臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2713號

原　　告　林文彬
訴訟代理人　吳志勇律師
　　白承宗律師
被　　告　永贊工業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張月霞
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　王信律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將公司所在地登記地址自門牌號碼台北市○○區○○○路○段000巷0號9樓之1辦理遷出登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。

原告假執行聲請均駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

一、查本件被告永贊工業股份有限公司之法定代理人原為甲○○，於民國110年2月22日登記解散，並以全體董事即甲○○、沈佩穎、王婉貞為清算人，惟經台灣台北地方法院110年度司字第86號民事裁定將清算人甲○○、沈佩穎、王婉貞解任，選任許博渝會計師為永贊公司清算人，嗣又經台北市政府於111年9月29日撤銷其於105年9月19日核准改選董事、監察人、改選董事長、修正章程等變更登記，及以該事實為基礎於108年11月5日核准改選董事、監察人、改選董事長、公司遷址等變更登記，及110年2月22日所為核准解散登記之

處分，故被告登記回復至台北市政府98年7月31日核准變更登記之狀態，有台灣高等法院110年度上字第324號民事判決在卷可按(卷第37-41頁)，是本件以甲○○為被告法定代理人，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴狀所載應受判決事項之聲明原為「㈠被告應將公司登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號九樓之1之房屋辦理遷出，並向主管機關註銷地址登記。㈡被告應自民國112年6月1日起至辦理遷出登記日止，按日給付原告新台幣(下同)34,000元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」(卷第9頁)，嗣於112年10月13日以民事準備㈢狀暨變更訴之聲明狀變更為「先位聲明：㈠被告應將公司所在地登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號九樓之1房屋，辦理公司所在地變更登記至其主事務所之所在地即臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號。㈡被告應自112年6月1日起，至其公司所在地登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號九樓之1房屋變更登記為其他地址之日止，按日給付原告34,000元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」、「備位聲明：㈠被告應將公司所在地登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號九樓之1房屋辦理遷出登記。㈡被告應自112年6月1日起，至其公司所在地登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號九樓之1房屋變更登記為其他地址之日止，按日給付原告34,000元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」(卷第305-306頁)，嗣於112年11月7日言詞辯論期日將備位聲明部分撤回，有言詞辯論筆錄在卷可按(卷第393頁)，核其聲明之變更，前後聲明之基礎事實同一，揆諸前開條文所示，並無不

合，應予准許。

乙、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠原告於000年00月間透過信義房屋仲介人員(經紀人張景馨)介紹，並經信義地政士聯合事務所(代書朱珮瑜)、及安信建築經理股份有限公司(履約保證)等單位，雙方於108年10月19日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)購買被告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號9樓之1之房屋土地(下稱系爭不動產)，系爭契約第9條並約定被告應將公司登記、商業登記、營業登記等全部遷離，原告依約付清價款取得所有權後，被告亦將營業處所及登記地址遷離。

㈡惟近日竟有不明黑衣人士，以找尋被告為由，前來原告系爭房屋，原告甚至於112年3月29日向警察局報案；原告驚覺曾經遷離被告，竟已回復登記至系爭房屋之地址，經查詢相關判決，始得知其原因是被告內部股權爭議及涉及犯罪行為，導致被告自105年9月19日以後所為之登記均遭到撤銷，而登記地址亦因而回復至系爭房屋之地址。而原告得知上情後，曾向被告監察人王彥隆要求盡快遷離登記地址，並請求盡快履行系爭契約所約定義務，惟卻遭被告監察人王彥隆拒絕；原告並因而於112年4月12日向臺北市商業處函告被告公司實際營業處所已然遷移，並請求將被告登記地址遷出。臺北市商業處以112年4月14日北市商二字第11260099951號函回復，表示已另發112年4月14日北市商二字第11260099952號函請被告辦理所在地變更登記，及被告涉及公司法第10條情事亦已另外發函通知申復等語，但至今為止被告仍毫無履約遷出之動作。

㈢參酌經濟部過往函釋，以及民法第29條規定，公司住所為公司法律關係準據點，亦為公司業務中樞，均認為公司應以其主事務所所在地為公司所在地登記，被告實際久住地(住所)既為臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號，則應以其該處所為主事務所之所在地，始屬適當，至要求被告辦理遷出

變更登記至其實際主事務所所在地(住所)即臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號，乃係主管機關要求須有遷出目的地始能為遷出變更登記之客觀情事，因此，原告為維護自身權益，乃於112年5月初寄發存證信函予被告公司，限期催告被告公司應於15日內履行系爭契約，依約辦理公司登記之遷出，若未遷出則將請求賠償等語。然被告公司至目前為止，卻仍未依原告請求、依臺北市商業處要求，進行遷出申請，已違反兩造所簽定系爭契約，更妨害原告所有權行使，原告自得依據系爭契約第9條第5項，民法第767條第1項中段之規定，請求被告遷出其公司登記，並將公司登記地址變更至其主事務所所在地即臺北市○○路○段000巷00弄00號。

㈣又依系爭契約第9條第5項約定，被告負有將公司登記、商業登記、營業登記等全部遷離之義務，若違約，則每逾一日，被告應按原告已繳買賣價款千分之一計算之遲延賠償予原告，然被告公司至目前為止，卻仍未依原告請求，甚至未依臺北市商業處要求，進行遷出申請，已違反兩造所簽定系爭契約約定，更有妨害原告所有權行使，且經原告催告卻不履行，被告應負擔遲延責任，而被告現存登記地址存在於原告現住址之情況，若不幸遭受財政部國稅局認定該房地為營業用，則更會涉及一倍以上之房屋稅、五倍之地價稅、未來房屋出售時至少二倍以上之土地增值稅，以及買受人可能要求必須先將現存公司登記遷出，而造成出售面之不利益，而對原告權益影響之風險重大，可徵原告請求，確實有其必要性之存在，有權利保護之必要，為此依系爭契約第9條第5項、第10條第1項第1款、民法第229條、第231條第1項，或依民法第227條、第229條、第231條第1項等規定，請求被告給付自112年6月1日起計每日按買方已繳買賣價款(34,000,000)千分之一計算之遲延賠償(即34,000元)。

㈤並聲明：

⑴被告應將公司所在地登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷0號9樓之1房屋，辦理公司所在地變更登記至

其主事務所之所在地即臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號。

⑵被告應自112年6月1日起，至其公司所在地登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號9樓之1房屋變更登記為其他地址之日止，按日給付原告34,000元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

⑶並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨略以：

㈠被告於交易當時，已誠實履行與原告間之買賣契約，因台北市政府錯誤的法律見解，採用98年舊地址，致原告收受永贊公司信件，不可歸責於被告，且被告法定代理人甲○○於收受台北市政府撤銷登記後，立即召開股東會，前往台北市政府補行登記(包含董事名單及地址)。然台北市政府堅持要以98年之董事前來登記，屢次駁回甲○○以108年董事登記請求，嗣後台北市政府更下令永贊公司解散，大股東們不願意解散，前往辦理停業，亦遭台北市政府駁回，被告提起訴訟勝訴後，被告本以為可以順利進行停業登記及變更地址，然台北市政府仍然堅持應由98年之董事前來登記，被告目前再次提起訴願中，而公司地址登記並非生效要件，被告108年之登記地址雖被撤銷，但是台北市政府仍應使用最新之108年地址通知被告，台北市政府作為致騷擾原告，被告至感抱歉，然此為台北市政府之故意或過失，應由原告向台北市政府提起國家賠償訴訟。

㈡原告未能證明受有何損害？黑衣人並非被告所為，被告在中國之永隆公司亦同受黑衣人騷擾，被告得知北市府使用98年舊地址，將信件寄給原告，被告即前往國稅局確認於國稅局之狀態已停止營業，地址亦為108年新地址，僅有台北市政府堅持使用98年舊地址。

㈢原告求償所引契約書第10條約定，並未寫明懲罰性違約金，亦無寫明懲罰與損害雙重求償，顯為一損害賠償性違約金，

原告尚未能證明損害，其請求自不能准許。

㈣並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，原告主張之事實，業據其提出台灣台北地方法院111年度重訴字第1098號民事裁定、台灣高等法院110年度上字第324號民事判決、系爭不動產買賣契約、永贊公司商工登記資料查詢結果、台北市政府警察局大安分局瑞安街派出所受理案件證明單、台灣台北地方法院110年度審易字第1387號刑事判決、台灣台北地方法院函、台北市商業處函、存證信函、勤美聯合會計師事務所函、系爭不動產之建物第一類謄本、台灣高等法院112年度抗字第640號民事裁定等文件為證(卷第33-163、227-229頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞資為抗辯，並提出再審起訴狀、經濟部經訴字第11217303780號訴願決定書等文件為證(卷第249-265、277-291頁)；是本件所應審究者為：原告依系爭契約第9條第5項之約定，以及民法第767條第1項中段之規定，請求被告遷出其公司登記，並將公司登記地址變更至其主事務所所在地即臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號，有無理由？原告依系爭契約第9條第5項、第10條第1項第1款、民法第229條、第231條第1項，或依民法第227條、第229條、第231條第1項等規定，請求被告給付自112年6月1日起計每日按買方已繳買賣價款(34,000,000)千分之一計算之遲延賠償(即34,000元)，有無理由？以下分別論述之。

㈡就原告依系爭契約第9條第5項、民法第767條第1項中段，請求遷出之部分：

⑴查系爭契約第9條第5項約定：「賣方應於交屋前，將設籍於買賣標的物之戶籍全部遷出；於完稅前將公司登記、商業登記、營業登記等全部遷離，如買賣標的物現狀供營業或執行業務使用者，亦須於完稅前全部遷出，為另有約定者，不在此限。其如未如期辦理致買方受有損害者，賣方應負損害賠

償責任。」等語，有系爭契約在卷可按(卷第52頁)，且為兩造不予爭執；所有權人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項中段亦有明文，因此，本件即應審酌原告請求是否符合系爭契約第9條第5項、民法第767條第1項中段規定，可以確定。

⑵而就請求遷出部分，被告乃以：被告於108年間即已依系爭契約履行完畢，然因台北市政府撤銷被告改選董事、監察人、改選董事長、修正章程、公司遷址等變更登記之處分，並將被告登記地址改回98年舊地址(即系爭不動產地址)，而被告於知悉台北市政府撤銷登記後，立即召開股東會，前往台北市政府補行登記(含董事名單及地址)，惟台北市政府堅持要以98年之董事前來登記，屢次駁回被告以108年董事登記請求，是本件純屬台北市政府作為所致，為台北市政府之故意或過失，不能歸責予被告等語，以為抗辯主張；因此，被告雖前於108年間已將公司登記、商業登記、營業登記遷出，但經台北市政府撤銷其核准改選董事、監察人、改選董事長、修正章程、公司遷址等之變更登記後，被告之登記地址現已回復為臺北市○○區○○○路○段000巷0號9樓之1等情，有經濟部商工登記公示資料查詢服務結果在卷可按(卷第111頁)，可以確定。

⑶從而，依系爭契約第9條第5項、民法第767條第1項中段，被告應將公司登記、商業登記、營業登記均為遷出，而依照目前現況，被告登記地址仍位於系爭不動產，即被告已經提出上揭申請，而就結果而言，乃屬尚未完成遷出登記之結果，可以確定，且無從僅以被告曾經辦理遷出登記或向主管機關提出申請，即認其已完成契約之約定；而住址遭登記為公司，亦屬對於所有權之妨害；況且，被告就台北市政府否准其變更登記之處分，雖亦已提起訴願爭執，現仍未獲得勝訴之結果，此亦足證原告有提起訴訟請求之必要，因此，被告前揭答辯之主張尚難認為有據，亦可確定；因此，本件原告依系爭契約第9條第5項、民法第767條第1項中段規定，請求

被告自系爭不動產遷出，即非無據，應予准許。

㈢就原告依系爭契約第9條第5項、民法第767條第1項中段等等規定，請求被告將登記地址遷至臺北市○○路○段000巷00弄00號之部分：

⑴就原告請求被告遷址至上址部分，其係以：原告以電話詢問臺北市商業處，詢問是否可執原聲明請求將被告公司登記註銷或遷出。然主管機關人員以電話回應表示，其無法保證，須有公司所在地變更登記之目的地，始得協助進行登記，且經原告查詢過往判決及公司登記變更之狀況，發現過往做法係以括號備註確定判決字號及主文摘要之方式為變更登記，但是此種做法並無法完全解決原告之困擾，其地址仍留存在系爭地址，僅是添加括號備註而已。因此為終局解決本件紛爭，並維護原告權益，請求被告將公司所在地變更登記至其主事務所所在地即臺北市○○路○段000巷00弄00號，避免未來主管機關登記上之困擾及後續爭端之發生等語以為主張，另外，就此部分請求權依據，原告乃主張依民法第20、29條為請求等語，有民事準備㈢暨變更聲明狀、民事綜合辯論意旨狀、言詞辯論筆錄在卷可按(卷第306-309、355-358、394-395頁)。

⑵按依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地。法人以其主事務所之所在地為住所。民法第20、29條固有明文，但是，民法第20、29條係規範定住所及法人主事務所為住所之規定，此項規定，並非屬於請求權之依據，更非原告所得對被告請求之請求權依據，可以確定，無從依據原告主張予以准許(至請求被告遷出部分，業據准許，已如前述)，則就原告請求公司登記地址遷至臺北市○○路○段000巷00弄00號主張部分，應予駁回。

⑶況且，本件被告公司營業登記地址應設於何處，乃為其基於公司內部關係所為之決議事項，並非可由他人逕予指定，尤其，就公司變更營業登記處所之申請部分，更屬主管機關管理之權限，亦非可由民事訴訟法院判決決定，而於變更登記

申請之部分若發生爭執，自應當由公司依循行政爭訟程序予以解決，並無從由公司以外之人，以利用民事訴訟程序獲得勝訴判決之方式，造成使主管機關只能依據判決而為登記之結果，並導致主管機關喪失管理權限，因此，被告之營業登記地址應登記於何處，自非原告所得請求，亦堪確定。

㈣就原告請求被告按日賠償34,000元損害部分：

⑴原告乃以：被告現存登記地址存在原告現住址之情況，已致原告受到如信件、函文等文件不斷之送達侵擾，為原告所受損害之一，若不幸遭受財政部國稅局認定該房地為營業用，則更會涉及1倍以上房屋稅、5倍地價稅、未來房屋出售時至少2倍以上土地增值稅，更會涉及到買受人對於房屋現址有無其他公司登記、戶籍登記情況之考量，而可能減少買受人之購買意願，更會損害本件原告現住址不動產之價值甚為嚴重，且被告縱遭到解散登記依法進入清算狀態後，其法人格仍依法視為存續，且法律程序、送達程序均會以現址作為基準，則原告所受侵擾、不安更仍顯然無法由解散登記予以去除，買受人亦可能會要求原告於出售前先要求將公司登記遷離等情況，更可徵被告登記地址存在於系爭地址，對原告權益影響風險重大，原告請求確實有其必要性，有權利保護必要，為此依系爭契約第9條第5項、第10條第1項第1款、民法第229條、第231條第1項，或依民法第227條、第229條、第231條第1項等規定，請求被告給付自112年6月1日起計每日按買方已繳買賣價款(34,000,000)千分之一計算之遲延賠償(即34,000元)等語，有民事起訴狀、民事綜合辯論意旨狀在卷可按(卷第27、380-387頁)。

⑵然而：①就主張收受信函部分，該信件既非寄給原告，原告即無收受之必要，據此依常理推斷尚難認為不收受非自己信件，將產生任何損害，是原告主張收受信函導致其受有損害部分，顯然與常情有間，並無從遽以採據；②就主張遭財政部國稅局認定以不動產營業之部分，業據被告陳明「原告只有收受一次文件，之後文件就並未再寄過去，國稅局從未寄

任何文件給原告，也未寄任何文件到該址」等語，有言詞辯論筆錄在卷可按(卷第395頁)，顯見財政部國稅局業已知悉本案登記情形，並未將信函寄送至系爭不動產地址，其次，原告所主張有無營業使用，係以實際營業狀況為依據，非以公司登記作為唯一依據，而雙方所締結不動產買賣契約書中第9條第5項約定內容，既已經載明被告遷出之要旨，即無從為再供被告營業使用，已甚明確，尚無從遽以認為將必然有風險發生且無法排除之認定，因此，原告以其主觀臆測風險之情形，作為請求之依據，即難為有其有利之認定；③就原告主張再出售會影響不動產價格部分，然而，就原告主張遷出部分，業經裁判被告應遷出，已如前述，則依照訴訟狀況，尚無從認為原告主張有其發生之基礎，則即無從因主觀臆測，而為其主張有利之認定；④至就原告依照違約金約定為請求之部分，經查，被告先前已提出遷出申請，並經台北市政府商業處核准在案，雖嗣後又經台北市政府商業處撤銷前開准許遷出之處分，但是，被告既然已依照雙方約定向主管機關提出遷出之申請，並完成遷出後，縱使事後遭主管機關撤銷，自無從以此認定被告未依雙方約定為遷出，而認為屬違約歸責之情事，是原告此部分主張，尚難遽以採用；⑤況且，系爭不動產自雙方於108年10月19日簽訂買賣契約後，被告已將之交付予原告使用迄今，原告亦已得就不動產為使用收益等行為，而就原告所有之不動產所有權能以觀，並未有發生損害之情形；⑥是原告依據系爭契約第9條第5項、第10條第1項第1款、民法第229條、第231條第1項、第227條、第229條、第231條第1項，請求被告按日給付遲延賠償34,000元及法定遲延利息，即非有據，自應予以駁回。

四、綜上所述，原告依系爭契約第9條第5項、民法第767條第1項中段，請求被告自系爭不動產遷出，為有理由，應予准許，至其餘請求部分，均無理由，應予以駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，

附此敘明。

六、假執行部分：

㈠原告雖就「被告自系爭不動產遷出」之請求聲請假執行，惟假執行之目的在於防止敗訴當事人提起無益之上訴，使權利人能早日實現其權利，故僅於財產權訴訟始有假執行之必要，而為執行名義之判決，若係命債務人為一定之意思表示而不表示者，視為自判決確定時已為其意思表示，此觀強制執行法第130條規定自明，故關於命債務人為意思表示之判決，並無開始強制執行程序之必要，自亦不得為假執行之宣告(最高法院49年台上字第1225號、司法院83年院台廳民一字第22564號函、77年院台廳一字第01100號函意旨)。是法條既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，無異使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合，因此就「請求被告自系爭不動產遷出」之部分，須自判決確定時方視為已為意思表示，而不得宣告假執行，原告就此部分聲請供擔保後為假執行，即不應准許。

㈡至就其餘請求之部分既已為原告敗訴之判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　28　　日

民事第一庭　　法　官　蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　陳靜