臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第370號

原　　告　鐘友岑

訴訟代理人　劉文崇律師

複代理人　　陳佳忻

000000000000000000

被　　告　昊欣建設股份有限公司

000000000000000000

兼上一人

法定代理人　郭振清

上列當事人間請求辦理公司遷出登記等事件，本院於民國115年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告昊欣建設股份有限公司、郭振清應將被告昊欣建設股份有限公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○街00號0樓之房屋辦理遷出登記。

被告昊欣建設股份有限公司應給付原告新臺幣5,903元，及自民國115年6月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告昊欣建設股份有限公司應自民國115年5月1日起至第一項遷出登記完成之日止，按月給付原告新臺幣1,500元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

本判決第二項，得假執行，但被告昊欣建設股份有限公司如以新臺幣5,903元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項，得假執行，但被告昊欣建設股份有限公司如按月以新臺幣1,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：「一、被告等應將被告昊欣建設股份有限公司（下稱昊欣公司）之公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○街00號0樓房屋（下稱系爭房屋）辦理遷出登記。二、被告等應各給付原告新臺幣（下同）1,800,000元(嗣於民國115年7月24日言詞辯論期日當庭減縮為180,000元），及自起訴狀繕本送達被告等之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。但其中一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。三、被告等應自115年5月1日起至第一項遷出登記完成之日止，各按月給付原告3,000元整。但其中一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。四、訴訟費用由被告等連帶負擔。五、就上列第二項及第三項請求，原告願供擔保，請宣告准予假執行。」嗣於115年8月19日具狀變更上開聲明為：「壹、(追加)先位訴之聲明：一、被告等應將被告昊欣公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○街00號0樓之系爭房屋辦理遷出登記。二、被告等應連帶給付原告180,000元，及自起訴狀繕本送達被告等之翌日起至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。三、被告等應自115年5月1日起至第一項遷出登記完成之日止，按月連帶給付原告3,000元。四、訴訟費用由被告等連帶負擔。五、就上列第二項及第三項請求，原告願供擔保，請宣告准予假執行。貳、備位訴之聲明：一、被告等應將被告昊欣公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○街00號0樓之系爭房屋辦理遷出登記。二、被告等應各給付原告180,000元，及自起訴狀繕本送達被告等之翌日起至清償日止，依週年利率百分之5計算之利息。但其中一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。三、被告等應自115年5月1日起至第一項遷出登記完成之日止，各按月給付原告3,000元。但其中一被

告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。四 訴訟費用由被告等連帶負擔。五就上列第二項及第三項請求，原告願供擔保，請宣告准予假執行。」，符合上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠被告昊欣公司至遲於100年間即將其公司登記地址及營業稅籍地址登記於系爭房屋，嗣被告於103年11月25日因買賣取得系爭房屋及其基地（下稱系爭房地）所有權，遂向被告昊欣公司之法定代理人即被告郭振清表明不同意將系爭房屋地址繼續無償借用予被告昊欣公司供登記之用，迺被告等均恝置不理。嗣原告於114年12月31日委請律師撰發臺北中崙郵局第002696號存證信函，再度催告被告等應於收受前揭存證信函後10日內辦理完成上開公司地址等遷出登記。迺被告等雖於115年1月2日收受上開存證信函，猶未於10日內即115年1月12日前辦理之，迄仍將被告昊欣公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址登記於系爭房屋地址，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務及財務部依營業人統一編號查詢結果，足資證明。核被告等所為，顯已妨害原告對系爭房屋所有權之行使，且被告昊欣公司顯無法律上原因受有利益，致原告受有損害。殊屬非是。

㈡職是之故，原告自得本於民法第767條第1項前段及中段：所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」「對於妨害其所有權者，得請求除去之。」等規定，訴請被告等應將被告昊欣公司之公司登記地址及營業稅籍地址自系爭房屋地址辦理遷出登記。

㈢就被告等無法律上原因受有利益，致原告受有損害部分：

1.按臺灣臺北地方法院114年度訴字第4000號民事判決明白諭示：「被告於兩造間租賃關係結束後，仍持續利用系爭房屋地址做營業相關登記或申報，迄未辦理遷出及結束申報，自受有利用系爭房屋之利益，並致原告受有

損害，原告依不當得利請求被告辦理相關遷出及結束申報如主文第1項所示，自屬有據。至原告併請求被告返還形同房屋每月租金之經濟上利益部分，經核被告無法律上原因利用系爭房屋地址為相關登記或申報，迄未辦理遷出或結束申報，固有一定經濟上利益存在，惟原告所有系爭房屋是否因此不能出租或用益，並無法證明，且被告得利之衡量，亦非逕等於每月租金價值，本院審酌市場上提供設址或相關登記服務，按月計算報酬，有一定行情，及審酌利用系爭房屋所生經濟價值等一切情狀，認原告請求不當得利數額以每月5,000元計算為適當，准許此部分請求如主文第二項所示。」。

2.次按，臺灣臺北地方法院112年度訴字第5292號民事判決明白諭示：「查兩造間租賃關係因112年7月20日租期屆滿而消滅，被告未將公司登記及營業稅籍登記辦理遷出，獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，則原告依不當得利法律關係，請求被告給付自112年7月21日起至同年11月21日，共計4個月相當於租金之不當得利7,200元（＝1,800元x4月），暨自112年11月22日起至公司登記及營業稅籍登記辦理遷出登記日止，按月給付1,800元，應屬有據。」。

3.再按臺灣臺北地方法院113年度北簡字第4811號民事判決明白諭示：「㈣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）x138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。」。

4.被告等長期拒絕將被告昊欣公司登記及營業稅籍登記自原告所有系爭房屋地址遷出，並持續無償使用系爭房屋之門牌，揆諸前揭法院實務見解諭示，即屬無法律上之原因而受利益，且致原告就系爭房屋之使用收益造成不利，例如：使原告收受與己無關之郵件或文書，並致原告增加不必要之稅負等，顯妨害原告之所有權能。原告就之自無容忍之義務，而得依不當得利法律關係，請求被告等給付起訴前回溯5年內相當於租金之不當得利。

5.又依雲林縣市場上提供設址登記服務之行情，每月租金至少1,200元至2,000元不等。然查系爭房屋坐落雲林縣虎尾鎮核心精華地帶，緊鄰虎尾科技大學商圈，周邊交通便捷、商業活動極其蓬勃，具高度商業利用價值及經濟效益，故原告爰依民法第179條：「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。」等規定，主張：依每月3,000元為適當，計算原告起訴前5年內(按即110年5月1日起至115年4月30日止)相當於租金之不當得利，即180,000元(計算式：3,000x12x5＝180,000元)。又「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得

請求依法定利率計算之遲延利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。故本件原告請求被告等各給付相當於租金之不當得利180,000元，因屬給付無確定期限，被告等應自催告時即起訴狀繕本送達翌日起負遲延責任。職故，原告就前開不當得利180,000元，併為請求自起訴狀繕本送達被告等之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。但其中一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。

6.原告另依前揭民法179條不當得利法律關係，請求自115年5月1日起至被告等將被告昊欣公司登記及營業稅籍辦理遷出登記日止，各按月給付3,000元予原告。但其中一被告為給付時，其他被告於該給付範圍內免其責任。

㈣原告115年8月19日變更其攻擊防禦方法：

1.就原告先位訴之聲明第二項及第三項關於被告等應連帶給付相當於租金之不當得利及其遲延利息部分，原告謹追加請求權基礎：

⑴對被告郭振清追加公司法第23條第2項規定：「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。」。

⑵對被告等追加民法第28條規定：「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。」。

⑶對被告等追加民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」。

⑷對被告等追加民法第185條規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。 造意人及幫助人，視為共同行為人。」。

⑸民法第179條規定：「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。」。

⑹民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」。

⑺民法第233條第1項前段規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」；民法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」。

2.就上開追加先位訴之聲明第二項及第三項，因被告昊欣公司及其法定代理人即被告郭振清乃共同侵害原告對系爭房屋之所有權，故原告謹追加：公司法第23條第2項、民法第184條第1項及第185條規定，請求被告等應連帶給付180,000元及其遲延利息，即以每月3,000元計算原告起訴前5年內【按即110年5月1日起至115年4月30日即起訴日止】相當於租金之不當得利，計180,000元（計算式：3,000元x12月x5年＝180,000元），另請求自115年5月1日起至被告等將被告昊欣公司登記及營業稅籍辦理遷出登記日止，按月連帶給付3,000元予原告。

3.就鈞院115年7月24日言詞辯論期日所詢事項，原告謹說明如次：

⑴就鈞院訊以：「系爭房屋的前手為何人?」及「是否知道原告向何人買系爭房屋?」部分：

①原告謹此否認：被告等空言所謂：「原告向鐘文伶即鐘艷秋買的(按係系爭房地)，…訴外人江美玉賣給鐘文伶即鐘豔秋的時候沒有過戶，鐘文伶即鐘艷秋要賣給原告的時候，鐘文伶有問我要怎麼賣，我

說便宜賣，…」云云不實之詞。蓋原告確因買受取得系爭房地所有權，且系爭房地之前手即出賣人，確係原告之生母即訴外人江美玉，詳如前揭所述。

②又被告郭振清臨訟砌詞所謂訴外人鐘文伶即鐘艷秋生前曾與伊商討如何出賣系爭房地予原告云云，尤非事實。查被告等既非系爭房地所有權人，自始無權決定系爭房地出賣條件等，其理至明。再退萬步言之，系爭房地究係由訴外人江美玉或鐘文伶出賣予原告，均不影響原告本件請求。其理至明。

⑵就鈞院訊以：「原告在買系爭房屋的時候知道被告公司登記在系爭房屋的住址嗎?」部分：

①原告謹此否認：被告等空言所謂：「應該是知道，當時原告也是在該公司上班。」云云不實之詞，被告上開所云，純係其主觀、片面臆測之詞，殊無足採。而原告未曾於被告昊欣公司任職，尤未曾擔任被告昊欣公司之董事長、董事或監察人等職【請參被告等115年6月18日呈鈞院之民事：答辯(一)狀呈附附表及其附件】。職故，原告未嘗與聞被告昊欣公司之事務，故於103年11月25日買受系爭房地時確不知悉被告昊欣公司自100年10月14日起即將其公司登記地址及營業稅籍登記於系爭房地。

②又公司登記及營業稅籍登記，係屬經濟部及財政部管理範疇，非地政機關管轄，並未登載於土地或建物之第一類或第二類登記謄本上，依社會通念，實非一般買賣不動產民眾所得輕易查悉。嗣原告獲悉上情後，即向被告昊欣公司之法定代理人即被告郭振清表明不同意將系爭房地地址繼續無償借用予被告昊欣公司登記之用，迺被告等均恝置不理。殊屬非是。

③退萬步言之，縱原告於買受系爭房地時已知悉被告昊欣公司將其公司登記地址及營業稅籍登記於系爭

房地，然基於債之相對性原則，原告並不受系爭房地前手即訴外人江美玉與被告昊欣公司及/或被告郭振清間之無償使用借貸等約定之拘束。職是之故，原告於買受系爭房地就系爭登記是否知情乙節，並不影響原告本件請求。

⑶就鈞院訊以：「…不當得利的要件須有一方受有利益，一方受有損害，被告公司雖然登記在系爭房屋上，但是被告公司並沒有實際使用系爭房屋，則原告受有什麼實質的財產損害?」部分：

①民法第765條明定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」故原告基於系爭房地所有權人地位，依法對系爭房地享有完整之支配權，即處分、管理、使用收益之權利。

②按臺灣臺北地方法院114年度訴字第4000號民事判決明白諭示：「被告於兩造間租賃關係結束後，仍持續利用系爭房屋地址做營業相關登記或申報，迄未辦理遷出及結束申報，自受有利用系爭房屋之利益，並致原告受有損害，原告依不當得利請求被告辦理相關遷出及結束申報如主文第1項所示，自屬有據。至原告併請求被告返還形同房屋每月租金之經濟上利益部分，經核被告無法律上原因利用系爭房屋地址為相關登記或申報，迄未辦理遷出或結束申報，固有一定經濟上利益存在，惟原告所有系爭房屋是否因此不能出租或用益，並無法證明，且被告得利之衡量，亦非逕等於每月租金價值，本院審酌市場上提供設址或相關登記服務，按月計算報酬，有一定行情，及審酌利用系爭房屋所生經濟價值等一切情狀，認原告請求不當得利數額以每月5,000元計算為適當，准許此部分請求如主文第二項所示。」。

③次按，臺灣臺北地方法院112年度訴字第5292號民事判決明白諭示：「查兩造間租賃關係因112年7月20日租期屆滿而消滅，被告未將公司登記及營業稅籍登記辦理遷出，獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，則原告依不當得利法律關係，請求被告給付自112年7月21日起至同年11月21日，共計4個月相當於租金之不當得利7,200元（＝1,800元×4月），暨自112年11月22日起至公司登記及營業稅籍登記辦理遷出登記日止，按月給付1,800元，應屬有據。」。

4.原告因被告不當得利所受損害：

⑴被告等長期拒絕將被告昊欣公司登記及營業稅籍登記自原告所有之系爭房地地址遷出，並持續無償使用系爭房屋之門牌，該等登記固有一定經濟上利益及/或租金利益存在，且妨害原告所有權行使，尤致原告須長期無端負擔較高額之稅賦，例如：系爭房地之房屋稅，除適用住家(自住)稅率即1.2%外，復徵收以非住家(營業)稅率即3%計算之稅額；而系爭房地之地價稅，除適用自用住宅用地稅率即2‰，復徵收以一般土地稅率即10‰計算之稅額，罹原告就系爭房地使用收益之不利益。矧原告猶須收受與己無關之郵件或文書，顯妨害原告之所有權能。原告就之自無容忍之義務，而得依不當得利法律關係，請求被告等給付起訴前回溯5年內相當於租金之不當得利。

⑵另原告年事已高，近年均有出售系爭房地之計畫，迺被告等將被告昊欣公司登記地址及營業稅籍登記於系爭房地所在地址，嚴重妨礙原告出賣系爭房地之所有權完整性與交易機會。惟原告於114年12月31日委請劉文崇律師撰發臺北中崙郵局第002696號存證信函，再度催告被告等應於收受前揭存證信函後10日內辦理完成上開公司地址等遷出登記。迺被告等雖於115年1

月2日收受上開存證信函，猶未於10日內即115年1月12日前辦理之，迄仍將被告昊欣公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址登記於系爭房屋地址，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務及財務部依營業人統一編號查詢結果，足資證明。核被告等所為，顯已妨害原告對系爭房屋所有權之行使，且故意持續中，被告昊欣公司顯無法律上原因受有利益，致原告受有損害，自構成民法第179條不當得利。殊屬非是。

5.就原告訴之聲明第一項主張之訴訟標的，被告等業以115年6月18日呈鈞院之民事：答辯(一)狀明白主張：「被告郭振清同意搬遷公司所在地…。」等語。依法已生認諾之法律效果(民事訴訟法第384條規定：「當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決。」參照)。

㈤對被告答辯所為之陳述：

1.就被告上開民事答辯㈠狀所列不爭執事項及爭執事項，原告均無意見。

2.就原告謹此否認：被告等臨訟憑空所謂被告昊欣公司(前名：總都建設股份有限公司)將其公司地址登記於系爭房屋，係經原告之前手即訴外人江美玉同意，原告買受系爭房屋後，至委託律師寄發前揭存證信函前，從未要求被告昊欣公司遷移公司所在地云云。實則，原告於114年12月31日委請劉文崇律師撰發臺北中崙郵局第002696號存證信函前，已屢向被告郭振清表明：不同意被告昊欣公司將其公司地址登記於原告所有系爭房屋所在地，然被告昊欣公司之法定代理人即被告郭振清均砌詞稽延辦理遷出登記，殊屬非是。又被告所謂被告昊欣公司將其公司地址登記於系爭房屋，係經原告之前手即訴外人江美玉同意云云乙節，依民事訴訟法第277條本文：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」等規定，應由被告負舉證責任。否則，無以

為據。

3.又被告等砌詞所謂：被告昊欣公司之實際經營者為鐘文伶(前名：鐘艷秋)，且因被告昊欣公司已於115年5月15日辦理停業，故被告郭振清同意辦理遷出登記，惟因鐘文伶已於111年11月26日死亡，其繼承人遲遲未就鐘文伶之昊欣公司股份辦理繼承登記及另二名董事不願配合召開董事會辦理公司所在地變更，致未能完成遷出登記云云，顯係臨訟推託之詞。蓋依被告前揭民事答辯㈠狀呈附附表及附件所示，鐘文伶僅係被告昊欣公司之監察人而已，要非實際負責人，委無疑義。矧被告郭振清自92年11月20日即擔任被告昊欣公司之董事(嗣自94年9月26日起擔任董事長)，依公司法第8條第1項：「本法所稱公司負責人：在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事。」之規定，被告郭振清方係被告公司之負責人，且依法負有召集董事會之責(公司法第203條之1第1項：「董事會由董事長召集之。」規定參照)。

4.又被告等負有將被告昊欣公司所在地遷出系爭房屋之義務，肇因於渠等對系爭房屋欠缺合法使用權源。而被告昊欣公司內部董事會未能依法召開云云，縱令屬實，亦係被告昊欣公司內部管理紛爭，被告等並不得以之妨害原告享有系爭房屋所有權之完整性。職故，被告等以其內部股東紛爭作為拒絕履行遷址義務之理由，顯無足採。

5.就被告等115年7月22日呈鈞院之民事陳報暨聲請調查證據狀，原告意見如次：

⑴原告謹再否認：被告等空言所謂被告昊欣公司於100年10月14日將公司所在地自「雲林縣○○鎮○○里○○00號」變更為「雲林縣○○鎮○○里○○街00號0樓」(即原告所有系爭房屋地址)，係由被告昊欣公司之實際負責人鐘文伶(業於111年11月26日死亡)全權

處理云云。被告等就上開主張，均未負具體舉證責任，無以為據。

⑵觀諸鈞院卷第101頁至第128頁即經濟部致被告昊欣公司之公函及被告昊欣公司變更登記表，皆載明郭建忠(即被告郭振清之原名)自94年9月26日起即為被告昊欣公司之負責人及/或董事長，而鐘文伶僅係被告昊欣公司之監察人且持股並未過半，要非所謂實際負責人云云。凡此足證：被告等所辯，不足為採。

⑶又被告等所謂系爭房屋前手即訴外人江美玉自94年9月26日起為被告昊欣公司股東，且訴外人江美玉曾同意被告昊欣公司自100年10月14日起將公司所在地變更至伊所有之系爭房屋云云，核與本件無涉。蓋退步言之，縱訴外人江美玉曾同意為之，然原告於103年11月25日買受並取得系爭房地所有權後，迄今未嘗同意被告昊欣公司自103年11月25日起仍繼續登記於系爭房屋地址。足證：被告等所辯，不足為取。

⑷再退步言之，原告業於114年12月31日委請律師撰發臺北中崙郵局第002696號存證信函前，已屢向被告郭振清表明：不同意被告昊欣公司將其公司地址登記於原告所有系爭房屋所在地，然被告昊欣公司之法定代理人即被告郭振清均砌詞稽延辦理遷出登記，殊屬非是。

⑸原告謹此主張：被告等聲請通知證人楊彩鳳、鐘錦芳及江美玉三人到庭作證，顯無通知之必要，且有故意延滯訴訟之虞：

①被告昊欣公司所在地於100年10月14日變更至系爭房屋地址時之負責人確係被告郭振清，核非鐘文伶，已如前述。又退萬步言之，縱被告等所謂鐘文伶方係被告昊欣公司之實際負責人云云屬實(假設語氣)，然此亦無足證明被告昊欣公司系爭登記自103年11月25日起曾取得系爭房屋所有權人即原告之

同意，故本件顯無通知斯時被告昊欣公司董事即楊彩鳳及鐘錦芳到庭作證之必要。

②又原告係103年11月25日買受系爭房地並登記為所有權人，本件原告係基於系爭房屋所有權人地位，請求被告等將被告昊欣公司所在地遷出系爭房屋，並請求起訴前5年內(即110年5月1日起至115年4月30日止)及起訴後相當於之租金不當得利，則系爭房屋之前手即訴外人江美玉，究否曾同意系爭登記，核與原告本件請求範圍無涉。顯亦無通知到庭作證之必要。

㈥並聲明：如程序事項所示。

二、被告則以：

㈠被告昊欣公司自94年9月26日起實際經營者為訴外人鐘艷秋(改名為鐘文伶)。

㈡系爭房屋原所有權人為訴外人江美玉，103年11月25日以買賣為原因移轉登記為原告所有。

㈢原告是向訴外人鐘文伶即鐘艷秋買系爭房屋，訴外人鐘文伶即鐘艷秋是跟訴外人江美玉買的，訴外人江美玉是訴外人鐘文伶即鐘艷秋的母親，訴外人江美玉將系爭房屋賣給訴外人鐘文伶即鐘艷秋的時候沒有過戶，訴外人鐘文伶即鐘艷秋要賣給原告的時候，訴外人鐘文伶有問我要怎麼賣，我說便宜賣，這次就有過戶了，至於何時過戶，我不清楚，就是在當時將被告昊欣公司地址登記於系爭房屋。原告買系爭房屋的時候，應該知道被告昊欣公司設立登記在系爭房屋，因為當時原告也是在該公司上班。

㈣100年10月14日被告昊欣公司董事長為被告郭建忠(改名為郭振清)，董事二名分別為訴外人楊彩鳳、鐘錦芳，監察人為訴外人鐘艷秋，其中訴外人鐘錦芳為訴外人江美玉之長男、訴外人楊彩鳳為訴外人鐘錦芳之妻、訴外人鐘艷秋為江美玉之長女亦為被告昊欣公司之實際經營者，原告亦為江美玉之女兒。

㈤系爭房屋係經訴外人江美玉同意被告昊欣公司將公司所在地遷移至該址，原告受讓系爭房屋後，至委託律師寄發前揭存證信函前，從未要求被告昊欣公司遷移公司所在地。

㈥被告昊欣公司已辦理停業，被告郭振清同意遷移公司所在地，惟因訴外人鐘文伶於111年11月26日過世，其繼承人遲遲未就訴外人鐘文伶之被告昊欣公司股份辦理繼承登記，及公司另二名董事不願意配合召開董事會辦理公司所在地變更，以致未能完成變更登記。

㈦原告於115年7月15日準備書㈠狀表示「被告所謂被告昊欣公司將其公司地址登記於系爭房屋，係經原告之前手即訴外人江美玉同意云云……，無以為據。」然而，被告昊欣公司於100年10月14日將公司所在地從「雲林縣○○鎮○○里○○00號」變更為「雲林縣○○鎮○○里○○街00號0樓」，當時訴外人江美玉亦為被告公司股東(訴外人江美玉於94年9月26日成為被告昊欣公司股東)，況且，辦理公司所在地變更需檢附建物所有權人同意書影本及所有權證明文件影本，足證，被告昊欣公司變更至「雲林縣○○鎮○○里○○街00號0樓」，確經訴外人江美玉同意。

㈧原告本來就已經知道系爭房屋是以非自用住宅繳納房屋稅，為何以前不主張，反而現在才要主張，而且系爭房屋確實是訴外人江美玉同意被告昊欣公司使用的。訴外人江美玉本來是被告昊欣公司的股東，訴外人鐘文伶是實際負責人，其他的董事都是鐘文伶的親戚，我曾經發函給該公司的其他董事召開股東會處理該公司營業登記及營業稅稅籍登記變更事宜，他們都不理我，因為他們不想繳繼承的稅捐。

㈨並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，就原告訴之聲明第二項及第三項部分，請准提供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址自100年10月14日起為系爭房屋1樓，有經濟部商工登記公示資料查詢服務、營業人統一編號查詢結果、公司變更登記表在卷可稽（本院卷第31頁至第33頁、第119頁），但並未實際使用該房屋作為營業使用。

㈡被告郭振清（原名郭建忠）自94年9月26日起為被告昊欣公司之負責人，有該公司變更登記表在卷可憑（本院卷第103頁）。

㈢系爭房屋原所有權人於69年11月27日以買賣為原因登記為原告之母即訴外人江美玉名下。原告於103 年11月25日因買賣取得系爭房屋及坐落之基地所有權全部，有土地登記公務用謄本（地號全部）、建物登記公務用謄本（建號全部）、雲林縣地籍異動索引在卷可查（本院卷第171頁至第191頁）。

㈣原告於114年12月31日以臺北中崙郵局存證號碼002696號函對被告二人表示不同意續將系爭房屋無償借予被告昊欣公司向主管機關登記使用，該存證信函於115年1月2日送達被告郭振清（本院卷第27頁至第29頁）。

㈤依原告所提之商務中心借址登記費用網站查詢資料雲林縣為每月2,000元，而雲林縣○○鎮之借址工商登記房租為每月1,500元(本院卷第43頁至第51頁)。

㈥被告郭振清同意將被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址遷出系爭房屋1樓（本院卷第81頁）。

㈦被告昊欣公司已於115年5月15日起至116年5月14日止停業，有經濟部商工登記公示資料查詢服務查詢結果在卷可佐（本院卷第129頁）。

㈧系爭房屋面臨○○鎮○○街，該房屋位於○○鎮中心之巷弄內，周邊為住宅區，人口密集，但商業活動較少。該房屋一樓為民宅，內有客廳、餐廳、浴廁及廚房，面積為58.05平方公尺，業經本院於115年6月22日會同兩造至系爭

房屋勘驗在案，有勘驗筆錄、照片在卷可查（本院卷第135頁至第145頁）。

㈨被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址自100年10月14日起為系爭房屋，故系爭房屋目前係以非自用住宅而係以營業用繳納房屋稅，有雲林縣稅務局房屋稅繳納證明書在卷可考（本院卷第213頁至第221頁）。

四、本件爭點：

㈠原告請求被告二人將被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址遷出系爭房屋，有無理由？

㈡原告請求被告二人連帶或各給付原告180,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，有無理由？

㈢原告請求被告二人自115年5月1日起至被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址遷出系爭房屋完成之日止，連帶或各按月給付原告3,000元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承認於言詞辯論時為之，即生訴訟法上認諾之效力，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎（最高法院114年度台上字第796號判決意旨參照）。就原告請求被告二人將被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址遷出系爭房屋部分，被告昊欣公司之法定代理人即被告郭振清已對該訴訟標的為認諾，業經整理於不爭執事項㈥，揆諸前揭說明，依法即應為被告敗訴之判決。從而，原告依所有權法律關係，請求被告二人將被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址遷出系爭房屋，為有理由，應予准許。

㈡就原告請求被告等給付不當得利部分：

1.系爭房屋原所有權人於69年11月27日以買賣為原因登記為原告之母即訴外人江美玉名下。原告於103年11月25日因買賣取得系爭房屋及坐落之基地所有權全部等情，為兩造所不爭執，並有土地登記公務用謄本（地號全部）、建物登記公務用謄本（建號全部）、雲林縣地籍異動索引在卷可查（本院卷第171頁至第191頁）。本院認為系爭房屋本係原告之母即訴外人王美玉所有，被告答辯稱100年10月14日被告昊欣公司董事長為被告郭建忠(改名為郭振清)，董事二名分別為訴外人楊彩鳳、鐘錦芳，監察人為訴外人鐘艷秋，其中訴外人鐘錦芳為訴外人江美玉之長男、訴外人楊彩鳳為訴外人鐘錦芳之妻、訴外人鐘艷秋為江美玉之長女亦為被告昊欣公司之實際經營者等語，並非無稽。且被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址自100年10月14日起為系爭房屋，故系爭房屋目前係以非自用住宅而係以營業用繳納房屋稅，有雲林縣稅務局房屋稅繳納證明書在卷可考（本院卷第213頁至第221頁），則原告於購買系爭房屋時應係知悉被告昊欣公司之公司登記及營業稅籍登記地址為系爭房屋，原告與被告昊欣公司間就系爭房屋之公司登記及營業稅籍登記在系爭房屋，期間之法律關係應係使用借貸，在使用借貸期間，被告昊欣公司並無何不當得利可言。而原告於114年12月31日始以臺北中崙郵局存證號碼002696號函對被告二人表示不同意續將系爭房屋無償借予被告昊欣公司向主管機關登記使用，該存證信函於115年1月2日送達被告郭振清（本院卷第27頁至第29頁），則原告與被告昊欣公司就系爭房屋之使用借貸關係自115年1月3日始告消滅，故被告昊欣公司於115年1月3日以後仍將公司登記及營業稅籍登記地址為系爭房屋，始為無法律上原因，受有利益，致原告受有對系爭房屋所有權圓滿性減損，及不能以自用住宅稅率繳納房屋稅之損害，而構成不當得利。

2.而被告昊欣公司之登記及營業稅籍登記地址自100年10月14日起為系爭房屋1樓，有經濟部商工登記公示資料查詢服務、營業人統一編號查詢結果、公司變更登記表在卷可稽（本院卷第31頁至第33頁、第119頁），但並未實際使用該房屋作為營業使用。且系爭房屋面臨○○鎮○○街，該房屋位於○○鎮中心之巷弄內，周邊為住宅區，人口密集，但商業活動較少。該房屋一樓為民宅，內有客廳、餐廳、浴廁及廚房，面積為58.05平方公尺，業經本院於115年6月22日會同兩造至系爭房屋勘驗在案，有勘驗筆錄、照片在卷可查（本院卷第135頁至第145頁），且為兩造所不爭執。又依原告所提之商務中心借址登記費用網站查詢資料雲林縣為每月2,000元，而○○縣○○鎮之借址工商登記房租為每月1,500元(本院卷第43頁至第51頁)，則以每月1,500元認定被告昊欣公司之不當得利金額，應屬有據。是本院認為原告請求被告昊欣公司自115年1月3日起至115年4月30日止相當於租金之不當得利，計5,903元(計算式：1,500元x5月＋1,500元x29/31月＝5,903元，元以下四捨五入)，另請求自115年5月1日起至被告昊欣公司將公司登記及營業稅籍自系爭房屋遷出之日止，按月給付1,500元予原告，為有所據，逾此範圍，即屬無憑。

3.原告雖依公司法第23條第2項、民法第28條、第184條第1項前段、第185條等規定，請求被告郭振清與被告昊欣公司連帶或各別給付其所受之損害，然被告昊欣公司僅係原告與該公司終止使用借貸關係後，繼續將公司之登記及營業稅籍登記於系爭房屋，而受有利益，被告郭振清並非是因其為被告昊欣公司負責人對於公司業務之執行，違反法令致原告受有損害，亦非執行被告昊欣公司職務而加損害於原告，更非與被告昊欣公司共同對原告為侵權行為，故原告請求被告郭振清與被告昊欣公司連帶或各別給付其所受之損害，應屬無據。

六、綜上原告依據所有權法律關係，請求被告二人將被告昊欣公司之公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋遷出。並依據不當得利法律關係，請求被告昊欣公司給付5,903元，及自115年6月10日起至清償日止，依週年利率百分之5計算之利息及被告昊欣公司應自115年5月1日起至該公司將公司及營業稅登記遷出系爭房屋之日止，按月給付原告1,500元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無理由，應予駁回。

七、假執行之宣告：

㈠本判決第二、三項，所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。原告此部分假執行之聲請僅係促請本院依職權為之，爰不另為假執行擔保金之諭知。並依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，諭知被告昊欣公司供擔保後得免為假執行。

㈡至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第一庭　　法　官　楊昱辰

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　陳怡心