

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第6976號

原告 高彩雲
訴訟代理人 翁雅欣律師
複代理人 陳俐螢

被告 元氣樂有限公司

法定代理人 蕭啟成

被告 蕭啟成

上列當事人間給付租金事件，於民國110年8月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告元氣樂有限公司、蕭啟成應給付原告新臺幣312,000元，及自民國109年12月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告元氣樂有限公司應將公司登記地址遷出台北市○○區○○路00號4樓之4。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。被告如以新臺幣312,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告蕭啟成、被告元氣樂有限公司(下稱元氣樂公司)經合法通知，未於言詞辯論期日到場，無民事訴訟法第386條所列各款情事，依原告聲請一造辯論判決。

二、原告主張、聲明：被告元氣樂公司、蕭啟成與原告於民國107年11月1日簽署房屋租賃契約(下稱系爭租約)，標的為臺北市○○區○○路00號4樓之4(下稱系爭房屋)，租賃期間自107年11月1日起至109年10月31日止，依租約第3條約定，每月租金新臺幣(下同)26,000元。自109年1月至10月間，被告等未依約繳納租金，共積欠260,000元。依系爭租約第1

01 2條規定第3項規定，承租人未依第一項約定返還房屋時，出
02 租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額新台幣
03 金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還
04 為止，及依民法第179條規定，租約期滿後即109年11月1日
05 起至109年11月30日止，原告得請求未返還房屋期間相當月
06 租金額26,000元之不當得利，並得請求相當月租金額一倍之
07 違約金26,000元。原告已於109年11月13日委任律師發函催
08 告被告。被告元氣樂公司從109年10月31日租期屆滿後，迄
09 今未將公司商業登記地址遷出，仍登記在系爭房屋。原告得
10 依系爭租約第12條第1項規定，租期屆滿或租賃契約終止
11 時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記，
12 請求元氣樂公司遷出公司登記地址，以免其不法利用系爭地
13 址。另因被告未於簽約時給付擔保金，故本件無依系爭租約
14 第12條第4項規定有擔保金可供抵扣上開費用。被告元氣樂
15 公司未依約給付租金，卻於109年度不實申報給付總額為72,
16 000元，致原告被核課超額所得稅，顯見被告侵權之惡意，
17 有109年度綜合所得稅結算申報所得資料參考清單可證。並
18 聲明：被告元氣樂公司、被告蕭啟成應共同給付原告312,00
19 0元，及自109年12月16日起至清償日止，按年息百分之5計
20 算之利息；被告元氣樂公司應遷出公司登記地址。

21 三、經查，原告主張雙方簽有系爭租約共同承租系爭房屋，被告
22 積欠109年1月至10月的房屋26萬元及被告元氣樂公司於租期
23 屆滿後仍登記於系爭房屋等，已經原告提出系爭租約（支付
24 命令卷第17-23頁）、律師函（支付命令卷第45、49頁）、元
25 氣樂公司之公司登記查詢（本院卷第51頁）為證，依民事訴
26 訟法第280條第3項準用同條第1項及同法第279條第1項規
27 定，可以認定。故原告依系爭租約，請求被告給付欠租26萬
28 元（109年1月至10月）及109年11月未遷出相當於1個月租金及
29 1個月的違約金52,000元，併請求元氣樂公司將公司登記地
30 址遷出系爭房屋，有理由，應准，並分別判決如主文第1、2
31 項。

01 四、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
02 告敗訴之判決，就主文第1項，依同法第389條第1項第3款規
03 定，應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，宣告
04 被告免假執行之擔保。至主文第2項，因性質不適宜為假執
05 行之宣告，故不依上述規定併為宣告。

06 五、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條、第85條第1項。

07 中 華 民 國 110 年 10 月 15 日
08 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

09 法 官 詹駿鴻

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
12 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 10 月 15 日
15 書記官 翁挺育