

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第6473號

原告 市井實業股份有限公司

法定代理人 陳柏龍

訴訟代理人 魏凡真

被告 文蘊國際有限公司

法定代理人 黃建清

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其公司登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○○路00巷00號2樓辦理遷出登記。

被告應給付原告新臺幣28,642元，及自民國114年11月13日起至清償日止，按日息0.068%計算之逾期罰款。

被告應自民國114年11月13日起，至辦理第一項所示遷出登記之日止，按月給付原告新臺幣3,150元，及自每月6日起至清償日止，按日息0.068%計算之逾期罰款。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣5,530元由被告負擔其中新臺幣5,345元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息；其餘訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項至第三項得假執行。

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。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文，且依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序亦有適用。本件

01 原告起訴聲明原為：1. 被告應將其公司登記地址自門牌號碼  
02 臺北市○○區○○○路00巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）  
03 辦理遷出登記。2. 被告應給付原告新臺幣（下同）27,423  
04 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至辦理遷出登記之日止，按  
05 月給付原告3,150元，及均按年息5%計算之利息。與被告應  
06 給付原告如起訴狀附表1所示逾期起算日及計算方式，計算  
07 至清償日止之違約金（本院卷第9-11頁）3. 願供擔保，請求  
08 宣告假執行。嗣變更聲明為：1. 同前開第1項聲明（未變  
09 更）。2. 被告應給付原告78,903元，及其中30,975元部分自  
10 民國114年11月13日起至清償日止，按日息1%計算之逾期罰  
11 款（違約金）。3. 被告應自114年11月13日起，至辦理第1項  
12 所示遷出登記之日止，按月給付原告3,150元，及自每月6日  
13 起至清償日止，按日息1%計算之逾期罰款（違約金）（本院  
14 卷第101頁）。核其所為，係調整聲明中已到期及將來按月  
15 給付部分之劃分時點，屬於事實上之補充，及減縮關於遲延  
16 利息之請求，與上開規定相符，應為所許。

17 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法  
18 第386條各款所列情形，故依原告之聲請，由其一造辯論而  
19 為判決。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：兩造於113年10月18日簽立設籍登記契約書，約  
22 定由被告向原告承租系爭房屋，作為公司之登記所在地之  
23 用，期間自113年10月18日起至114年10月17日止；每月租金  
24 新臺幣（下同）3,150元，應於每月5日以前繳納，如逾期  
25 者，需按日計付1%之逾期罰款；另於租賃期滿後，如未將公  
26 司所在地登記遷出，則應繼續給付租金至實際遷出日止；被  
27 告並交付押租金6,000元（下稱系爭租約）。嗣被告自114年  
28 1月起即未依約繳納租金，經原告於114年4月22日通知終止  
29 系爭租約，其卻未將其公司所在地辦理遷出登記，原告自得  
30 以訴請求之。又截至114年11月12日止，被告已積欠租金30,  
31 975元、逾期罰款53,928元，經以押租金抵充後，尚餘78,90

01 3元，並應自結算翌日即114年11月13日起至清償日止，就已  
02 到期租金部分繼續按日加計1%之逾期罰款；另應自114年11  
03 月13日至辦理遷出登記之日止，繼續按月給付3,150元之租  
04 金，暨自每月6日起至清償日止，按日加計1%之逾期罰款。  
05 爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟，聲明：如上開變更後  
06 聲明所示。

07 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
08 任何聲明或陳述以供本院參酌。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告就其上開主張，業據提出與所述相符之設籍登記契約  
11 書、商工登記公示資料查詢結果、存證信函等件為證，堪信  
12 為真。從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告將其公  
13 司所在地辦理遷出登記，並給付結算至114年11月12日止之  
14 租金30,975元，及自114年11月13日起至辦理遷出登記之日  
15 止，按月給付3,150元之租金，為有理由，應予准許。

16 (二)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
17 252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應  
18 依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害  
19 及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為  
20 衡量標準，以求公平，且不問違約金作用為懲罰性抑為損害  
21 賠償額之預定，均有適用。本院審酌被告不履行系爭租約所  
22 定遷出登記及給付租金之義務，原告所受之損害應包括基於  
23 系爭租約本應取得之租金，及將上開房屋另行出租可得之利  
24 益，與促使被告履行義務所須耗費之人力、費用等成本。於  
25 本件已經請求被告繼續給付租金之情形，如再按日加計1%之  
26 逾期罰款即違約金，換算後相當於年息365%，達民法第205  
27 條所定法定利率上限之20餘倍，縱使兼有促使被告履行義務  
28 之懲罰目的，仍屬過高。爰考量原告之上開預期損害、違約  
29 金促使被告履行義務之懲罰效果、前揭利率上限之法律規  
30 定，依相當於年息25%之比率，將該逾期罰款酌減為按每日  
31 0.068%計算（計算式： $25\% \div 365 = 0.068\%$ ，小數點後第4位四

01 捨五入)。

02 (三)從而，原告請求被告給付已結算之租金30,975元、已結算之  
03 逾期罰款3,667元(計算式： $53,928 \times 0.068\% \div 1\% = 3,667$ ，元  
04 以下四捨五入)，扣除押租金6,000元後所餘之租金28,642  
05 元，及自民國114年11月13日起至清償日止，按日息0.068%  
06 計算之逾期罰款；並請求被告自114年11月13日起至辦理遷  
07 出登記之日止，按月給付原告3,150元，及自每月6日起至清  
08 償日止，按日息0.068%計算之逾期罰款，為有理由，應予准  
09 許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

10 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係請求被告給付如主文  
11 第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求  
12 則無理由，應予駁回。

13 五、本判決第1至3項係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，  
14 依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假  
15 執行。

16 六、本件結論已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
17 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

20 臺北簡易庭 法官 陳逸倫

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀(須按  
23 他造當事人之人數附繕本)。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

26 書記官 馬正道