

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第4811號

原告 荷馬國際有限公司

法定代理人 黃加昇

訴訟代理人 陳麗如

被告 聚型股份有限公司

法定代理人 駱世翰

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9月24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○○○號二樓房屋辦理遷出登記。

被告應給付原告新臺幣陸仟陸佰元。

被告應自民國一一二年十一月十四日起至將公司所在地及營業稅籍登記地址自前開房屋遷出日止，按日給付原告新臺幣陸拾元。

被告應給付原告新臺幣捌仟貳佰捌拾元，及自民國一一二年十一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一一二年十一月十四日起至將公司所在地及營業稅籍登記地址自前開房屋遷出日止，按月給付原告新臺幣壹仟捌佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳拾伍萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣陸仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每日屆期後得假執行。但被告如按日以新臺幣陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第四項得假執行。但被告以新臺幣捌仟貳佰捌拾元為原告
02 預供擔保，得免為假執行。

03 本判決第五項於每月屆期後得假執行。但被告如按月以新臺幣壹
04 仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
08 減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條
09 第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：

10 「（一）被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自門牌號
11 碼臺北市○○區○○街00號2樓（下稱系爭房屋）辦理遷出
12 登記。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）1萬3,200元，
13 及自民國112年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算
14 之利息。（三）被告應自112年11月14日起至辦理遷出登記
15 日止，按日給付原告120元之違約金。（四）被告應給付原
16 告9,000元，及自112年11月14日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算之利息。（五）被告應自112年11月14日起至辦理遷
18 出登記日止，按月給付原告1,800元。」（見本院112年度訴
19 字第5295號卷〈下稱訴字卷〉第9頁），嗣於113年3月11日具
20 狀變更訴之聲明為：「（一）被告應將公司所在地及營業稅
21 籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。（二）被告應給付原
22 告1萬6,560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。（三）被告應自112年11月14日起至辦
24 理遷出登記日止，按日給付原告120元之違約金。（四）被
25 告應給付原告8,280元，及自112年11月14日起至清償日止，
26 按週年利率5%計算之利息。（五）被告應自112年11月14日
27 起至辦理遷出登記日止，按月給付原告1,800元。」（見訴
28 字卷第85頁），核屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，與前
29 揭規定相符，應予准許。

30 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
31 第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為

01 判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：兩造於111年6月28日簽立房屋租賃契約（下
04 稱系爭租約），約定由被告向原告承租系爭房屋之門牌號碼
05 作為公司營業稅籍登記地，租賃期間自111年6月28日起至11
06 2年6月27日止，每月租金為1,800元，並約定如租期屆滿
07 後，被告未將營業稅籍登記自系爭房屋遷出，則被告每日應
08 支付按租金雙倍計算之違約金。詎料，被告於系爭租約屆滿
09 後仍未將其公司登記地及營業稅籍登記自系爭房屋遷出，故
10 被告自應給付原告自112年6月28日起至112年11月13日止，
11 共138日之違約金計1萬6,560元【計算式：（1,800元/30
12 日） $\times$ 138日 $\times$ 2倍＝1萬6,560元】，及自112年11月14日起至
13 辦理遷出營業登記日止，按日以120元（計算式：每日60元 $\times$
14 2倍＝120元）計算之違約金。又因系爭租約已於112年6月27
15 日屆滿，被告已失去使用收益系爭房屋營業登記之權利，惟
16 被告仍消極未辦理遷出，故被告應給付自112年6月28日起至
17 112年11月13日止，共138日之相當於租金之不當得利計8,28
18 0元【計算式：（1,800元/30日） $\times$ 138日＝8,280元】，及自
19 112年11月14日起至辦理遷出營業登記日止，按月給付原告
20 1,800元相當於租金之不當得利。爰依民法第179條、第246
21 條、第250條、第450條第1項前段、第455條及系爭租約等法
22 律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應將公司所
23 在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。（二）
24 被告應給付原告1萬6,560元，及自112年11月14日起至清償
25 日止，按週年利率5%計算之利息。（三）被告應自112年11
26 月14日起至辦理遷出系爭房屋登記日止，按日給付原告120
27 元。（四）被告應給付原告8,280元，及自112年11月14日起
28 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（五）被告應自1
29 12年11月14日起至辦理遷出系爭房屋登記日止，按月給付原
30 告1,800元。

31 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

01 述。

02 三、得心證之理由：

03 （一）經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭租約為證（見
04 訴字卷第21至27頁），核屬相符，且被告已於相當時期受
05 合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何
06 爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自
07 認，自堪信原告上開主張為真實。

08 （二）原告請求將被告公司所在地及營業稅籍登記地遷出系爭房
09 屋部分：

10 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455
11 條前段定有明文。又系爭租約第4條第3項約定：「租賃期
12 滿時，甲（即原告）乙（即被告）雙方若無另立協議，此
13 租約中甲乙雙方的租賃關係即消滅，甲方有權收回房屋，
14 乙方不得有異議。…」（見訴字卷第21頁）。查系爭租約
15 已於112年6月27日租期屆滿，是原告依上開規定及約定請
16 求被告將公司所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋遷
17 出，應屬有據。

18 （三）請求違約金部分：

19 按系爭租約第7條第2項約定：「…乙方（即被告）以甲方
20 （即原告）地址申請公司執照或登記者，須於合約終止1
21 個月內，將公司執照/登記遷出，…乙方於終止租約後，
22 逾期未將營業稅籍登記自本租賃標的辦理遷出登記時，每
23 日乙方應支付按租金雙倍計算之違約金，以應遷出之日起
24 算違約期間，給付甲方違約金。」（見本院卷第23頁）。
25 查系爭租約已於112年6月27日租期屆滿，已如前述，而被
26 告迄未將營業稅籍登記自系爭房屋辦理遷出，且依上開說
27 明，可視同被告就此部分自認，是原告依據上開約定請求
28 被告給付違約金，應屬有據。惟按約定之違約金額過高
29 者，法院得減至相當之數額。民法第252條著有明文。違
30 約金之酌減是否相當須依一般客觀事實、社會經濟狀況及
31 當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履

行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。另違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。查本院審酌被告於系爭租約屆滿後繼續無權將營業稅籍登記於系爭房屋期間，原告主要所受損害應係無法另將系爭房屋之地址出租予他人作為營業登記地，致無法獲得相當於租金之利益，是本院認原告向被告請求租金雙倍之違約金尚嫌過高，應予酌減為每日按60元（計算式： $1,800\text{元}/30=60\text{元}$ ）計算之違約金，始屬允當。又因系爭租約係約定被告應於租約終止1個月內，將營業登記自系爭房屋遷出，則原告得向被告請求違約金，自應於112年7月27起算，始為合理。是原告請求被告給付自112年7月27日起至112年11月13日止，共計110日之違約金計6,600元【計算式： $(1,800\text{元}/30)\times110\text{日}=6,600\text{元}$ 】，及自112年11月14日起至辦理遷出系爭房屋登記日止，按日給付60元之違約金，應屬有據，逾此範圍，不應准許。另此部分屬損害賠償額預定性質之違約金，依上開說明，原告不得就此違約金更請求遲延利息損害賠償，因此，就此部分金額原告併請求加計按週年利率5%計算之遲延利息，自屬無據，不予准許。

（四）原告相當於租金之不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他

人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參照）。查系爭租約屆滿後被告已失去使用收益系爭房屋之權利，仍消極不將營業登記自系爭房屋遷出並繼續使用系爭房屋之門牌，即屬無法律上之原因而受利益，則原告自得依不當得利法律關係請求被告給付自112年6月28日起至112年11月13日，共計139日之相當於租金之不當得利，而原告僅請求以138日為計算基準，應予准許。從而，原告請求被告給付138日計8,280元【計算式：（1,800元/30日）×138日＝8,280元】，及自112年11月14日起至辦理遷出系爭房屋登記日止，按月給付原告相當於租金1,800元之不當得利，應屬有據。

四、綜上所述，原告原告依據民法第179條、第246條、第250條、第450條第1項前段、第455條及系爭租約等法律關係請求：（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6,600元。（三）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60元之違約金。（四）被告應給付原告8,280元，及自112年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（五）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，均有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書及依民事訴訟法第91條第3項規定：「依第1項及其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。」，確定如主文第5項所示。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
02 臺北簡易庭 法 官 陳家淳
03 以上正本證明與原本無異。
04 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
05 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
08 書記官 蘇炫綺