

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

111年度重小字第1962號

原告 康瓊文

被告 雙華國際文化事業有限公司

法定代理人 柳睿棋

訴訟代理人 葉芝蓉

上列當事人間請求給付租金事件，經臺灣臺北地方法院裁定移送前來（111年度北小字第1393號），本院於民國111年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）3,000元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用1,000元由被告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國110年9月28日法拍取得臺北市○○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房屋）。110年11月23日竟發現上址遭被告借名商業登記。經國稅局告知被告與前屋主訂有租賃契約，依買賣不破租賃及渠等之租賃關係，該租約仍持續有效，被告即應給付租址商業登記之租金予原告，詎料被告僅交付110年11月之租金2,500元，10、12月及期其後之租金。且被告將公司地址登記在系爭房屋，致系爭房屋之房屋稅率以非自用營業稅率計算，造成原告的損失。為此，爰請求被告給付租賃費，並聲明：被告應按月給付2,500元予原告至租約期滿。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳

01 述。

02 三、原告主張於110年9月28日法拍取得系爭房屋，被告前曾將營
03 業址登記於系爭房屋，並與前屋主約定每2個月給付5,000元
04 一情，業據原告提出臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證
05 書、通訊軟體LINE對話紀錄截圖為據（111年度北小字第139
06 3號卷【下稱北小卷】第11、43頁），堪信為真實。經查：

- 07 1. 依據被告之公司變更登記表記載，被告已於110年12月3日將
08 公司所在地遷址至新北市○○區○○街00巷0弄00號，原告
09 雖主張，被告與前屋主間之租約應存續於原告與被告間，被
10 告應持續給付2,500元至租約期滿等云云，然原告並未提出
11 被告與前屋主間就租址為商業登記之租約，致本院無從判斷
12 租址商業登記之租賃期間。
- 13 2. 被告既已於110年12月3日遷址他處，且原告未能證明租址商
14 業登記之租賃期間，並認被告將營業處所登記於系爭房屋將
15 造成伊受有較高之房屋稅率的損害，應認為被告遷址他處，
16 與原告均俱有終止租址商業登記之意思。而租址商業登記之
17 租約既已終止，原告即不得請求終止後之租金。
- 18 3. 惟就於110年12月3日前之租金原告仍得請求被告給付，而原
19 告係於110年9月28日法拍取得系爭房屋，迄至被告於110年1
20 2月3日遷址前（即110年9月28日至110年12月2日，共66
21 日），以每2個月給付5,000元租金計算，尚應給付原告5,50
22 0元（計算式： $[5,000\text{元} \div 60\text{日}] \times 66\text{日} = 5,500\text{元}$ ），而原告
23 自承被告已給付2,500元，因此原告所得請求被告給付之金
24 額為3,000元（計算式： $5,500\text{元} - 2,500\text{元} = 3,000\text{元}$ ）。

25 五、從而原告主張被告應給付原告3,000元，為有理由，應予准
26 許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

27 六、本件係法院依小額程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
28 第436條之20之規定，依職權宣告假執行。

29 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第436條之19、第79條
30 規定，確定訴訟費用額為1,000元，由被告負擔。

31 中 華 民 國 111 年 8 月 4 日

以上為正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 8 月 4 日

書記官 李采錡