

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5292號

原告 荷馬國際有限公司

法定代理人 黃加昇

被告 吉食達股份有限公司

法定代理人 鄭淑智

上列當事人間辦理公司遷出登記等事件，本院於民國113年1月31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○○街00號2樓辦理遷出登記。

被告應給付原告新臺幣10,000元。

被告應給付原告新臺幣7,200元，及自民國113年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告應自民國112年11月22日起至辦理上開遷出登記日止，按月給付原告新臺幣1,800元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項、第三項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴聲明「(二)被告應給付原告新臺幣（下同）10,320元，及自民國112年11月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告應自112年11月14日起至辦理遷出登記日止，按日給付原告

120元」。嗣於言詞辯論期日變更聲明為：「(二)被告應給付原告23,000元」（見本院卷第56頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓（下稱系爭房屋）經營「甜家共同工作空間」，被告向伊承租系爭房屋作為營業登記之用，雙方簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自111年7月21日起至112年7月20日止，每月租金1,800元。詎被告於租期屆滿後仍未將公司及營業稅籍登記辦理遷出，妨害伊所有權行使，爰依民法第767條第1項中段、第455條、系爭租約第6條第3項請求被告將公司及稅籍登記辦理遷出登記；另依系爭租約第7條第2項約定請求被告給付違約金23,000元（自租約屆期後1個月即112年8月20日起算，按日以120元計算）；再依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利7,200元（自租期屆滿後起至起訴時共4個月租金），及自112年11月14日起至辦理遷出登記日止，按月給付1,800元。並聲明：(一)被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。(二)被告應給付原告23,000元。(三)被告應給付原告7,200元，及自112年11月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告應自112年11月14日起至辦理遷出登記日止，按月給付原告1,800元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

三、本院之判斷：

(一)經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、被告公司經濟部商工登記公示資料查詢等件為證（見本院卷第19-27頁），並經本院依職權調閱股份有限公司變更登記表核對相符，被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀

01 答辯以供本院斟酌，堪認原告之主張為真實。

02 (二)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；租賃定有期
03 限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係
04 終止後，應返還租賃物，民法第767條第1項中段、第450條
05 第1項、第455條前段分別定有明文。系爭租約第6條約定：
06 「乙方（按即被告）於終止租約或租賃期滿即交還房
07 屋，...」。查兩造間租賃關係因112年7月20日租期屆滿而
08 消滅，惟被告公司登記地址及營業稅籍迄今仍登記為系爭房
09 屋所在地址，該等登記妨害原告所有權行使，則原告依民法
10 第767條第1項中段、第455條、系爭租約第6條第3項請求被
11 告辦理公司登記及營業稅籍登記辦理遷出，洵屬有據。

12 (三)依系爭租約第7條其他特約事項，第2項約定：「乙方以甲方
13 地址申請公司執照或登記者，須於合約終止1個月內，將公
14 司執照/登記遷出，甲方並依稅務等單位要求每月呈報遷出
15 名單公文，並於乙方遷出後退還履約保證金，若故意超過期
16 限，履約保證金不予退還。乙方於終止租約後，逾期未將營
17 業稅籍登記自本租賃標的辦理遷出登記時，每日乙方應支付
18 按租金雙倍計算之違約金，以應遷出之日起算違約期間，給
19 付甲方違約金。」。再按約定之違約金額過高者，法院得減
20 至相當之數額，民法第252條定有明文。又當事人約定之違
21 約金是否過高，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人
22 若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標
23 準。經查，兩造間租賃關係因112年7月20日租期屆滿而消
24 滅，被告迄至言詞辯論終結前仍未將公司登記及營業稅籍登
25 記辦理遷出，則原告依系爭租約第7條第2項約定請求被告給
26 付違約金，自屬有據。惟審酌系爭租約之租賃期間僅1年，
27 兩造租賃關係消滅後，被告仍未將公司登記地址及營業稅籍
28 遷出，造成被告無法讓其他承租人將公司登記遷入，原告所
29 受損害主要為無法繼續使用收益，因而減損租金收入，原告
30 既未舉證證明其因被告遲延辦理遷出登記因而須賠償他人，
31 或因此延宕既定計畫而額外受損之具體情事，則其請求被告

01 按日支付租金雙倍計算之違約金（自租約消滅後1個月即自
02 112年8月20日起按日給付120元），違約金共計23,000元，
03 顯屬過高，應予酌減為10,000元較為允當。

04 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條前段定有明文。復按租賃關係消滅後，承
06 租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出
07 租人因而受有不能使用收益之損害，為社會通常之觀念，出
08 租人自得請求返還相當於租金之利益。查兩造間租賃關係因
09 112年7月20日租期屆滿而消滅，被告未將公司登記及營業稅
10 籍登記辦理遷出，獲得相當於租金之利益，致原告受有損
11 害，則原告依不當得利法律關係，請求被告給付自112年7月
12 21日起至同年11月21日，共計4個月相當於租金之不當得利
13 7,200元（=1,800元×4月），暨自112年11月22日起至公司
14 登記及營業稅籍登記辦理遷出登記日止，按月給付1,800
15 元，應屬有據。

16 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
18 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
19 遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
20 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
21 段、第203條定有明文。本件原告請求被告給付相當於租金
22 之不當得利7,200元部分，係屬給付無確定期限，被告應自
23 催告時即起訴狀繕本送達翌日即113年1月11日（見本院卷第
24 49頁）起負遲延責任，則原告就前開7,200元部分，併為請
25 求自113年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即
26 屬有據，逾此範圍之請求，則非有據。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第455條、系爭
28 租約第6條第3項請求被告將公司及營業稅籍辦理遷出登記；
29 依系爭租約第7條第2項請求被告給付違約金10,000元；依民
30 法第179條規定請求被告給付7,200元，及自113年1月11日起
31 至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年11月22日起

01 至公司登記及營業稅籍辦理遷出登記日止，按月給付1,800
02 元，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
03 予駁回。

04 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟按命債務人為一定之
05 意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名
06 義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，
07 強制執行法第130條第1項定有明文。蓋命債務人為一定之意
08 思表示之判決既以法律擬制之方法達成執行之目的，即無聲
09 請強制執行程序之必要，是意思表示請求權之執行，應待判
10 決確定時，視為已為意思表示；倘判決尚未確定，待日後確
11 定，即以法律擬制之方法，發生與債務人現實已為意思表示
12 具有相同之效果。本件原告請求被告辦理前揭遷出登記，係
13 命被告為一定之意思表示，依前開規定，於判決確定時，視
14 為被告已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力
15 提前發生，即與法條規定不合，則原告此部分假執行之聲
16 請，自屬無據，應予駁回。另本件判決主文第2項、第3項所
17 命被告給付之金額未逾50萬元，就原告勝訴部分，應依民事
18 訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，此部
19 分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使
20 法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
23 民事第八庭 法 官 張瓊華

24 上列正本係照原本作成。

25 如不服本判決提起上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
26 狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
27 判費。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
29 書記官 邱美榕