

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第289號

原告 陳慧芬

被告 青海生物科技股份有限公司

兼法定

代理人 劉立鈞

被告 金礁溪食品股份有限公司

兼法定

代理人 劉立鈞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告金礁溪食品股份有限公司應將公司登記地址自門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路000○○號（1樓）辦理遷出登記。

被告青海生物科技股份有限公司應將公司登記地址自門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路000○○號（1樓）辦理遷出登記。

被告金礁溪食品股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾參萬參仟陸佰肆拾柒元。

被告青海生物科技股份有限公司應給付原告壹拾參萬捌仟參佰壹拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告金礁溪食品股份有限公司、青海生物科技股份有限公司各負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第三項於原告以新臺幣肆萬伍仟元為被告金礁溪食品股份有限公司供擔保後，得假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣肆萬柒仟元為被告青海生物科技股

01 份有限公司供擔保後，得假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分

05 一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下
06 列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一
07 者。」民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原
08 告起訴時，其訴之聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣
09 （下同）83,000元，及自民國112年12月20日起至遷讓交屋
10 之止，按月賠償原告20,500元（見本院卷第14頁）。原告嗣
11 於113年5月21日具狀及於113年9月3日言詞辯論時變更其前
12 述聲明為：被告青海生物科技股份有限公司（下稱青海公
13 司）、金礁溪食品股份有限公司（下稱金礁溪公司）及劉立
14 鈞應給付原告438,628元，及自113年9月20日起至被告青海
15 公司、金礁溪公司將公司登記地址自門牌號碼宜蘭縣○○鄉
16 ○○村○○路000○○號（1樓）（下稱系爭房屋）辦理遷出
17 登記之日止，按月給付原告新臺幣（下同）20,500元。並追
18 加聲明：(一)被告金礁溪公司應將公司登記地址自系爭房屋辦
19 理遷出登記，聲請廢止營業登記及稅籍登記。(二)被告青海公
20 司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，聲請廢止營
21 業登記及稅籍登記（見本院卷第165-166、455頁）。核原告
22 為前揭變更、追加前、後之訴，均係主張被告先前承租系爭
23 房屋後未依約給付租金及因而所致之契約爭議，是本件堪信
24 原告所為變更、追加之訴，與原訴之請求基礎事實核屬同
25 一，揆諸前開規定，原告前揭訴之變更追加自屬合法，應予
26 准許。

27 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
28 法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前
29 段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體部分

31 一、原告主張：被告金礁溪公司、青海公司前由其共同之法定代

01 理人即被告劉立鈞為代表，與原告於111年5月9日各簽立房
02 屋租賃契約，約由原告提供系爭房屋供被告金礁溪公司、青
03 海公司使用，租期均自111年5月20日起至113年5月19日止，
04 約定租金為被告青海公司每月10,500元（其中500元為網路
05 使用費）、被告金礁溪公司每月10,000元（總計20,500
06 元），水電費則由2間公司平均分攤，被告並應負擔原告因
07 將系爭房屋出租或被告於系爭房屋設立稅籍登記等行為導致
08 原告應繳納之地價稅、房屋稅之增加之部分，而於租賃契約
09 關係解消後，應將系爭房屋回復原狀後交還予原告，詎被告
10 承租系爭房屋後，自112年6月20日開始即有部分租金未如實
11 繳納之情形，自112年11月20日開始更是分文未繳（繳納情
12 形如附表「繳納情形」欄所示），為此，原告並已於112年1
13 1月8日以存證信函向被告催繳房租，經被告置之不理，原告
14 再於112年12月5日以存證信函向被告合法終止租約，並請被
15 告於5日內自系爭房屋遷出，是被告自112年12月11日起即屬
16 無權占有系爭房屋，直至113年4月30日始由原告收回系爭房
17 屋。被告於前揭期間（計算至113年4月30日為止），共積欠
18 165,000元之租金，並應負擔原告因將系爭房屋出租所導致
19 稅賦增加之負擔3,369元，及相關水電費用9,609元（電費8,
20 221元、820元及水費354元、214元），並應因違約之行為而
21 賠償違約金20,500元。又被告於返還系爭房屋時，依約本應
22 將系爭房屋回復原狀，詎被告竟於系爭房屋內堆置廢棄物並
23 造成水管堵塞、牆壁泛黃，致原告尚因回復原狀而支出107,
24 650元之費用（清潔費12,500元、通水管2,000元、油漆93,1
25 50元），又被告雖於113年4月30日自系爭房屋遷出，但仍將
26 公司之營業登記地址設於系爭房屋，亦未為解散登記，已侵
27 害原告之權利，原告自得請求排除，並得請求因5個月期間
28 將公司之營業登記地址設於系爭房屋造成原告所受損害102,
29 500元（每個月為20,500元），及自113年9月20日起至將公
30 司之營業登記地址自系爭房屋遷出之日止，按月賠償原告2
31 0,500元，又被告劉立鈞前以搬家恐嚇原告之配偶，原告之

01 配偶因而依被告劉立鈞之要求而給付3萬元，此部分亦應令
02 被告賠償等語。為此，爰依民法第767條之規定、兩造間之
03 租賃契約、侵權行為之法律關係等提起本件訴訟，並聲明：
04 (一)被告金礁溪公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登
05 記，聲請廢止營業登記及稅籍登記。(二)被告青海公司應將公
06 司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，聲請廢止營業登記及
07 稅籍登記。(三)被告青海公司、金礁溪公司及劉立鈞應給付原
08 告438,628元，及自113年9月20日起至被告青海公司、金礁
09 溪公司將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記之日止，按
10 月給付原告20,500元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告均經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，而據被告
12 劉立鈞所提書狀則以：被告金礁溪公司、青海公司現已辦理
13 停業，經詢問稅務機關表示對原告所有之系爭房屋不會再有
14 稅務問題，伊為被告2公司之代表人，但無持股亦未領有任
15 何報酬，而原告所主張之費用均已協調用於建置系爭房屋內
16 之冷氣、電熱水器、燈飾等予以抵扣等語，資為抗辯。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告請求租金165,000元、水電費9,609元、增加之稅金3,36
19 9元及回復原狀之費用107,650元部分：

20 1. 「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
21 他方支付租金之契約。」「承租人應依約定日期，支付租
22 金」「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物
23 有生產力者，並應保持其生產力。」「承租人違反前項義
24 務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。」「負損害
25 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
26 方損害發生前之原狀。」「第1項情形，債權人得請求支付
27 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」民法第421條第1
28 項、第439條前段、第432條第1項、第2項前段、第213條第1
29 項、第3項分別定有明文。

30 2. 查原告主張被告金礁溪公司、青海公司前於111年5月9日與
31 原告成立房屋租賃契約，約由原告提供系爭房屋供被告金礁

01 溪公司、青海公司使用，租期均自111年5月20日起至113年5
02 月19日止，約定租金為被告青海公司每月10,500元、被告金
03 礁溪公司每月10,000元，水電費則由2間公司平均分攤，被
04 告金礁溪公司、青海公司並應負擔原告因將系爭房屋出租或
05 被告金礁溪公司、青海公司於系爭房屋設立稅籍登記等行為
06 導致原告應繳納之地價稅、房屋稅之增加之部分，並於租賃
07 契約關係解消後，應將系爭房屋回復原狀後交還予原告，而
08 被告金礁溪公司、青海公司承租系爭房屋後，自112年6月20
09 日開始即有部分租金未如實繳納之情形，自112年11月20日
10 開始則分文未繳（繳納情形如附表「繳納情形」欄所示），
11 且原告已於112年11月8日以存證信函向被告金礁溪公司、青
12 海公司催繳房租，被告金礁溪公司、青海公司仍未繳納，原
13 告再於112年12月5日以存證信函向被告金礁溪公司、青海公
14 司合法終止租約，並請被告金礁溪公司、青海公司於5日內
15 自系爭房屋遷出，而被告金礁溪公司、青海公司實際占有系
16 爭房屋至113年4月30日止，其後方由原告收回系爭房屋。又
17 原告因將系爭房屋出租導致稅賦增加3,369元，又被告金礁
18 溪公司、青海公司於上揭使用系爭房屋之期間，尚有水電費
19 用9,609元未繳納，而被告金礁溪公司、青海公司於返還系
20 爭房屋時，未將系爭房屋回復原狀，致原告因而支出107,65
21 0元之回復原狀費用（清潔費12,500元、通水管2,000元、油
22 漆93,150元），及被告金礁溪公司、青海公司雖於113年4月
23 30日自系爭房屋遷出，但仍將公司之營業登記地址設於系爭
24 房屋，亦未為解散登記等情，業據原告提出其與被告金礁溪
25 公司、青海公司所分別簽立之房屋租賃契約書、存證信函及
26 回證影本、存摺封面及內頁影本、地價稅繳款證明書、房屋
27 稅繳款證明書、房屋稅課稅明細表、地價稅課稅明細表、經
28 濟部商工登記公示資料查詢、系爭房屋照片、建物所有權
29 狀、土地所有權狀、領據、名片、工程估價單、台灣電力公
30 司繳費憑證、統一超商代收款專用繳款證明等為據（見本院
31 卷第15-43、117-151、173-436頁），又被告金礁溪公司、

01 青海公司對於原告上開主張之事實，已於相當期間受合法通
02 知，而於言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
03 述，被告劉立鈞雖有以書狀為前述之抗辯，然對原告所主張
04 上情亦均未表示任何爭執，則依民事訴訟法第280條第3項、
05 第1項之規定，視同被告就原告所主張上述事實均為自認，
06 本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告主張上開事實為真
07 實。

- 08 3. 據此，本件經計算被告金礁溪公司、青海公司各自所曾給付
09 之租金後，應認被告金礁溪公司、青海公司計算至113年4月
10 30日止，尚積欠如附表「積欠租金」欄所示之租金，揆諸前
11 揭說明，原告自得請求被告金礁溪公司、青海公司各自給付
12 其等所積欠之部分即被告金礁溪公司73,333元、被告青海公
13 司78,000元；又依原告與被告金礁溪公司、青海公司之契約
14 特約，被告金礁溪公司、青海公司應負擔原告因將系爭房屋
15 出租導致稅賦增加之3,369元，及被告金礁溪公司、青海公
16 司於上揭使用系爭房屋之期間所支出之水電費用9,609元，
17 此部分金額（總計12,978元）並應以被告金礁溪公司、青海
18 公司各半之方式予以分擔，即被告金礁溪公司、青海公司各
19 應給付原告6,489元；又被告金礁溪公司、青海公司於與原
20 告之租賃契約解消後，因未妥善保管租賃物及將系爭房屋回
21 復原狀，本應對原告負損害賠償之責，揆諸前開規定，原告
22 自得向被告金礁溪公司、青海公司請求回復原狀之必要費用
23 107,650元（清潔費12,500元、通水管2,000元、油漆93,150
24 元），此部分金額並亦應以被告金礁溪公司、青海公司各半
25 之方式予以分擔，即被告金礁溪公司、青海公司各應給付原
26 告53,825元。據此，原告應得請求被告金礁溪公司給付133,
27 647元（計算式：73,333元+6,489元+53,825元=133,647
28 元）、請求被告青海公司給付138,314元（計算式：78,000
29 元+6,489元+53,825元=138,314元）。至原告提起本件訴
30 訟，除對被告金礁溪公司、青海公司為請求外，亦同時以被
31 告劉立鈞為被告而請求給付，惟前揭被告金礁溪公司、青海

01 公司與原告之租賃契約雖均有被告劉立鈞之簽名，惟被告劉
02 立鈞僅係以該2公司法定代理人之地位，代表公司與原告締
03 約，是前揭租賃契約應成立於原告與被告金礁溪公司、青海
04 公司間，被告劉立鈞本人尚非前揭租賃契約之當事人，則其
05 既非當事人，自不負有契約之責任，原告尚無從依照租賃契
06 約請求被告劉立鈞為任何給付。

07 (二)原告請求違約金20,500元之部分：

08 按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
09 金。」民法第250條第1項定有明文。是違約金者，以當事人
10 於契約中有所特約者為限，始得請求。而本件原告固主張被
11 告應賠償1個月租金金額即20,500元之違約金，惟原告並未
12 說明其究係以何為請求權基礎而對被告為請求，就此部分已
13 難認原告之請求有理由。而本院觀之原告與被告金礁溪公司
14 所簽立租賃契約第14條雖約有「租賃期間內乙方（本院按：
15 指被告金礁溪公司）若擬提前終止租約遷離他處，需提前一
16 個月告知甲方（本院按：指原告），未先期通知而逕行終止
17 租約者，應賠償甲方一個月租金額之違約金」（見本院卷第
18 493頁），惟本件原告與被告金礁溪公司間租賃契約之解
19 消，係因原告終止租約所致，並非被告金礁溪公司行使終止
20 權，尚與上述約定之情形不同，原告應無法依前揭約定向被
21 告金礁溪公司為請求；而被告青海公司部分，本院觀之原告
22 與被告青海公司所簽立租賃契約第18條雖約有「租賃期間內
23 乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙
24 方絕無異議。」（見本院卷第481頁），惟本件原告與被告
25 青海公司間租賃契約之解消，亦係因原告終止租約並請求青
26 海公司限期搬離所致，並非被告青海公司行使終止權，是與
27 上述約定之情形亦非相合，原告應無法依前揭約定向被告青
28 海公司為請求。綜此，本件原告應無法請求被告金礁溪公
29 司、青海公司給付違約金。至原告請求被告劉立鈞給付部
30 分，由於被告劉立鈞並非前揭租賃契約之當事人，業已如前
31 所述，則被告劉立鈞自不負有契約之責任，亦無違約之問

01 題，無論被告金礁溪公司、青海公司是否負有違約金之給付
02 義務，原告均無從對被告劉立鈞請求給付違約金。綜此，原
03 告請求被告給付1個月租金金額之違約金部分，均無理由，
04 應予駁回。

05 (三)原告請求賠償3萬元部分：

06 查本件原告固以被告劉立鈞前以搬家恐嚇原告之配偶，原告
07 之配偶因而依被告劉立鈞之要求而給付3萬元等情，而依侵
08 權行為損害賠償請求權請求被告賠償3萬元。惟原告此部分
09 主張，首未提出任何證據以實其說，難認為真實，且縱認原
10 告此部分主張為真實，則因被告劉立鈞前揭恐嚇行為而受有
11 損害者，亦為原告之配偶，而非原告，原告既非受有損害之
12 人，自難向被告請求損害賠償。是原告此部分主張，難認為
13 有理由。

14 (四)原告請求被告金礁溪公司、青海公司將應將公司登記地址自
15 系爭房屋辦理遷出登記，並應聲請廢止營業登記及稅籍登記
16 部分：

17 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
18 。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
19 虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項定有明文。查原
20 告主張系爭房屋為其所有，而被告金礁溪公司、青海公司之
21 營業登記地址迄仍設於系爭房屋，業據原告提出建物所有權
22 狀、經濟部商工登記公示資料查詢等為據（見本院卷第17
23 3、433-435頁），且被告已於相當期間受合法通知，而未為
24 任何爭執，此情堪信為真實。又本件原告業已合法終止與被
25 告金礁溪公司、青海公司間之租賃契約，業已認定如前(一)
26 所示，則被告金礁溪公司、青海公司應已無以系爭房屋為公
27 司營業登記地址之權利，且被告金礁溪公司、青海公司以系
28 爭房屋為公司營業登記地址，將可能導致原告受到以營業用
29 途計算房屋稅、地價稅、營業用電費率、房地合一稅、土地
30 增值稅等之經濟損失，且縱被告金礁溪公司、青海公司如被
31 告劉立鈞所辯因已辦理停業而不致使原告受有上述稅賦之不

01 利益，單僅被告金礁溪公司、青海公司設址於系爭房屋，亦
02 將使被告金礁溪公司、青海公司日後如有任何應受送達之公
03 文書、裁判書等，將均送達至原告所有之系爭房屋，已影響
04 原告對系爭房屋所有權之完整行使，是揆諸前開規定，原告
05 因其所有權有遭妨害之虞，而請求被告金礁溪公司、青海公
06 司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出部分，應屬有據，
07 為有理由。至於原告除請求被告金礁溪公司、青海公司應將
08 公司登記地址自系爭房屋辦理遷出登記外，又另請求被告金
09 礁溪公司、青海公司應聲請廢止營業登記及稅籍登記部分，
10 應僅屬被告金礁溪公司、青海公司內部之事務，就原告而
11 言，僅令被告金礁溪公司、青海公司之公司登記地址（營業
12 登記地址）自系爭房屋遷出，即已可使原告對系爭房屋之所
13 有權行使不致遭到侵害，至金礁溪公司、青海公司是否仍有
14 實際營業，是否應廢止營業登記、稅籍登記等情，尚與原告
15 對系爭房屋之所有權行使無關，其此部分主張，尚無理由，
16 不應准許。

17 (五)原告請求被告給付102,500元及每月賠償20,500元損害部
18 分：

19 查本件原告固主張被告金礁溪公司、青海公司目前仍將公司
20 登記地址設於系爭房屋，造成原告受有損害，並依侵權行為
21 損害賠償請求權請求被告金礁溪公司、青海公司應給付5個
22 月期間之損害賠償102,500元（每月為20,500元）及自113年
23 9月20日起至將公司登記地址自系爭房屋遷出之日止，按月
24 賠償20,500元等語。惟民法第184條侵權行為損害賠償請求
25 權之成立，以原告受有實際之損害為其要件，然本件原告對
26 於被告金礁溪公司、青海公司目前將公司登記地址設於系爭
27 房屋，造成原告受有何實際之損害，並未舉證以實其說，從
28 而原告此部分請求原告按月賠償20,500元部分，尚難認為有
29 理由，應予駁回。

30 (六)末以，本件原告就訴之聲明第3項前段金錢給付之聲明方
31 式，係聲明請求被告金礁溪公司、青海公司、被告劉立鈞給

01 付438,628元，依民法第271條規範意旨，原告既未聲明連
02 帶，即應解釋原告係聲明被告金礁溪公司、青海公司、劉立
03 鈞平均分擔而給付該438,628元，即原告訴之聲明第3項前
04 段，係聲明金礁溪公司、青海公司、劉立鈞各給付146,209
05 元（即438,628元÷3，小數點以下四捨五入）。而本件原告
06 得請求被告金礁溪公司給付133,647元、請求被告青海公司
07 給付138,314元，業如前(一)所述，是原告聲明請求金礁溪
08 公司、青海公司各給付146,209元，應於前述範圍內為有理由，
09 原告聲明請求被告劉立鈞給付146,209元，則屬無據，
10 應予駁回。至被告劉立鈞固辯稱本件原告所主張之費用均已
11 協調用於建置系爭房屋內之冷氣、電熱水器、燈飾等予以抵
12 扣等語，惟被告劉立鈞就其所辯未提出任何證據以實其說，
13 本院自難採信，其此部分所辯尚無可採，附此指明。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條、租賃契約之法律關係，請
15 求被告金礁溪公司、青海公司將公司之公司登記地址（營業
16 登記地址）自系爭房屋遷出，及請求被告金礁溪公司、青海
17 公司各給付133,647元、138,314元，為有理由，應予准許。
18 逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

19 五、本判決主文第3、4項部分，原告陳明願供擔保，請求宣告假
20 執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定
21 相當擔保金額，予以准許。至本判決主文第1、2項部分，係
22 命被告金礁溪公司、青海公司為一定之意思表示，依強制執
23 行法第130條第1項規定，視為自確定時已為意思表示，自不
24 得宣告假執行，原告此部分假執行之聲請應予駁回。而原告
25 敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
28 敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

31 臺灣宜蘭地方法院民事庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 12 月 3 日

書記官 劉婉玉

附表

| 編號 | 租賃期間 | 繳納情形 | 積欠租金 | 備註 |
|----|---------------------------|---|---------------------------------|---|
| 1 | 112年6月20日至 112年7月19日 | 總計繳納20,000元， 視為金礁溪公司繳納10,000元、青海公司繳納10,000元。 | 金礁溪公司無積欠 青海公司積欠500元 | |
| 2 | 112年7月20日至 112年8月19日 | (未繳納) | 金礁溪公司積欠10,000元 青海公司積欠10,500元 | |
| 3 | 112年8月20日至 112年9月19日 | 總計繳納20,500元， 即金礁溪公司、青海公司均足額繳納 | 均無積欠 | |
| 4 | 112年9月20日至 112年10月19日 | 總計繳納15,000元， 視為金礁溪公司繳納7,500元、青海公司繳納7,500元。 | 金礁溪公司積欠2,500元 青海公司積欠3,000元 | |
| 5 | 112年10月20日至 112年11月19日 | 總計繳納5,000元， 視為金礁溪公司繳納2,500元、青海公司繳納2,500元。 | 金礁溪公司積欠7,500元 青海公司積欠8,000元 | |
| 6 | 112年11月20日至 112年12月19日 | (未繳納) | 金礁溪公司積欠10,000元 青海公司積欠10,500元 | |
| 7 | 112年12月20日至 113年1月19日 | (未繳納) | 金礁溪公司積欠10,000元 青海公司積欠10,500元 | |
| 8 | 113年1月20日至 113年2月19日 | (未繳納) | 金礁溪公司積欠10,000元 青海公司積欠10,500元 | |
| 9 | 113年2月20日至 113年3月19日 | (未繳納) | 金礁溪公司積欠10,000元 青海公司積欠10,500元 | |
| 10 | 113年3月20日至 113年4月19日 | (未繳納) | 金礁溪公司積欠10,000元 青海公司積欠10,500元 | |
| 11 | 113年4月20日至 113年4月29日 | (未繳納) | 金礁溪公司積欠3,333元 青海公司積欠3,500元 | 計算式： 10,000×10/30=3,333元（小數點以下四捨五入） 10,500×10/30=3,500元 |
| | | 總計 | 金礁溪公司積欠73,333元 青海公司積欠78,000元 | |

(得上訴)