

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第39號

原告 奧創獨角獸有限公司

法定代理人 潘忠輝

被告 杰瑞興億國際有限公司

法定代理人

即 清算人 陳仁揚

陳玉華

兼法定代理

人即清算人 周育良 (CHEW YUI LIANG, 馬來西亞籍)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告杰瑞興億國際有限公司應將公司登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0○○號4樓遷出。
- 二、被告應連帶給付原告新臺幣43,680元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣2,320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，由被告連帶負擔。
- 五、本判決第1項、第2項得假執行。但被告如以新臺幣43,680元為原告預供擔保，得免為假執行。

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3款定有明文。原告起訴時原聲明：(一)被告應將公

01 司登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路0段0○○號4樓  
02 辦理遷出登記。(二)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)10,0  
03 80元,及自民國113年1月25日起至遷出之日止,按月給付原  
04 告1,680元,並按月給付1,680元之違約金,於本院審理中變  
05 更聲明為:(一)被告應將公司登記地址自門牌號碼臺北市○○  
06 區○○路0段0○○號4樓辦理遷出登記。(二)被告應連帶給付  
07 原告43,680元,核與前揭規定相符,應予准許。

08 二、被告經合法通知,均未於言詞辯論期日到場,核無民事訴訟  
09 法第386條所列各款事由,爰依原告之聲請,由其一造辯論  
10 而為判決。

11 貳、實體方面:

12 一、原告主張:原告與被告杰瑞興億國際有限公司(下稱杰瑞興  
13 億公司)於111年12月13日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭  
14 契約),約定原告提供臺北市○○區○○路0段0○○號4樓  
15 房屋(下稱系爭房屋)予被告杰瑞興億公司作為公司登記使  
16 用,租期111年12月13日至112年12月12日,每月租金1,680  
17 元,並約定由被告周育良擔任被告杰瑞興億公司之連帶保證  
18 人。詎被告杰瑞興億公司僅繳納1年租金及押租金3,200元,  
19 於租期屆至後迄今仍未辦理公司遷出登記,爰依系爭契約之  
20 法律關係、民法第767條之規定,請求被告將公司地址自系  
21 爭房屋辦理遷出登記,並依系爭契約第12條第4項約定請求1  
22 12年12月13日至114年1月12日,共13月之租金21,840元(計  
23 算式:1,680元×13=21,840元)及相當於租金之懲罰性違約  
24 金21,840元,合計為43,680元(計算式:21,840元+21,840  
25 元=43,680元),爰依系爭契約之法律關係、民法第767條  
26 之規定,提起本件訴訟等語,並聲明:(一)被告應將公司登記  
27 地址自系爭房屋辦理遷出登記。(二)被告應連帶給付原告43,6  
28 80元。

29 二、被告未於言詞辯論期日到場,亦未提出準備書狀作何聲明或  
30 陳述。

31 三、本院之判斷:

01 (一)原告主張上開事實，業據原告提出系爭契約書、存證信函、  
02 通訊軟體對話紀錄等件為證（本院卷第15至35頁），互核並  
03 無不符，而被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場爭  
04 執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，本院依卷證資料，堪認  
05 原告之主張為真實。

06 (二)而依系爭契約第12條第1項、第4項約定，被告杰瑞興億公司  
07 於契約期滿後，應將系爭房屋回復原狀後返還原告，並將遷  
08 入系爭房屋之戶籍、公司等各項登記遷出；被告杰瑞興億公  
09 司未依第1項約定返還系爭房屋時，原告除得按日向被告杰  
10 瑞興億公司請求未返還租賃標的物期間之相當日租金外，並  
11 得請求相當日租金額之懲罰性違約金至返還時為止（本院卷  
12 第19頁、第20頁），又依系爭契約第15條第4項約定，被告  
13 周育良應就被告杰瑞興億公司因未履行系爭契約所稱之損害  
14 負連帶賠償責任（本院卷第21頁），從而，原告依系爭契約  
15 之約定，請求被告杰瑞興億公司將公司登記地址自系爭房屋  
16 遷出，並請求被告連帶給付原告43,680元，應屬有據。

17 (三)至原告請求被告周育良將公司登記地址自系爭房屋遷出部  
18 分，因被告周育良依系爭契約並無就此部分負連帶責任，亦  
19 無從辦理被告杰瑞興億公司之公司登記，且被告周育良亦無  
20 何妨害原告所有權之情形，是原告此部分請求，應屬無  
21 據。

22 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係、民法第767條之規  
23 定，請求被告杰瑞興億公司將公司登記地址自系爭房屋遷  
24 出，及請求被告連帶給付43,680元，為有理由，應予准許，  
25 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，原告其餘主張與攻擊方法及所提證據，  
27 經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不一一論述，併  
28 此敘明。

29 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程  
30 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，  
31 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權

01 宣告被告預供擔保，得免為假執行。  
02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項、第91條第3  
03 項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日  
05 臺北簡易庭 法 官 邱于真

06 以上正本證明與原本無異。  
07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭(台北市○○區  
08 ○○○路0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附  
09 繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
11 書記官 林素霜

12 訴訟費用計算書

| 項 目    | 金 額 ( 新 臺 幣 ) | 備 註 |
|--------|---------------|-----|
| 第一審裁判費 | 2,320元        | -   |
| 合 計    | 2,320元        | -   |