

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度小字第3號

原告 荷馬國際有限公司

法定代理人 黃加昇

被告 森中股份有限公司

法定代理人 吳建榮

上列當事人間請求辦理公司遷出登記等事件，本院於民國113年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6,000元，及其中新臺幣4,080元自民國112年12月7日起，暨其中新臺幣1,920元自民國113年4月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告新臺幣9,000元，及其中新臺幣3,600元自民國112年12月7日起，暨其中新臺幣780元自民國113年4月17日起，及其中新臺幣4,620元自民國113年6月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔54%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣9,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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

04 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；又訴狀送達
05 後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同
06 一者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項本文、第255條
07 第1項第2款分別定有明文。本件原告起訴時係依民法第767
08 條、第455條、第179條、民事訴訟法第246條規定、房屋租
09 賃契約（下稱系爭契約）第7條第2項約定聲明請求：（一）被告
10 將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市○○區
11 ○○街00號2樓（下稱系爭房屋）辦理遷出登記。（二）被告給
12 付原告新臺幣（下同）4,080元，及自民國112年11月14日起
13 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被告自112年11月
14 14日起至辦理遷出登記日止，按日給付原告120元。（三）被告
15 給付原告3,600元，及自112年11月14日起至清償日止，按週
16 年利率5%計算之利息。被告自112年11月14日起至辦理遷出
17 登記日止，按日給付原告1,800元。（四）願供擔保，請准宣告
18 假執行，嗣將第1、4項聲明及以民法第767條、第455條、民
19 事訴訟法第246條規定為請求權基礎之主張均撤回，另變更
20 聲明為：（一）被告應給付原告1萬8,960元，及自112年11月14
21 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告應給
22 付原告9,000元，及自112年11月14日起至清償日止，按週年
23 利率5%計算之利息（見本院卷第163、195至196頁），核其
24 所為係撤回對被告之部分請求，另就其變更請求部分之基礎
25 事實，與原起訴之事實同一，依上開規定，均予准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：伊於系爭房屋經營「甜家共同工作空間」，被告
28 向伊承租系爭房屋作為營業登記之用，雙方簽訂系爭契約，
29 約定租期自111年9月2日起至112年9月1日止，每月租金1,80
30 0元。詎被告於租期屆滿後仍未將公司及營業稅籍登記辦理
31 遷出，迄至113年2月16日始將公司及營業稅籍登記自系爭房

01 屋遷出，故伊得請求被告給付自112年9月2日起計至113年2
02 月16日止按日以雙倍租金計算之違約金2萬0,040元【計算
03 式：1,800元÷30日×2倍×167日＝2萬0,040元】，惟伊僅一部
04 請求被告給付違約金1萬8,960元；另得請求被告給付相當於
05 租金之不當得利1萬0,020元【計算式：1,800元÷30日×167日
06 ＝1萬0,020元】，惟伊就此項目僅請求9,000元。爰依系爭
07 契約第7條第2項後段約定、民法第179條規定提起本件訴訟
08 等語，並聲明：(一)被告應給付原告1萬8,960元，及自112年1
09 1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告
10 應給付原告9,000元，及自112年11月14日起至清償日止，按
11 週年利率5%計算之利息。

12 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
13 述。

14 三、得心證之理由：

15 (一)經查，原告主張其與被告簽立系爭契約，約定租期自111年9
16 月2日起至112年9月1日止，詎被告迄至113年2月16日始將公
17 司及營業稅籍登記自系爭房屋遷出等情，有系爭契約1份、
18 被告經濟部商工登記公示資料查詢服務結果2紙附卷可證
19 (見本院卷第19至25、39、125頁)，且被告已於相當時期
20 受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
21 明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視
22 同自認，堪信原告上開主張為真實。

23 (二)違約金部分：

24 1.查「乙方(即被告)以甲方(即原告)地址申請公司執照或
25 登記者，須於合約終止1個月內，將公司執照/登記遷出，甲
26 方並依稅務等單位要求每月呈報遷出名單公文，並於乙方遷
27 出後退還履約保證金，若故意超過期限，履約保證金不予退
28 還。乙方於終止租約後，逾期未將營業稅籍登記自本租賃標
29 的辦理遷出登記時，每日乙方應支付按租金雙倍計算之違約
30 金，以應遷出之日起算違約期間，給付甲方違約金」，有系
31 爭契約第7條第2項約定可參(見本院卷第21頁)，本院審酌

01 上開約定之目的在於督促被告於契約效力終了時儘速辦理遷
02 出登記事宜，復考量被告於系爭契約遭一造或兩造終止，或
03 因租期屆滿而效力終止時所負辦理遷出登記之義務亦無不
04 同，可認原告主張上開契約約定於系爭契約租期屆滿而終止
05 其效力時亦有適用，確為兩造簽立契約之真意，應為可採。

06 2.次查，依上開約定可知被告於租期屆滿後1個月仍未將公司
07 登記地址及營業稅籍遷出，始逾越系爭契約所定遷出期限，
08 是被告負有給付違約金責任之始日實為112年10月1日（即系
09 爭契約消滅後1個月之日），原告主張自112年9月2日起算違
10 約金，尚與系爭契約之約定有別，自非可採。再者，被告係
11 於113年2月16日即辦理變更登記一節，有經濟部商工登記公
12 示資料查詢結果為佐（見本院卷第125頁），是以，原告依
13 約僅得請求自112年10月1日起計至113年2月16日止按日以雙
14 倍租金計算，共計違約金1萬6,680元【計算式：1,800元÷30
15 日×2倍×139日=1萬6,680元】一節，堪可認定。

16 3.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
17 第252條定有明文。又按違約金有賠償總額預定性質及懲罰
18 性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權
19 人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務
20 履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除
21 得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害
22 賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權
23 人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡
24 酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履
25 行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極
26 損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審
27 定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠
28 償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各
29 自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自
30 應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若
31 干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償

01 (廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之) 併列者，原則上
02 應認該違約金之性質為懲罰性違約金(最高法院109年度台
03 上字第1013號判決意旨參照)。細觀系爭契約第7條第2項所
04 載違約金約定並無與損害賠償並陳，原告復未提出其他事證
05 證明系爭契約第7條第2項之約定為懲罰性違約金，故應認該
06 違約金性質為損害賠償之預定，並應以原告因被告違反系爭
07 契約約定所受之損害衡酌違約金數額有無過高之情事，堪以
08 認定。本院復審酌系爭契約之租賃期間僅1年，兩造租賃關
09 係消滅後，被告仍未將公司登記地址及營業稅籍遷出，造成
10 被告無法讓其他承租人將公司登記遷入，原告所受損害主要
11 為無法繼續使用收益，因而減損租金收入，原告既未舉證證
12 明其因被告遲延辦理遷出登記因而須賠償他人，或因此延宕
13 既定計畫而額外受損之具體情事，則其請求被告按日支付租
14 金雙倍計算共計1萬6,680元違約金，顯屬過高，應予酌減為
15 6,000元較為允當。

16 (三)相當於租金之不當得利部分：

17 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益，民法第179條前段定有明文。復按租賃關係消滅後，承
19 租人繼續占用租賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出
20 租人因而受有不能使用收益之損害，為社會通常之觀念，出
21 租人自得請求返還相當於租金之利益。查兩造間租賃關係於
22 112年9月2日因租期屆滿而消滅，被告未將公司登記及營業
23 稅籍登記辦理遷出，獲得相當於租金之利益，致原告受有損
24 害，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有憑。
25 再查，坊間出租地址予他人為公司登記之每月租金區間多為
26 2,000元至2,500元一節，有原告提出之591房屋交易網公司
27 登記刊登資料在卷可考(見本院卷第209頁)，本院復斟酌
28 兩造於系爭契約約定之每月租金數額、兩造利用系爭房屋之
29 經濟價值及所受利益等一切情狀後，認原告所請求相當於租
30 金之不當得利數額，按日以60元為計算，應為合理適當。又
31 原告主張其依民法第179條規定，得請求被告給付自112年9

01 月2日起至113年2月16日止，共計167日（按：應為168日）
02 之相當於租金不當得利1萬0,020元【計算式：60元×167日＝
03 1萬0,020元】，惟其僅一部請求9,000元之相當於租金不當
04 得利，亦屬於法有據。

05 (四)違約金及相當於租金不當得利之利息起算日部分：

06 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
07 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
08 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
09 類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
12 年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第2
13 03條分別定有明文。本件原告請求被告給付之違約金、相當
14 於租金之不當得利債權，經本院細閱系爭契約全文（見本院
15 卷第19至25頁），均未定給付期限，亦無約定利息，且該等
16 債權亦係以支付金錢為標的，則被告自受催告時起，始負遲
17 延責任。是原告就違約金4,080元、相當於租金不當得利3,6
18 00元部分，併請求自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即112
19 年12月7日起（見本院卷第53頁）至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，核屬有據。

21 2.次查，就原告於本院審理時所追加請求之違約金1,920元部
22 分、相當於租金不當得利780元部分，原告併請求該部分金
23 額自被告受催告之翌日即113年1月11日準備程序筆錄影本送
24 達被告之翌日即113年4月17日起（見本院卷第161頁）至清
25 償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。另就原告
26 再追加請求之相當於租金不當得利4,620元部分之利息起算
27 日，則應自民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日即113年6月
28 18日起算（見本院卷第205頁），是原告此部分金額請求自1
29 13年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同
30 屬有據，至原告逾此範圍之利息請求，均屬無據，應予駁
31 回。

01 四、綜上所述，原告依系爭契約第7條第2項約定、民法第179條
02 約定，請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予
03 准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

04 五、本件係依民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告
05 敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執
06 行，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第3
07 92條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
08 行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
10 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
11 論列，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日
14 民事第六庭 法 官 余沛潔

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

18 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
19 載上訴理由，表明下列各款事項：

20 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

21 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日
24 書記官 李云馨