有無理由？

(三)原告依不當得利之法律關係，請求被告自變更聲明狀送達翌日起至騰空遷讓系爭建物B部分之日止按月給付20,000元有無理由？

參、得心證之理由：

一、被告並未概括承受許金鈴經營欣芯髮型美容坊之資產及負債：

(一)按獨資商號並無獨立之法人格，不具有獨立之權利能力，自亦無當事人能力可言，以該商號為營業，所生權利義務仍歸諸出資之個人。是獨資經營之自然人以該商號之名義為法律行為或訴訟行為，實際上與該自然人自為當事人之情形無異，其法效意思亦歸屬於該自然人，並非該獨資商號（最高法院41年度台上字第1040號、42年度台抗字第12號、44年度台上字第271號、108年度台簡抗字第91號裁判意旨參照）。

因此，縱使某商號之名稱為不同獨資經營之自然人所使用或先後繼受使用，並均以該商號之名義為法律行為，然其法律效果仍應歸屬於各別作成該法律行為之自然人，此與法人因具有獨立之權利能力，不因其代表人之更替而影響其法人格之同一性與連續性之情形，顯不相同。經查，欣芯髮型美容坊係由訴外人沈奕廷於103年8月28日設立之獨資商號；後於106年1月9日轉讓登記予訴外人徐烽欽，又於107年10月30日轉讓登記予訴外人張憶玫，再於107年11月19日轉讓登記予訴外人許金鈴。其後被告於108年4月15日與許金鈴簽立如被證1所示之轉讓契約，並於同年月18日辦理轉讓登記予被告等情，為兩造所不爭執，而欣芯髮型美容坊既係獨資商號，依上開說明，縱其名稱為上開不同獨資經營之自然人所先後繼受，各自然人以欣芯髮型美容坊名義所為法律行為，法律效果仍應歸屬於各別自然人，即屬當然，是被告雖自許金鈴繼受使用欣芯髮型美容坊之商號名稱，並不當然繼受許金鈴經營欣芯髮型美容坊之資產及負債，亦屬當然。

(二)原告雖主張被告既與許金鈴簽立轉讓契約，自己同意承擔許金鈴經營欣芯髮型美容坊之資產及負債云云，惟為被告所否認，自應由原告就此權利發生事實舉證以實其說，於本院審認兩造提出之證據後，事實如仍陷於真偽不明時，該舉證不足之不利利益，亦應由原告承擔，始符舉證責任分配之法則。原告就此雖以被告提出與許金鈴間之轉讓契約為據（見審訴卷第173頁），然該轉讓契約書上僅記載「出讓人許金鈴於商業地址高雄市○○區○○○路○○○號經營之商號名為欣芯髮型美容坊，自民國108年4月15日起轉讓予受讓人吳彥輝繼續經營，恐口說無憑，特立此契約書為據」等語，顯未提及被告有何同意概括承擔許金鈴經營欣芯髮型美容坊所負全部債務之意旨，且轉讓之具體內容為何，是否僅限於該商號名稱，或及於其他資產及負債，均未見詳細記載，自難確認許金鈴與被告間，是否確有約定由被告概括承受許金鈴經營欣芯髮型美容坊之全部資產及負債，即尚有未明。此外，

原告復未舉證證明被告已同意承受許金鈴經營欣芯髮型美容坊之資產及負債，自難為有利原告之認定，依前開舉證責任分配之法則，應認被告並未概括承受許金鈴經營欣芯髮型美容坊之資產及負債。

二、原告請求被告遷讓系爭建物B部分、給付租金10萬元及按月返還相當於租金之不當得利2萬元，均無理由：

(一)原告主張系爭建物全部為其承租等情，為被告所否認。且證人即日亨公司法定代理人蕭惠玉於本院審理中證稱：系爭建物為日亨公司所有，系爭建物A部分係出租給原告，系爭建物B部分則係出租給欣芯髮型美容坊，是分別出租給不同公司，對日亨公司而言，就是按照合約出租給不同人等語（見本院卷第104至107頁），顯見就系爭建物之所有人日亨公司而言，系爭建物確係分別出租給原告及欣芯髮型美容坊，並無全部出租給原告之情，自難認原告有何承租系爭建物全部之情事。至原告雖主張系爭建物承租之定金全部係由原告支付，可證系爭建物係由原告全部承租云云，並提出定金收據為證。然租屋之定金由何人支付，與其後簽立之租賃契約當事人為何人並無必然關聯，縱由他人代本人向出租人支付定金，亦無非係本人與他人間內部關係，與出租人無關，亦不影響出租人後續與本人訂立租賃契約之效力，是縱使原告主張定金為其支付之情屬實，亦不影響租賃契約當事人之認定，原告此部分主張，自屬無據。又原告另主張其有將系爭建物B部分轉租予沈奕廷部分，亦為被告所否認，且原告就此並未能提出任何證據加以證明，自難為有利原告之認定，況原告並未承租系爭建物全部已如前述，自亦無從取得將系爭建物B部分轉租沈奕廷權利，更難認原告主張有將系爭建物B部分轉租沈奕廷之情屬實。

(二)又原告主張與沈奕廷間，另有約定沈奕廷除每月給付日亨公司6萬元外，尚應另行給付原告租金2萬元以支付應給付原告之租金等情，並提出每月匯款2萬元至原告公司帳戶之匯款紀錄及該三信商業銀行帳戶存摺封面為證（見審訴卷第29

頁、本院卷第123頁）。而本院依原告之聲請，函詢匯入該帳號帳戶之戶名，分別為欣芯髮型美容坊負責人沈奕廷及欣芯髮型美容坊負責人徐烽欽，有合作金庫商業銀行光華分行109年3月3日合金光華存字第1090003172號函在卷可參（見本院卷第227頁），雖堪信欣芯髮型美容坊確有按月匯入2萬元至原告帳戶內之情事。

(三)惟匯入該款項之原因，雖經證人即原新技國際企業股份有限公司（下稱新技國際公司）負責人吳聰杰於本院審理中證稱：當時我們承租整個系爭建物成本是16萬元，其中租給自己髮廊即欣芯髮型美容坊部分是8萬元，所以由原告給房東9萬元，欣芯髮型美容坊給房東6萬元，另外匯2萬元給原告公司，店長是負責匯房租的，應該知道這些租金分配的約定，更換店長時也會告知租金分配的情況等語（見本院卷第155至163頁），核與證人即原告前負責人吳世璿於本院審理中之證稱大致相符（見本院卷第237至240頁）。惟證人即107年10月30日至107年11月19日間登記為欣芯髮型美容坊負責人之張憶玫於本院審理中證稱：我是新技國際公司僱用的員工，有擔任過後昌二店即欣芯髮型美容坊的店長，欣芯髮型美容坊的帳戶每月都會扣租金6萬元，但這是新技國際公司會計直接線上操作直接扣款，我有看到除了房租6萬元外，存摺每月會扣款2萬元，但我想是公司在操作，也沒有問公司為什麼等語（見本院卷第274至277頁），足徵該等扣款均係由新技國際公司會計直接操作扣款，縱使擔任欣芯髮型美容坊負責人之人亦不知悉為何需扣該筆款項，顯與證人吳聰杰及吳世璿證稱均會告知店長租金分配事宜之證述內容不同，本院審酌證人張憶玫係實際擔任欣芯髮型美容坊店長之人，對於實際情形自較為清楚，應以其證述內容較為可採，是實際擔任欣芯髮型美容坊負責人之人，均不知悉該筆逐月扣款2萬元之原因為何，且均係由新技國際公司會計代為操作，則擔任欣芯髮型美容坊首任負責人之沈奕廷是否確實知悉該筆扣款之原因為何，亦非無疑，自難僅以有該筆

01 匯款即推認原告與沈奕廷間有應另按月給付2萬元予原告之
02 約定。

03 (四)又依前開證人之證述，縱認原告經新技國際公司主導，而與
04 沈奕廷間有應按月另給付2萬元予原告之約定，然該約定究
05 屬沈奕廷與原告間之約定，而欣芯髮型美容坊既為獨資商號
06 ，沈奕廷縱以欣芯髮型美容坊名義為前開約定，其法律效果
07 仍僅及於沈奕廷，不當然及於其後繼受使用欣芯髮型美容坊
08 名稱之人已如前述，自不當然得拘束其後經營欣芯髮型美容
09 坊之自然人。況其後繼受經營欣芯髮型美容坊之張憶玫即已
10 不知有此約定，更難認張憶玫及其後經營欣芯髮型美容坊之
11 自然人有繼受該約定之意思，該約定亦無從拘束其後經營欣
12 芯髮型美容坊之自然人，應堪認定。故縱原告與沈奕廷有該
13 等約定，應亦無從拘束現經營欣芯髮型美容坊之被告，亦屬
14 當然。

15 (五)另證人張憶玫於本院審理中雖另證稱：欣芯髮型美容坊當時
16 由何人擔任店長均係由新技國際公司決定等語（見本院卷第
17 275頁），且依其前開證述，欣芯髮型美容坊存摺內之款項
18 ，亦係由新技國際公司會計可直接線上操作，雖堪認欣芯髮
19 型美容坊實際上係處於新技國際公司之實質控制下，然欣芯
20 髮型美容坊既採用獨資商號之方式經營，其權利義務即應歸
21 於擔任負責人之自然人已如前述，縱使該負責人因與新技國
22 際公司之內部關係，同意接受新技國際公司之指示經營，如
23 欲與該擔任負責人之自然人成立法律行為，仍應由自然人本
24 人為之，尚難由新技國際公司代為法律行為，此屬採用獨資
25 商號經營方式必然面對之問題，是無論欣芯髮型美容坊實際
26 上是否由新技國際公司實質控制，各該擔任欣芯髮型美容坊
27 負責人之自然人，如未有繼受其先前經營欣芯髮型美容坊之
28 人全部經營之資產及負債之法律行為時，即無從當然拘束其
29 後經營欣芯髮型美容坊之自然人，即屬當然，併此敘明。

30 (六)綜上，原告並未證明有承租系爭建物全部並轉租予欣芯髮型
31 美容坊之情事，則原告與被告間就系爭建物B部分並無任何

租賃契約關係存在，原告自無從依民法第440條第2項、第455條規定向被告終止租賃契約，並請求被告返還系爭建物B部分，是原告依上開規定請求被告將系爭建物B部分騰空遷讓返還原告，應屬無據；又原告與沈奕廷間就系爭建物B部分並無租賃契約存在已如前述，亦未能證明與沈奕廷間有應按月另行給付2萬元予原告之約定，且縱有該約定亦無從拘束其後經營欣芯髮型美容坊之自然人，該約定自無從拘束其後經營欣芯髮型美容坊之訴外人許金鈴及被告，已難認許金鈴有何積欠原告公司10萬元之情事，更難認被告應繼受該10萬元債務，從而，原告請求被告給付10萬元，亦屬無據；另原告既未承租系爭建物B部分，被告占有系爭建物B部分之利益，即非應歸屬於原告之利益，自難認被告現占有使用系爭建物B部分，有何無法律上原因受有利益，且致原告因而受有損害之情事，是原告依不當得利之法律關係請求被告自變更聲明狀送達翌日起至騰空遷讓系爭建物B部分之日止，按月返還相當於租金之不當得利2萬元，亦無理由。

肆、綜上所述，欣芯髮型美容坊既為獨資商號，其權利義務即應歸屬於擔任負責人之自然人，而原告復未能證明有轉租系爭建物B部分予經營欣芯髮型美容坊之自然人之情事，自無從依租賃契約關係請求被告遷讓返還系爭建物B部分，亦無從請求被告給付租金，且被告亦不因占有系爭建物B部分而受有原應歸屬於原告之利益，原告亦無從依不當得利之法律關係請求被告返還相當於租金之不當得利。從而，原告依民法第440條第2項、第455條、第179條規定，請求被告將系爭建物B部分騰空遷讓返還原告，並給付租金10萬元，另請求被告自變更聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭建物B部分之日止，按月給付原告2萬元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

伍、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，經本院逐一斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，

01 爰不一一論列，併此敘明。

02 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 109 年 6 月 12 日

04 民事第一庭 法 官 蕭承信

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 109 年 6 月 15 日

09 書記官 黃進遠