

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上字第196號

上訴人 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

陳昱錡

被上訴人 吳彥輝即欣芯髮型美容坊

訴訟代理人 雷智菁

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年6月12日臺灣橋頭地方法院108年度訴字第804號第一審判決提起上訴，本院於110年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：欣芯髮型美容坊原係訴外人沈奕廷於民國103年8月28日獨資設立，伊於同年9月16日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），約定每月租金15萬元。伊又將系爭建物如附圖所示A部分（面積201.14平方公尺，下稱A建物）轉租予當時由沈奕廷獨資經營之欣芯髮型美容坊開設美髮店使用，伊與沈奕廷約定，由伊負擔上開日亨公司租金其中9萬元，沈奕廷則除每月應給付日亨公司租金6萬元外，另應給付伊租金2萬元（下稱系爭租約），惟因節稅考量，形式上伊與沈奕廷分別與日亨公司簽訂租賃契約，但實際上系爭建物係由伊單獨向日亨公司承租全部，再將其中A建物轉租予沈奕廷。嗣後沈奕廷於106年1月9日將欣芯髮型美容坊轉讓登記予訴外人徐烽欽，徐烽欽又於107年10月30日轉讓登記予訴外人張憶玟，張憶玟再於107年11月19日轉讓登記予訴外人許金鈴，許金鈴復於108年4月18日轉讓登記予被上訴人，被上訴人已承受系爭租約之義務。又

許金鈴獨資經營欣芯髮型美容坊期間自107年12月起，即未依系爭租約約定，按月給付伊2萬元租金，伊於108年3月21日以存證信函催告許金鈴給付積欠租金，未獲置理，累計積欠租金10萬元，已逾2個月租金，乃依民法第440條第2項規定終止系爭租約，並依民法第455條規定，請求被上訴人騰空返還A建物，給付積欠租金10萬元。又被上訴人迄今仍繼續占用A建物，每月受有相當租金不當得利2萬元，致伊受有損害。爰依民法第455條、第179條規定求為判命：(一)被上訴人應將A建物騰空遷讓返還予伊，並自變更聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還A建物之日止，按月給付伊2萬元。(二)被上訴人應給付伊10萬元，及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：否認上訴人與沈奕廷間有系爭租約存在，沈奕廷係於103年9月16日自行向日亨公司承租A建物，並非向上訴人承租，伊登記為欣芯髮型美容坊負責人後，日亨公司亦同意伊使用A建物經營美髮店。且伊僅受讓登記為欣芯髮型美容坊商號之獨資負責人，未承受沈奕廷或許金鈴經營欣芯髮型美容坊期間所負債務，縱使上訴人與沈奕廷間有系爭租約存在，基於債權之相對性原則，系爭租約對伊亦不生效，故上訴人上開請求均無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將A建物騰空遷讓返還予上訴人。(三)被上訴人應給付上訴人10萬元，及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(四)被上訴人應自變更聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還A建物之日止，按月給付上訴人2萬元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項

(一)欣芯髮型美容坊係由沈奕廷於103年8月28日設立之獨資商

號；後於106年1月9日轉讓登記予徐烽欽，又於107年10月30日轉讓登記予張憶玟，再於107年11月19日轉讓登記予許金鈴，其後被上訴人於108年4月15日與許金鈴簽立上開商號之轉讓契約書（下稱系爭轉讓契約），並於同年月18日將該商號轉讓登記予被上訴人。

(二)系爭建物為日亨公司所有，A建物現為被上訴人占有使用。

(三)上訴人於103年9月16日與日亨公司簽訂租賃契約，以每月租金9萬元向日亨公司承租A建物以外之系爭建物，並每月給付日亨公司租金9萬元。

(四)沈奕廷於103年9月16日與日亨公司簽訂租賃契約，約定沈奕廷以每月租金6萬元向日亨公司承租A建物，該租約事後轉讓由被上訴人概括承受，並按月給付6萬元予日亨公司。

(五)被上訴人自經營欣芯髮型美容坊以來，並未給付任何租金予上訴人。

(六)上訴人於108年3月21日寄發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。

五、兩造爭執事項

(一)被上訴人是否承受系爭租約之義務？

(二)上訴人依系爭租約及民法第455條規定，請求被上訴人遷讓返還A建物及給付租金10萬元，有無理由？

(三)上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人自變更聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓A建物之日止按月給付20,000元，有無理由？

六、本院之判斷

(一)被上訴人是否承受系爭租約之義務？

1.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。本件欣芯髮型美容坊係由沈奕廷於103年8月28日設立之獨資商號；後於106年1月9日轉讓登記予徐烽欽，又於107年10月30日轉讓登記予張憶玫，再於107年11月19日轉讓登記予許金鈴，其後許金鈴與被上訴人於108年4月15日簽立該商號之系爭轉讓契約，並於同年月18日將欣芯髮型美容坊登記在被上訴人名下等情，為兩造所不爭執，並有欣芯髮型美容坊商業登記資料及系爭轉讓契約書可佐（原審卷一第139、173頁）。而上訴人既係主張沈奕廷獨資經營欣芯髮型美容坊期間以該商號名義與伊成立系爭租約等語（本院卷第55頁），因欣芯髮型美容坊無獨立之法人格，依上揭說明，系爭租約之承租人為沈奕廷個人，嗣被上訴人受讓登記為欣芯髮型美容坊負責人，不當然承受沈奕廷、徐烽欽、張憶玫、許金鈴經營該商號期間所負債務（包括系爭租約），先予敘明。

2. 經查，系爭建物為日亨公司所有，沈奕廷於103年9月16日與日亨公司簽訂租賃契約，約定沈奕廷以每月租金6萬元向日亨公司承租A建物，該租約事後由沈奕廷轉讓之徐烽欽承受，又由徐烽欽轉讓之張憶玫承受，再由張憶玫轉讓之許金鈴承受，嗣由許金鈴轉讓之被上訴人承受，並按月給付6萬元予日亨公司等情，為兩造所不爭執，並有房屋租賃契約書可佐（原審卷一第177至181頁）。又證人即日亨公司法定代理人蕭惠玉於原審證稱：系爭建物為日亨公司所有，A建物為日亨公司出租予欣芯髮型美容坊等語（原審卷二第104至107頁），顯見被上訴人係受讓沈奕廷與日亨公司間對A建物之租賃契約而有權占有A建物。

3. 上訴人雖主張伊與沈奕廷簽訂系爭租約，沈奕廷每月應另給

01 付伊租金2萬元，且系爭租約應由沈奕廷事後轉讓之欣芯髮
02 型美容坊各負責人承擔，故被上訴人與許金鈴簽立系爭轉讓
03 契約時，已同意承擔沈奕廷、徐烽欽、張憶玫、許金鈴經營
04 欣芯髮型美容坊期間所負債務云云，為被上訴人所否認，自
05 應由上訴人就上開主張舉證以實其說。經查，觀諸系爭轉讓
06 契約書僅記載「出讓人許金鈴於商業地址高雄市○○區○○
07 ○路○○○號經營之商號名稱為欣芯髮型美容坊，自民國108
08 年4月15日起轉讓予受讓人吳彥輝繼續經營，恐口說無憑，
09 特立此契約書為據」等語（原審卷一第173頁），完全未提
10 及被上訴人同意概括承擔前手經營欣芯髮型美容坊所負全部
11 債務之意旨。又沈奕廷、徐烽欽、張憶玫、許金鈴經營欣芯
12 髮型美容坊期間，固曾按月匯款2萬元至上訴人帳戶，並備
13 註：「高雄後二租金」、「新技高雄後昌二租金」等字，有
14 匯款紀錄及合作金庫商業銀行光華分行109年3月3日合金
15 光華存字第1090003172號函可佐（原審卷一第29頁、原審卷
16 二第227頁），然此僅能證明沈奕廷、徐烽欽、張憶玫、許
17 金鈴均曾按月給付上訴人租金2萬元之事實，或可推認徐烽
18 欽、張憶玫、許金鈴有同意承擔系爭租約按月給付2萬元租
19 金予上訴人之義務，但上開匯款紀錄均無被上訴人按月匯款
20 2萬元予上訴人之紀錄，自難據以推認被上訴人亦同意承擔
21 系爭租約之義務。

- 22 4.另訴外人新技國際企業股份有限公司（下稱新技國際公司）
23 為欣芯髮型美容坊之母公司，出資成立欣芯髮型美容坊，新
24 技國際公司於103年聘僱沈奕廷為店長，徐烽欽、張憶玫、
25 許金鈴也是新技國際公司陸續聘僱擔任店長乙情，為兩造所
26 不爭執（本院卷第164至165頁）。又證人即107年10月30
27 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
28 玫於原審證稱：我是新技國際公司僱用的員工，有擔任過後
29 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
30 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
31 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 萬元等語（原審卷二第 274 至 277 頁），核與證人即原新技國際公司負責人吳聰杰於原審審理中證稱：當時我們承租整個系爭建物，其中租給自己的髮廊即欣芯髮型美容坊部分是 8 萬元，欣芯髮型美容坊給房東 6 萬元，另外匯 2 萬元給上訴人，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相符（原審卷二第 155 至 163 頁），固可認定新技國際公司陸續僱用沈奕廷、徐烽欽、張憶玟、許金鈴擔任欣芯髮型美容坊店長兼商號登記負責人，該負責人受新技國際指揮監督，且新技國際公司授意該負責人承受系爭租約應按月給付上訴人 2 萬元之義務。然新技國際公司已於 108 年 1 月 15 日公告解散，而被上訴人係於 108 年由另新成立之新技企業股份有限公司（下稱新技企業公司）聘僱擔任欣芯髮型美容坊之店長兼該商號登記負責人，且新技企業公司與新技國際公司分屬不同法人人格，新技企業公司未承受新技國際公司全部債權債務等情，為兩造所不爭執（本院卷第 164 至 165 頁），顯見新技企業公司無承受系爭租約義務，其受僱人即被上訴人更無可能承受系爭租約義務。

5. 此外，上訴人復未提出其他證據證明被上訴人有同意承受系爭租約義務，其上揭主張，即無可採，故系爭租約應對被上訴人不生拘束力，應已明確。

(二) 上訴人依系爭租約及民法第 455 條規定，請求被上訴人遷讓返還 A 建物及給付租金 10 萬元，有無理由？

經查，被上訴人未承受沈奕廷、徐烽欽、張憶玟、許金鈴經營欣芯髮型美容坊期間所負債務包括系爭租約之義務，已如前述。故上訴人依系爭租約及民法第 455 條規定，請求被上訴人遷讓返還 A 建物及給付積欠租金 10 萬元，為無理由，應予駁回。

(三) 上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人自變更聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓 A 建物之日止按月給付 20,000 元，有無理由？

01 被上訴人係輾轉受讓沈奕廷與日亨公司間對A建物之租賃契
02 約而有權占有A建物，且被上訴人不受系爭租約之拘束，已
03 如前述，故上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人自
04 起訴狀送達翌日起至騰空遷讓A建物之日止按月給付20,000
05 元，即屬無據。

06 七、綜上所述，上訴人依民法第455條、第179條規定，請求被
07 上訴人應將A建物騰空遷讓返還予伊，並給付伊10萬元，及
08 自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算利息。暨自變更聲明狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還
10 A建物之日止，按月給付伊2萬元，均無理由，應予駁回。
11 其上開請求既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併
12 予駁回。從而，原審駁回上訴人請求及假執行之聲請，並無
13 違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
14 ，應予駁回。

15 八、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
19 項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日

21 民事第六庭

22 審判長法官 魏式璧

23 法官 李育信

24 法官 洪培睿

25 以上正本證明與原本無異。

26 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，其
27 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
28 均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具
29 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師
30 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。