

臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第761號

原告 戴偉哲

訴訟代理人 劉師婷律師

複代理人 高維律師

被告 榮朔塑膠有限公司

法定代理人 唐旭賢

上列當事人間請求辦理遷出登記等事件，本院於民國115年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○弄○號二樓辦理遷出登記。

被告應給付原告新臺幣壹萬貳仟元，及自民國一一四年四月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一五年三月十八日起，至辦理上開遷出登記日止，按月給付原告新臺幣貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、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條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告起訴主張：門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00弄0號2樓房地（下稱系爭房地）為原告與訴外人戴和吉、王月利、戴麗玉4人共有，經共有人授權原告得單獨全權處理系爭房地之管理、使用、收益及出租等事宜。被告公司由法定代理人於民國114年間主動聯繫原告，表示欲承租系爭房地作為商工登記公司所在地及營業稅籍登記地址使用，嗣雙方

於114年3月15日簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自114年3月18日起至115年3月17日止，每月租金為新台幣（下同）1,000元，並約定被告應於114年3月31日前，一次給付12個月之租金共計1萬2,000元。詎被告於完成公司所在地登記與營業稅籍登記地址變更後，竟未依約給付租金，經原告於114年5月7日向被告催告請求給付，惟被告迄未履行給付義務，於租期屆滿後亦未將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭房地辦理遷出登記，繼續受有相當於租金之不當得利，並應依約給付相當月租額計算之違約金。為此，爰依系爭租賃契約第3條、第14條，民法第450條1項、第767條第1項中段及第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第一至三項所示。

參、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

肆、得心證之理由：

一、原告主張之事實，業據提出系爭房地之登記謄本及所有權狀、不動產管理協議書、系爭租賃契約，及被告公司經濟部商工登記資料、營業稅籍登記公示資料，暨Line對話群組截圖等件（見本院卷第22至42、70至78頁）為證，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院斟酌，自堪信原告之主張為真實。

二、原告請求被告辦理遷出登記部分：

（一）、按系爭租賃契約第14條第1項約定：「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。」（見本院卷第36頁）。又所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項中段、第821條亦有明文。

（二）、本件被告於系爭租賃契約於115年3月17日租期屆滿而租賃關係消滅後，已無將公司所在地及營業稅籍地址繼續登記在系

01 爭房地之正當權源，而其迄未辦理遷出登記，亦妨害原告與
02 其他共有人圓滿行使對於系爭房地之所有權。準此，原告依
03 上開規定，請求被告將公司所在地及營業稅籍登記地址自系
04 爭房地辦理遷出登記，洵屬有據。

05 三、原告請求被告給付積欠之租金、相當於租金之不當得利及違
06 約金部分：

07 (一)、按系爭租賃契約第3條約定：「承租人每月租金為1,000元
08 整，每月應繳納1個月租金，共12個月，並於每年3月31日
09 前，一次繳納1萬2,000元，不得藉任何理由拖延或拒絕；出
10 租人於租賃期間亦不得藉由任何理由要求調漲租金。」、第
11 14條第3項約定：「承租人未依第一項規定返還租賃住宅
12 時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人
13 請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額
14 計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為
15 止。」（見本院卷第35、36頁）。又無法律上之原因而受利
16 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明
17 文。再給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
18 責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
19 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
20 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第229條第1
21 項、第233條第1項、第203條所明定。

22 (二)、本件被告負有給付租賃期間租金之義務，惟未於約定之114
23 年3月31日前一次給付12個月份租金共12萬元，自該給付期
24 限屆滿時起即負遲延責任；而其繼續將公司所在地及營業稅
25 籍地址登記在系爭房地，亦受有相當於月租金額之不當得
26 利，並應另給付相當於月租金額計算之違約金。準此，原告
27 依上開規定，請求被告給付積欠之租金12萬元，及自114年4
28 月1日起至清償日止，按法定週年利率5%計算之利息；暨請
29 求被告自租期屆滿後之115年3月18日起，至辦理遷出登記日
30 止，按月給付原告相當於月租金額之不當得利1,000元、及
31 相當於月租金額計算之違約金1,000元即合計2,000元，亦屬

有據。

四、從而，原告提起本件訴訟，請求被告辦理遷出登記、給付積欠之租金、相當於租金之不當得利及違約金，如主文第一至三項所示，為有理由，應予准許。

五、本件判決基礎已臻明確，其餘訴訟資料經斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第一庭 法 官 孫曉青

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
書記官 葉絮庭