臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3876號

原　　告　燦坤實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林技典

訴訟代理人　李巧柔

　　李佳翰律師

上　一　人

複　代理人　吳偉芳律師

被　　告　國泰產經開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃啟華

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還溢付租金等事件，本院於民國109年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬柒仟壹佰捌拾元，其中新臺幣伍拾壹萬肆仟玖佰零貳元自民國一百零九年十月六日起，其餘新臺幣壹萬貳仟貳佰柒拾捌元自民國一百零九年十月十八日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟柒佰參拾元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬柒仟壹佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告原起訴訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）51

萬4,902元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第11頁）。嗣於民國109年9月26日出具民事陳報暨擴張聲明狀變更聲明為：被告應給付原告52萬7,180元，及其中51萬4,902元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘1萬2,278元自民事陳報暨擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第219、220頁），核其訴訟標的並未變動，僅擴張應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

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

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)緣訴外人正禾國際物業股份有限公司將其所有門牌號碼新北市○○區○○○路00○0號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租於銘宙資產管理顧問股份有限公司（下稱銘宙公司），經銘宙公司轉租於被告後，被告再轉租於原告，兩造於105年11月24日簽訂建物租賃契約（下稱系爭租約）約定租賃期間自105年11月1日起至114年8月31日止，每月租金27萬元。嗣因訴外人即系爭房屋之最高限額抵押權人林基竹向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）聲請強制執行，於拍賣程序中經新北地院以原告之租賃權已影響抵押權為由，於107年7月2日以新北院輝105司執維（辰）字第100104號執行命令（下稱系爭執行命令）除去租賃權後拍賣，系爭租約因而終止，是原告自107年7月5日收受系爭執行命令起即無給付租金之義務，先前所預繳自107年7月6日起至同年月31日止之租金22萬6,452元（計算式：270000/31×26=226451.6，元以下四捨五入）即欠缺法律上原因，原告自得擇一依民法第179條、類推適用民法第454條規定請求返還溢繳之租金22萬6,452元。

(二)又因系爭租約終止係可歸責於被告之給付不能，致原告受有

未攤提之裝潢或固定資產設備之損失（下稱未攤提損失）共計25萬7,833元，而依系爭租約第7條第4項第3款約定，如一方受查封、拍賣或其他公權力之處分，他方得逕行終止契約並向該方請求損害賠償；另依系爭租約第17條第1項約定，如租賃標的物遭拍賣或因可歸責於被告之事由致本合約提前終止或解除時，被告應賠償原告所有之損失（包括但不限於搬遷費用、未攤提之裝潢或固定資產設備及可預期之營業損失），原告自得擇一依民法第226條、系爭租約7條第4項第3款或第17條第1項請求被告賠償未攤提損失25萬7,833元。

(三)再系爭房屋經兩造於107年7月26日完成點交，自斯時起由被告占有使用，然因未辦理電錶過戶，被告又未繳交電費，致台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）另案向原告起訴請求107年9月、11月、12月之電費共計4萬2,895元，經原告與台電公司成立調解並如數給付，是被告無法律上原因而受有利益，原告自得依民法第179條請求被告返還代墊電費4萬2,895元。

(四)爰就溢付租金部分擇一依民法第179條、類推適用民法第454條，就未攤提損失部分擇一依民法第226條、系爭租約第7條第4項第3款或第17條第1項，就代墊電費部分依民法第179條提起本件訴訟，並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

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述。

三、經查：

(一)原告就其主張之上開事實，業據提出系爭租約、系爭執行命令、內湖舊宗郵局存證號碼000416號存證信函、三重店房屋點交返還會談紀錄表、台電公司出具之民事起訴狀、臺灣士林地方法院內湖簡易庭108年度湖小調字第375號調解筆錄、未攤提裝潢費用及固定資產設備之各項工程費用清單、傳票及報價單等件為證（見本院卷第38至45、53至65、89至98頁、223至239頁），是堪信原告之主張為真正。故原告依民

法第179條請求被告返還溢繳租金22萬6,452元、代墊電費4萬2,895元，另依系爭租約第17條第1項請求被告賠償未攤提損失25萬7,833元，共計52萬7,180元，自屬有據。原告前開請求既有理由，其訴訟目的已達，本院即毋庸再就原告依類推適用民法第454條請求返還溢付租金及依民法第226條、系爭租約7條第4項第3款請求賠償未攤提損失部分贅予審酌，附此敘明。

(二)遲延利息部分：原告起訴請求51萬4,902元自起訴狀繕本送達翌日起，1萬2,278元自109年9月26日民事陳報暨擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。而本件起訴狀繕本因被告應受送達處所不明，經本院為公示送達，並於109年9月15日將公示送達公告黏貼於本院公告處及登載於司法院網站，此有網頁列印資料及公示送達證書可憑（見本院卷第197、199頁），自該日起經20日即109年10月5日發生效力，故被告自翌（6）日起就原告請求之51萬4,902元負遲延責任。另原告民事陳報暨擴張聲明狀繕本經本院依職權為公示送達，於109年10月16日將公示送達公告黏貼於本院公告處及登載於司法院網站，此有網頁列印資料及公示送達證書可稽（見本院卷第243、245頁），自翌（17）日起發生效力，故被告自次日即109年10月18日起就追加請求之1萬2,278元負遲延責任。再兩造就遲延利息並未約定利率，自應以法定利率即年息5%計算遲延利息，故原告向被告請求各自上開被告陷於給付遲延之日起，均按年息5%計算之利息，亦屬有據。

(三)從而，原告請求被告給付52萬7,180元，及其中51萬4,902元自109年10月6日起，其餘1萬2,278元自109年10月18日起，均至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

四、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、本件第一審裁判費為5,730元，應由被告負擔，爰確定如主文第2項所載。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　17　　日

民事第一庭　法　官　　林祐宸

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　109　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　　李云馨