臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1349號

原　　告　陳文姬
訴訟代理人　施閔卿
原　　告　林建宏
被　　告　蔡尚霖
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳俊安律師
被　　告　陳怡均
000000000000000000
訴訟代理人　黃笠豪律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告陳文姬新臺幣參拾參萬柒仟肆佰壹拾玖元，及自民國一一二年十一月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告蔡尚霖應給付原告陳文姬參拾柒萬參仟伍佰元，及自民國一一一年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告蔡尚霖應給付原告林建宏肆仟陸佰肆拾玖元，及自民國一一一年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告陳文姬其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳怡均負擔百分之十六、被告蔡尚霖負擔百分之五十一，餘由原告陳文姬負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告母子於民國110年3月8日與訴外人吳羽心（原名吳峮毅）訂立租賃契約（下稱系爭甲租約），由原告將門牌高雄市○○區○○○路000○00號房屋（下稱系爭房

屋）1、2樓及地下室出租予吳羽心，租期自110年3月8日起為期10年，每月租金新臺幣（下同）6萬元，系爭甲租約第5條並約定租賃期間水電費及每月大樓清潔管理費由承租人負擔，被告蔡尚霖為連帶保證人。嗣吳羽心積欠租金逾2個月，原告與吳羽心於111年1月5日在高雄市三民區公所調解成立時合意終止系爭甲租約，嗣原告林建宏持高雄市三民區公所調解委員會調解書（111年民調字第230號）聲請強制執行（本院111年度司執字第23907號），系爭房屋其中2樓及地下室已於111年4月11日執行遷讓完畢，惟系爭房屋1樓經吳羽心轉租予被告占有，直至本件訴訟繫屬後之112年9月7日蔡尚霖始將之騰空返還原告。而吳羽心積欠原告如附表□所示房屋租金、大樓清潔管理費及強制執行費，爰請求蔡尚霖負系爭甲租約連帶保證人之清償責任。又兩造間就原告陳文姬所有系爭房屋1樓並無租賃關係，亦無租金給付事實，而被告與吳羽心間之租約已於111年3月8日期滿，原告不同意被告繼續使用系爭房屋1樓，則被告屬無權占有，並受有相當於租金之利益，被告應共同給付如附表□所示不當得利等語。並聲明：㈠被告應給付陳文姬68萬6,838元，及自民事陳報㈧狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡蔡尚霖應給付陳文姬38萬0,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢蔡尚霖應給付林建宏4,649元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則分別以下列情詞置辯：

㈠陳怡均辯以：伊與蔡尚霖及吳羽心3人共同合夥成立怡尚實業社，並向陳文姬承租系爭房屋作為怡尚實業社之營業處所，因合夥組織尚未完成設立登記，故經協議後由吳羽心先行代表出面簽訂系爭甲租約，俟怡尚實業社完成設立登記後再行變更承租人，並更換租約。原告於系爭甲租約簽訂前即知簽約對象為3人之合夥團體，由吳羽心代理合夥團體簽約，基於隱名代理之法理，系爭甲租約之法律效力應歸屬於

合夥團體，系爭甲租約簽訂後，伊即怡尚實業社給付租金之金額達30萬元，嗣後怡尚實業社完成設立登記後，被告屢要求原告換約均未獲置理，然因原告於簽訂系爭甲租約時，與蔡尚霖就系爭房屋1樓另訂有租約（下稱系爭乙租約），租期自110年3月8日起共10年，非如原告所稱轉租關係。原告於與蔡尚霖簽訂該租約後，即有義務將系爭房屋1樓交予蔡尚霖占有並使用收益，於租期屆滿前，雙方均不得任意單方面終止租約。是該租約尚於期限內而為繼續有效狀態，蔡尚霖占有系爭房屋1樓，伊為求怡尚實業社得以繼續營業，遂轉向蔡尚霖承租系爭房屋1樓以利經營，故伊使用系爭房屋有合法使用權限，自非無權占有，更非無法律上原因而受有相當於租金之不當得利。系爭甲租約實質承租人為被告與吳羽心組成之合夥團體，原告主張合意終止系爭甲租約非合法，調解不具效力，系爭甲租約仍有效存在，系爭房屋之使用收益權限應歸屬於合夥團體，被告當屬有權占有。又伊未向吳羽心轉租系爭房屋，伊自111年4月11日強制執行後已將怡尚實業社之財產搬離，已無占有系爭房屋，系爭房屋內物品並非伊所有，為蔡尚霖所有之物品。況原告所請求之相當於租金不當得利數額遠高於實務所計算之數額等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免於宣告假執行。

㈡蔡尚霖則辯稱：當初系爭房屋出租予伊、陳怡均即怡尚實業社及吳羽心3人，系爭房屋1樓內器材均為伊的，與陳怡均無關。又原告曾表示110年8月至111年2月共6個月不向伊等收取任何費用等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項及本件爭點（見訴字卷□第112至114頁）：

㈠兩造不爭執事項：

1.吳羽心及蔡尚霖曾分別以承租人及連帶保證人名義，於110年3月8日與原告訂立系爭甲租約，承租原告所有系爭房屋1、2樓及地下室，租期自110年3月8日起為期10年，每月租金6萬元，押租金為2個月共12萬元，110年3月8日至110年5

月7日為裝潢期，免收租金；系爭甲租約第5條並約定水電費及每月大樓清潔管理費由承租人負擔。簽約當日吳羽心有交付押租金12萬元給原告。

2.原告於110年5月8日、110年6月29日、110年7月29日有收受系爭房屋租金各6萬元（共18萬元）。

3.吳羽心、被告自110年8月起即均無給付原告系爭房屋之租金。

4.林建宏於111年1月5日曾與吳羽心在高雄市○○區○○○○○○○○000○○○○○○000號），後林建宏執前開調解書向本院聲請對吳羽心強制執行（111年度司執字第23907號），該次強制執行事件中，系爭房屋2樓及地下室經本院於000年0月00日下午執行返還房屋完畢，林建宏繳納之執行費用合計為4,649元。

5.系爭房屋所在大樓清潔管理費為每樓層每月750元。

6.吳羽心積欠110年7月至111年3月共9個月之系爭房屋所在大樓清潔管理費計2萬0,250元未繳納。

7.蔡尚霖有將設備置放在系爭房屋1樓內，於112年9月7日將系爭房屋1樓騰空返還陳文姬。

8.陳文姬訴訟代理人曾於110年8月28日、110年9月9日向吳羽心催繳欠租；林建宏曾於110年11月2日寄發存證信函給吳羽心，表示終止租約，請吳羽心於110年11月15日前搬離並交還房屋，吳羽心有收受，吳羽心並於同年月8日寄存證信函給被告，請被告應於110年11月15日前搬離系爭房屋。

㈡本件爭點：

1.陳文姬依系爭租約連帶保證法律關係，請求蔡尚霖給付如附表□編號1.、2.所示房屋租金及清潔管理費（合計38萬0,250元），是否有理？

2.林建宏依系爭租約連帶保證法律關係，請求蔡尚霖給付如附表□編號3.所示強制執行費用4,649元，是否有據？

3.陳文姬依不當得利法律關係，請求被告給付如附表□所示之相當於租金之不當得利及管理費合計68萬6,838元，有無理

由？

四、本院之判斷：

㈠原告主張於111年1月5日已與承租人吳羽心合意終止系爭甲租約，是否有理？

1.系爭房屋租約之承租人應為吳羽心：

①按代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，自仍應對本人發生代理之效力，此即所謂之「隱名代理」（最高法院92年度台上字第1064號判決參照）。本件兩造不爭執吳羽心及蔡尚霖曾分別以承租人及連帶保證人名義，於110年3月8日與原告訂立系爭甲租約，承租原告所有系爭房屋1、2樓及地下室，租期自110年3月8日起為期10年，每月租金6萬元，簽約當日吳羽心有交付押租金12萬元給原告等情（兩造不爭執事項1.）。被告固辯以：原告與蔡尚霖有另簽訂系爭乙租約、原告於系爭甲租約簽訂前即知簽約對象為合夥團體，基於隱名代理法理，系爭甲租約法律效力應歸屬於合夥團體云云。惟原告否認簽訂租約時知悉吳羽心與被告間之關係，並主張蔡尚霖為系爭甲租約之連帶保證人，因蔡尚霖急需辦理1樓營業登記，故要求陳文姬與蔡尚霖另簽訂1樓租約（即系爭乙租約），雙方約定系爭乙租約僅提供給蔡尚霖辦理營業登記使用，雙方無金錢交付事實，原告亦未收到蔡尚霖押金及每月租金等語。從而，被告對於有隱名代理、系爭房屋租約效力及於被告等有利於己之事實，自應負舉證責任。

②經查：

⑴證人吳羽心於審理時具結後證稱：我有向原告承租系爭房屋，承租人是我個人，一開始就是我看到陳文姬訴訟代理人有PO出租，是我聯繫的，我再分租給被告，一開始我與被告有口頭要合作，蔡尚霖是太公食堂之負責人，所以我跟蔡尚霖本來就有合作關係，但我跟陳怡均沒有合作關係，我們各自經營不一樣的東西，只是找到系爭房屋可以讓我們3人分

別經營不同業務，110年8月簽立合夥契約前，我跟被告不是合夥關係，房東知道我是承租人，有跟房東說要分租，我有跟房東說我們有幾個朋友要一起使用這棟樓，我問是要分別跟他們簽約，還是跟我簽約，房東說是一整棟出租，所以跟我簽約就好，簽約那天我有以我的名義跟房東簽立10年租賃契約，且有開本票，本票是我開的，我問房東需不需要保證人，因為正常來說租房子都有連帶保證人，房東說好，我就問蔡尚霖要不要當連帶保證人，蔡尚霖當場就答應了，我有拜託房東因為急著要做營業登記，說希望有1份可以先讓我們登記太公食堂，所以房東就有給我們1份簡單的去登記太公食堂，那份是跟蔡尚霖簽，因為蔡尚霖是太公食堂的負責人，我負責與系爭房屋房東接洽、付款、聯繫房屋承租或修繕事宜，我與被告當時決議先以陳怡均創業貸款部份先支付房屋租金，再由蔡尚霖辦，蔡尚霖辦完後，再由我辦理，最後再平攤，陳怡均所付房租依比例分擔，換我們辦創業貸款後扣除應分擔部份，即依創業貸款辦理的順序來給付相關費用，大家都會去辦理，所以約定就是順序辦完後，把怡尚實業社預先支付的部份大家按共同使用比例去支付給陳怡均，而房租由陳怡均直接給房東，他們認為我在幫忙周旋這些事情有收回扣，所以我請她直接付給房東，比較不會有其他資金爭議，與房東間沒有之後要如何換約之約定等語綦詳（見訴字卷□第18至21、24、27、28頁），證人吳羽心明確證稱原告係與其個人簽訂系爭房屋之租賃契約（蔡尚霖擔任保證人），且對於另有系爭乙租約之緣由、承租期間先由陳怡均給付租金原因等情亦證述翔實，並有吳羽心於110年3月8日簽立系爭甲租約當日所一同簽發每張金額為6萬元之本票共12張（到期日依序自110年5月8日至111年4月8日，每月8日1張到期）在卷可稽（見審訴卷第237至240頁）。

⑵復參以證人吳羽心與陳文姬訴訟代理人間於110年3月4日簽約前曾有如下Line對話內容「（陳文姬訴訟代理人，下稱施）：1.合約直接跟吳小姐本人簽約（不需要跟公司）。2.

因為你沒有銀行支票，要麻煩您開立個人本叫（12張/年）。…」、「（吳羽心，下稱吳）：可以。簽約使用蔡尚霖就是那天那位先生，我做擔保人，本票我開OK（或是他開也OK）。我們是各半出資。1樓營業牌是他負責人的太公食堂。2樓會是我的牌，B1會是另外那位陳小姐的牌，所以您不用擔心。順序會以蔡先生為先，我次之；所以看您是要和誰簽都是可以的…」、「（施）跟吳小姐您簽約，蔡先生做擔保人」、「（吳）好」（見訴字卷□第303至304頁），雙方對話過程中，原告明確表示欲簽約之對象（承租人）為吳羽心，原告並未細問吳羽心與被告間合作之詳細情形，尚難認原告有認為吳羽心與被告為合夥團體，而有與合夥團體簽立系爭房屋租賃契約之意思；又參諸陳怡均曾於110年9月1日傳送Line訊息「…1樓這個部分我必須跟妳拉出來，因為會計擔心吳小姐有另外跟你簽整棟部分6萬，用可分租的部分給我使用1樓，這樣到時候三方都會有糾紛」等內容予陳文姬訴訟代理人（見訴字卷□第197頁），此與證人吳羽心證稱其為向原告承租系爭房屋之承租人，再由其將系爭房屋轉租予被告，系爭乙租約僅為辦理太公食堂商工登記而簽立，原告與蔡尚霖間並無另行就系爭房屋1樓部分簽訂租賃契約之真意等節核屬相符，堪認證人吳羽心所證情節與其餘客觀事證相合，應屬可信。

⑶又按租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。民法第443條第1項但書定有明文。是以，證人吳羽心雖亦證稱於承租時有向原告表示很多朋友要一起使用整棟房屋等語，然吳羽心非無可能於承租後以轉租或使用借貸方式將系爭房屋分交予友人使用，尚難憑此遽認原告明知或可得而知吳羽心與被告間之內部關係而認吳羽心為隱名代理。再參以太公食堂110年3月16日異動登記之商工登記公示資料，登記地址為系爭房屋1樓，負責人記載蔡尚霖（出資額15萬元），吳羽心登記為合夥人（出資額9萬元），而怡尚實業社於110年3月15日核准設立時，登記地址

同為系爭房屋1樓，負責人登記為陳怡均，獨資資本額為24萬元（見審訴卷第241、243頁），至被告與吳羽心則係於110年7月28日始簽立、公證合夥契約，約定合夥經營怡尚實業社（經營品牌為：茶十三宜、太公府），有本院所屬民間公證人王光弘事務所公證書及吳羽心與被告簽立之合夥契約書存卷可參（見訴字卷□第29至35頁），益徵系爭甲租約於110年3月8日簽立時，吳羽心是否已與被告約定成立合夥關係，抑或仍在討論3人合作模式階段，仍屬有疑，被告辯稱原告知悉吳羽心有代理合夥團體之意思，基於隱名代理之法理，系爭甲租約效力歸屬於合夥團體云云，難認可採。

③基上，吳羽心既係以個人名義擔任承租人與原告簽立承租系爭房屋之系爭甲租約，無論吳羽心所交付原告租金之資金來源為何，原告主張系爭房屋租約之承租人為吳羽心乙情，自屬有理。

2.原告主張於111年1月5日已與承租人吳羽心合意終止系爭甲租約，應為有理：查如兩造不爭執事項4.及卷附陳文姬簽立之授權書（見訴字卷□第259頁）所示，林建宏經陳文姬授權而於111年1月5日曾與吳羽心在高雄市○○區○○○○○○○○000○○○○○○000號，林建宏調解時代理人為陳文姬訴訟代理人），而觀諸上開經本院核定之調解書，調解成立內容已載明「兩造同意即時起終止系爭甲租約」一情（見訴字卷□第141頁），足認原告主張於111年1月5日已與承租人吳羽心合意終止系爭甲租約核屬有據。

㈡原告依系爭租約連帶保證法律關係，請求蔡尚霖給付陳文姬如附表□編號1.、2.所示房屋租金及清潔管理費（合計38萬0,250元）、給付林建宏如附表□編號3.所示強制執行費用4,649元，是否有據？

1.按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明文。而民

法第740條所稱之「其他從屬於主債務之負擔」，係指主債務人所應負擔之各種費用，包括訂約費用、登記費用、運費、稅捐及訴訟費用等均屬保證人擔保之內容。復按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明（最高法院45年台上字第1426號判決要旨參照）。查依系爭甲租約第5條約定「租賃期間，使用房屋所生之相關費用如清潔管理費、水電費等由乙方（承租人吳羽心）負擔」（見審訴卷第93頁），是以，依系爭甲租約約定，系爭房屋租賃期間，除每月應給付之租金6萬元外，每月每樓層清潔管理費750元亦應由承租人即吳羽心負擔。又蔡尚霖為系爭甲租約之連帶保證人，自應就系爭甲租約主債務、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔與主債務人負同一給付責任。

2.如附表□編號1.、2.所示房屋租金及清潔管理費部分：

①如附表□編號1.所示租金部分：按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號、104年度台上字第1569號判決可參）。查兩造不爭執吳羽心、被告自110年8月起即均無給付原告系爭房屋之租金（兩造不爭執事項3.）。又觀諸陳文姬訴訟代理人與吳羽心於000年0月間之Line對話紀錄，陳文姬係同意吳羽心110年8月至111年1月（共6個月）租金「暫緩」繳付（見訴字卷□第127、129頁），並非同意免繳付租金，故而，蔡尚霖辯稱：原告曾同意該段期間不收租金云云，並無所憑。陳文姬主張連帶保證人蔡尚霖就如附表□編號1.所示積欠租金扣除押租金12萬元之餘欠36萬元租金應負連帶債務之給付責任，洵屬有據，應予准許。

②如附表□編號2.所示清潔管理費部分：查兩造不爭執吳羽心積欠110年7月至111年3月共9個月之系爭房屋所在大樓清潔

管理費計2萬0,250元未繳納（兩造不爭執事項6.）。而如前所述，依系爭甲租約約定，系爭房屋租賃期間，每月每樓層清潔管理費750元亦由承租人負擔，因此，如附表□編號2.所示其中原告與吳羽心於111年1月5日合意終止系爭甲租約前之清潔管理費共1萬3,500元部分（計算式：750元x3層樓x6個月），陳文姬主張連帶保證人蔡尚霖就如附表□編號2.所示清潔管理費1萬3,500元應負連帶債務之給付責任，應屬有理；至其餘逾此範圍之清潔管理費，因原告為系爭房屋之所有權人（見審訴卷第69至77頁），依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定，原告本即負有繳交管理費之義務，而系爭甲租約業於111年1月5日經原告與吳羽心合意終止，已如前述，是原告與吳羽心間本於租賃關係而就清潔管理費用負擔之義務分配內容，於系爭甲租約終止之日起，即失其效力，原告即應再度本於區分所有權人地位繳交前揭清潔管理費用，是陳文姬請求自111年1月至同年3月共3個月之清潔管理費共6,750元部分，尚無所據，不應准許。

3.如附表□編號3.所示強制執行費用4,649元部分：兩造就林建宏執高雄市○○區○○○○○○○○000○○○○○000號）之調解書向本院聲請對吳羽心強制執行，該次強制執行事件中，系爭房屋2樓及地下室經本院於000年0月00日下午執行返還房屋完畢，林建宏繳納之執行費用合計為4,649元等節並不爭執（兩造不爭執事項4.）。又強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，前項費用，執行法院得命債權人代為預納。為強制執行法第28條所明定。再如前揭說明所示，林建宏因吳羽心未依約返還系爭房屋而聲請強制執行支出之費用4,649元，應屬其他從屬於主債務之負擔，亦為蔡尚霖連帶保證債務之範圍。是故，林建宏此部分請求，應予准許。

㈢陳文姬依不當得利法律關係，請求被告給付如附表□所示之相當於租金之不當得利及管理費合計68萬6,838元，有無理由？

1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號、88年度台上字第2211號、104年度台上字第1090號判決意旨參照）。故如無權占用他人之房屋，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號判決可參）。

2.兩造就蔡尚霖有將設備置放在系爭房屋1樓內，於112年9月7日將系爭房屋1樓騰空返還陳文姬乙節不爭執（兩造不爭執事項7.）。被告固辯稱系爭房屋1樓內之物品均為蔡尚霖所有，陳怡均並未占用系爭房屋1樓云云，惟查，證人吳羽心於本院結證稱：訴字卷□第199頁至第201頁系爭房屋1樓照片裡的物品是蔡尚霖及陳怡均的，因為這些器材是我幫他們找廠商運送過來的，這是他們一起的，陳怡均所使用的是飲料跟鍋燒麵，蔡尚霖用的是牛肉，是比較大的食材，（當庭以藍筆圈選哪些是陳怡均使用，哪些是蔡尚霖使用），空間是我協助擺設的，且他們營業項目不完全相同，所以我可以從使用目的來判斷，陳怡均使用的比較靠近走道，蔡尚霖使用的比較靠近牆壁，因為受熱的關係，當時我請工班擺放時都有注意到這些等語明確（見訴字卷□第24至25頁），明確證述放置在系爭房屋1樓內之物品各自屬於蔡尚霖、陳怡均何人所有；復參以原告所提出系爭房屋1樓現場照片、吉成冷凍餐廚設備行開立給怡尚實業社（登記負責人為陳怡均）之統一發票、報價單等資料（見訴字卷□第199至205、351至354頁），以及前述陳怡均於110年9月1日傳送給陳文姬訴訟代理人之Line訊息內容，均可認定111年4月11日強制執行後，陳怡均即怡尚實業社仍有將部分物品放置在系爭房屋1樓內占有使用，被告辯稱如附表□編號1.所示期間，僅有蔡尚霖占有使用系爭房屋1樓云云，尚難逕採。

3.又原告與吳羽心簽立之系爭甲租約業於111年1月5日合意終止一事，業經本院認定如前，則系爭甲租約終止後，吳羽心自已無占用系爭房屋之合法權源，其即無從將系爭房屋1樓之使用收益權限讓與被告，亦無何同意被告使用系爭房屋1樓之權利。依此，陳怡均主張依占有連鎖法理屬有權占有云云，即無所據。從而，被告自111年4月11日至112年9月6日共同占用系爭房屋期間核即屬無權占用，自屬無法律上之原因而受有相當於租金之不當利益，並致原告受有損害。

4.原告固主張系爭房屋1樓相當於租金之不當利益應以每月4萬元計算等語。惟查，本件原告係以每月租金6萬元出租系爭房屋1、2樓及地下室共3層樓範圍予吳羽心，本院審酌系爭房屋1樓含騎樓總面積為94.89平方公尺、2樓面積為105.3平方公尺、地下室面積為130.05平方公尺（見審訴卷第69至77頁），被告占用系爭房屋1樓雖為3個樓層中面積較小之樓層，然屬相對較為便利、一般租金較高之1樓，故認陳文姬請求被告共同給付所獲得相當於租金之利益，應以每月2萬元為適當，亦即陳文姬得請求被告共同給付如附表□編號1.所示期間之租金應為33萬7,419元（計算式：2萬元x16個月＋2萬元x27/31日），逾上開部分之數額，則無理由。

5.至如附表□編號2.部分，如本院前所述，陳文姬為系爭房屋1樓所有權人（見審訴卷第69頁），依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定，陳文姬本即負有繳交管理費之義務，自系爭甲租約合意終止之日起，陳文姬即應再度本於區分所有權人地位繳交清潔管理費用，被告與吳羽心間如何約定亦與原告無涉，是陳文姬請求如附表□編號2.所示之清潔管理費共1萬2,000元部分，難認有據，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭甲租約連帶保證之法律關係，請求蔡尚霖給付陳文姬37萬3,500元（計算式：房屋租金36萬元＋大樓清潔管理費1萬3,500元）及自起訴狀繕本送達（111年7月8日寄存送達，依法經10日生效，見審訴卷第17、19頁）翌日起至清償日止之週年利率5%利息、請求蔡尚霖給付林

建宏4,649元及自起訴狀繕本送達（111年7月8日寄存送達，依法經10日生效，見審訴卷第17、19頁）翌日起至清償日止之週年利率5%利息、暨依不當得利法律關係，請求被告給付陳文姬33萬7,419元及自民事陳報㈧狀繕本送達（112年11月16日，見訴字卷□第52頁）翌日起至清償日止之週年利率5%利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，均為無理由，應予駁回。

六、本件原告並未陳明願供擔保請准宣告假執行，陳怡均陳明願供擔保請准宣告免為假執行，容有誤會，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　18　　日

民事第五庭法　官　鄭靜筠

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　　113　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　沈彤檥

◎附表□（原告主張吳羽心積欠之金額明細；金額：新臺幣；時間：民國）：

編號	項　　目	金　　額	計　　算　　方　　式	備　　註
1.	房屋租金	36萬元	吳羽心就110年8月份起之每月6萬元租金均未給付，經本院於111年4月11日強制執行，故計至111年3月份（即至111年4月7日止），共積欠8個月之租金計48萬元；扣除2個月押金12萬元後，尚欠36萬元。	陳文姬請求蔡尚霖給付，合計38萬0,250元。
2.	大樓清潔	2萬0,250元	本件房屋所在大樓之清潔管理	

	管理費		費，為每樓層每月750元，吳羽心承租1、2樓及地下室共3個樓層，每月應給付之金額共2,250元。而吳羽心積欠110年7月至111年3月共9個月之大樓清潔管理費計2萬0,250元未繳納。	
3.	強制執行費用	4,649元	於本院111年度司執字第23907號返還房屋強制執行事件中，繳納之執行費用3,649元、1,000元。	林建宏請求蔡尚霖給付。

◎附表□（原告陳文姬主張被告應給付之不當得利明細）：

編號	項目（民國，新臺幣）	金額（新臺幣）
1.	111年4月11日至112年9月6日租金（每月4萬元）	67萬4,838元
2.	111年4月11日至112年8月11日共16個月大樓清潔管理費（每月750元）	1萬2,000元
合計		68萬6,838元