

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1226號

原告 美麗殿投資有限公司

法定代理人 彭坤宗

訴訟代理人 林彥霖律師

被告 元荷國際貿易有限公司
司)

兼

法定代理人 陳乙菲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國112年4月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣48萬8,222元，及自民國111年8月5日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣48萬8,222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，但不甚礙
被告之防禦及訴訟終結者，不在此限；又原告於判決確定
前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項第7
款、第262條第1項前段分別定有明文。查本件原告起訴聲明
第1項、第2項為：1.被告元荷國際貿易有限公司(下稱元荷
公司)應將門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號房屋(下
稱系爭房屋)、其後方室外公設使用專區及其地下1樓編號12
號車位騰空遷讓返還予原告。2.被告自民國111年3月11日起
至前項房屋、室外公設使用專區、車位騰空遷讓返還予原告

01 之日止，按月連帶給付原告新臺幣(下同)18萬元(板簡字卷
02 第11、13頁)。嗣於111年7月12日具狀變更聲明為：被告應
03 連帶給付原告48萬8,222元，及自民事撤回暨變更訴之聲明
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
05 (本院卷第23頁)。核其所為訴之撤回、追加，與前開規定相
06 符，應予准許。

07 (二)被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
08 訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
09 而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：被告元荷公司向原告承租系爭房屋作為辦公用使
12 用，並邀被告陳乙菲擔任連帶保證人，原告就系爭房屋相關
13 事宜均委由訴外人彭冠穎處理，兩造於110年4月16日簽訂租
14 賃契約(下稱系爭租約)並在民間公證人謝秀琴事務所公證，
15 依系爭租約第2至5條約定，租賃期間於110年6月1日起至113
16 年5月31日止，每月租金為6萬元，押金10萬元，管理費每月
17 4,999元(含停車位管理費500元)，水電費應由被告元荷公
18 司負擔。又依系爭租約第7條第3項約定被告元荷公司不得將
19 系爭房屋轉租，否則原告依系爭租約第16條第5款約定得提
20 前終止租約。然原告嗣後發現被告元荷公司違反上開禁止轉
21 租約定，將系爭房屋之一部轉租予訴外人圃稚企業有限公
22 司、駒比士科技有限公司、中租創新購車網股份有限公司、
23 初仲行銷公司等，乃於111年2月25日以台北法院郵局第71號
24 存證信函通知被告元荷公司提前終止系爭租約，並以111年3
25 月10日為租約終止日。然於系爭租約終止後，被告元荷公司
26 未依系爭租約第14條第1項約定會同原告點交、將系爭房屋
27 騰空遷讓返還原告，直至111年5月中旬被告元荷公司疑似搬
28 遷完畢但仍遲未通知原告點交，原告傳送訊息或撥打電話聯
29 絡點交事宜均未獲回應，僅能於111年6月17日以永和福和郵
30 局第136號存證信函催告被告元荷公司於函到5日內出面會同
31 點交、將系爭房屋騰空返還原告，該函業於111年6月20日送

達被告元荷公司，然被告元荷公司仍未會同原告點交，依系爭租約第14條第2項約定，被告元荷公司經原告定相當期限催告仍不會同點交者，視為完成點交，則應於111年6月26日視為完成點交。原告於111年6月27日上午會同律師進入系爭房屋查看，發現被告元荷公司在系爭房屋內尚遺留冷氣室內機、室外機各3台未拆卸移除，並於停車位上方遺留電視1台、紙箱數盒及木板2片等雜物未移除。故向被告請求如下項目及金額：

(一)依系爭租約第3條第1項約定系爭房屋每月租金6萬元，自111年3月1日起至111年3月10日租約終止日止，該期間被告元荷公司應給付原告2萬元租金(計算式： $6\text{萬元} \div 30\text{日} \times 10\text{日} = 2\text{萬元}$)。

(二)於111年3月11日起至111年6月25日止，該期間被告元荷公司未依約將系爭房屋騰空返還原告，原告得依系爭契約第14條第3項約定請求被告元荷公司給付該期間相當於月租金額6萬元，及相當月租金額2倍計算之違約金12萬元，即每月合計18萬元，換算每日為6,000元(計算式： $18\text{萬元} \div 30\text{日} = 6,000\text{元}$)。而自111年3月11日起至111年3月31日止共21日、111年4月1日起至5月31日止共2月、111年6月1日起至111年6月25日止共25日，原告得請求被告元荷公司給付共63萬6,000元(計算式： $6,000\text{元} \times 21\text{日} + 18\text{萬元} \times 2\text{月} + 6,000\text{元} \times 25\text{日} = 63\text{萬}6,000\text{元}$)。

(三)被告元荷公司於111年2月23日始繳納110年9至12月之管理費，然仍未繳納111年1月起至111年6月25日止之管理費，共積欠管理費29,161元(計算式： $4,999\text{元} \times 5\text{月} + 4,999\text{元} \div 30\text{日} \times 26\text{日} = 29,161\text{元}$)；又積欠111年2月16日起至111年4月13日止、自111年4月14日起至111年6月12日止之電費各1,731元、1,231元未繳，該等費用均為原告代為清償。另因被告元荷公司積欠電費，系爭房屋經台灣電力公司斷電，原告申請復電支出復電費99元。故依系爭租約第5條約定、民法第179條請求被告元荷公司給付原告前開管理費、電費，依民

01 法第179條、第184條第1項前段擇一請求被告元荷公司給付
02 前開復電費，合計3萬2,222元(計算式：29,161元+1,731元
03 +1,231元+99元=32,222元)。

04 (四)綜上，被告元荷公司應給付共68萬8,222元(計算式：2萬元
05 +63萬6,000元+32,222元=66萬8,222元)。而被告元荷公司
06 分別於111年3月15日、4月6日匯款45,000元、55,000元予原
07 告，扣除押金10萬元，被告元荷公司尚應給付原告48萬
08 8,222元(計算式：66萬8,222元—45,000元—55,000元—10
09 萬元=48萬8,222元)。又被告陳乙菲依系爭租約第17條約定
10 應與被告元荷公司連帶給付之等語。並聲明：1.如主文第1
11 項所示。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭及具狀辯以：簽
13 訂系爭租約前被告已告知原告，被告元荷公司的營業項目會
14 涉及轉租及出借，徵得原告代理人彭冠穎同意轉租，然於簽
15 訂系爭租約及公證當日，被告發現原告所提租約與先前協議
16 不同，原告稱系爭房屋除1樓外都是住戶，進出單純故未修
17 改系爭租約內禁止轉租條款，但允諾會提供所有轉租和出借
18 營業項目所需協助，嗣後尚有提供同意書和切結書，同意被
19 告元荷公司轉租公司遷入系爭房屋，但要求切結若租約解約
20 所有的公司必須遷出。被告元荷公司轉租給苑貿行銷顧問公
21 司有經過原告同意，被告元荷公司並未轉租給訴外人吳東
22 昇。又原告係將111年2月25日台北法院郵局第71號存證信函
23 以LINE發送給被告陳乙菲，未生法定送達之效力，其主張以
24 111年3月10日為系爭租約終止日應無依據。實則系爭租約，
25 係被告元荷公司因彭冠穎無故侵入住宅且原告法定代理人彭
26 坤東多次在系爭房屋外咆嘯，故於111年5月6日已搬離系爭
27 房屋，並寄送存證信函予原告而解除，應以111年5月6日被
28 告元荷公司搬離系爭房屋為系爭租約消滅時點。另就原告請
29 求各項目及金額說明如下：

30 (一)租金部分：被告元荷公司已繳租金至111年4月，於111年5月
31 6日已搬離系爭房屋，就5月租金應給付10,645元(計算式：

55,000元÷31日×6日=10,645元)。

(二)相當之租金及違約金部分：原告主張系爭租約於111年3月10日終止應屬無據，且被告元荷公司於111年5月6日搬離系爭房屋，應已於原告指定之111年6月26日前完成點交，原告依系爭租約第14條第3項請求應無理由。

(三)管理費、水電費及復電費部分：系爭房屋社區規約及會議紀錄未有關於管理費用之說明，無法理解一坪60元之管理費用如何計算，收取管理費於法無據、應屬不當得利，原告應退還被告元荷公司已繳納110年6至12月之管理費(含停車位管理費)合計34,993元。且社區管理人員終止代收包裹信件服務致被告元荷公司無法收受信件，並於111年1月起將被告元荷公司地下停車位之遙控器消磁、拒絕讓其使用地下停車位，被告元荷公司得依系爭租約第12條約定停止繳交111年1至4月管理費(含停車位管理費)。被告已繳交至111年5月6日之電費。原告主張111年3月10日為系爭租約終止日，卻延宕至111年6月26日才完成點交，台灣電力公司斷電應可歸責於原告，故復電費應由原告支付等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回

三、原告主張依系爭租約第3條第1項、第14條第3項、第5條、第17條第1項約定、民法第179條、第184條第1項前段被告應連帶給付原告48萬8,222元，然為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

(一)原告主張被告元荷公司向其承租系爭房屋，並由被告陳乙菲擔任連帶保證人，原告就系爭房屋相關事宜均委由彭冠穎處理，兩造於110年4月16日簽訂系爭租約並在民間公證人謝秀琴事務所公證，依系爭租約第2至5條約定，租賃期間於110年6月1日起至113年5月31日止，每月租金為6萬元，押金10萬元，管理費每月4,999元(含停車位管理費500元)、水電費應由被告元荷公司負擔之事實，業據原告提出系爭租約、公證書正本為證(板簡字卷第29-37頁、本院卷第161頁)，且為被告所不爭執，堪信屬實。

01 (二)原告主張依系爭租約第7條第3項約定被告元荷公司不得將系
02 爭房屋轉租，然被告元荷公司違反上開禁止轉租約定，將系
03 爭房屋之一部轉租予中租創新購車網股份有限公司等人，乃
04 依系爭租約第16條第5款約定，於111年2月25日以台北法院
05 郵局第71號存證信函通知被告元荷公司提前終止系爭租約，
06 系爭租約應於111年3月10日終止等語，則為被告所否認，並
07 抗辯原告已同意轉租，且有提供相關之同意書和切結書，被
08 告元荷公司並未轉租給吳東昇等人，原告將111年2月25日台
09 北法院郵局第71號存證信函以LINE發送給被告陳乙菲，未生
10 送達效力等語。查：

- 11 1. 系爭租約第7條第3項約定：承租人不得將本租賃物之全部或
12 一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，如須轉租須經出
13 租人同意；系爭租約第16條第5款約定：租賃期間有下列情
14 形之一者，出租人得不通知承租人，逕行提前終止租約…承
15 租人違反第7條第3項規定，擅自將租賃物轉租或轉讓租賃權
16 予他人(板簡字卷第31、35頁)。被告就其所辯原告有同意轉
17 租乙節，固提出被告陳乙菲與彭冠穎之對話截圖、訂約前協
18 商之租約版本、同意書、切結書為證，然訂約前協商之租約
19 版本縱有得轉租條款，亦難認定此為原告所同意。至被告所
20 提前開被告陳乙菲與彭冠穎之對話截圖、同意書、切結書
21 (本院卷第77、87、89頁)，原告主張有變造內容情事而爭執
22 形式非真正，並提出另一版本之被告陳乙菲與彭冠穎之對話
23 截圖、同意書、切結書(本院卷第147-154頁)。審酌證人彭
24 冠穎於審理中已證稱原告所提版本方為其與被告陳乙菲之對
25 話、其傳送之同意書及切結書(本院卷第195、196頁)，且經
26 本院當庭勘驗彭冠穎手機內其與被告陳乙菲對話內容、同意
27 書、切結書亦與原告所提版本內容相符，而與被告所提版本
28 部分內容不符(本院卷第195、196頁)。又被告陳稱手機內已
29 無相關訊息、資料，並未舉證證明其所提版本證據形式上為
30 真正，應認被告所提被告陳乙菲與彭冠穎之對話截圖、同意
31 書、切結書形式上非真正，無從執此認定原告有同意轉租之

事實。又查，證人彭冠穎於審理中證稱：洽談過程中被告曾經表示要轉租，但我不同意，最後是以在公證人事務所所簽訂的為最後版本等語(本院卷第195頁)，且依原告所提被告陳乙菲與彭冠穎對話截圖，可見彭冠穎稱：「如果你們有其他公司要進來，需要保證合約結束我們雙方沒有要合作的話，所有登記的公司要遷出這個地址」，被告陳乙菲(即Grace)稱：「因為我們的合約內容有寫到不能轉租的條約，所以我們每次公司設立都必須重新走一趟房東同意的程序」，當被告陳乙菲提及「苑貿行銷顧問有限公司」時，彭冠穎稱「是新公司成立要用嗎?因為查不到負責人?」、「我要有公司資料才能跟老闆說這也是你的公司才能用印給你」(本院卷第147、149、150頁)，而原告所提同意書、切結書亦係記載被原告同意系爭房屋地址為「苑貿行銷顧問有限公司」登記所在，在在足證原告並未同意被告元荷公司得未經其同意，擅自將系爭房屋轉租他人。是被告辯稱原告有同意轉租，且有提供相關之同意書和切結書云云，應非可採。

2. 又被告元荷公司於租賃期間曾將系爭房屋轉租中租創新購車網股份有限公司等人之事實，業據原告提出彭冠穎與中租創新購車網股份有限公司總經理吳東昇間對話截圖(包含苑貿行銷顧問有限公司與中租創新購車網股份有限公司簽訂之租賃契約書)、吳東昇名片為證(本院卷第155-159頁)。且經證人彭冠穎於審理中證稱：111年3月6日我和吳東昇、其子在地下室碰面，吳東昇說有跟被告承租系爭房屋其中一間辦公室，問我要不要看一下才帶我進去，吳東昇有大門密碼、磁釦，還有說他承租的是監視器右邊有貼海報那間，那是他們公司輸出的海報等語(本院卷第198頁)，證人駱俊諺於審理中亦證稱：我從108年8月至今擔任站前美麗殿社區管理員，我遇過吳東昇好幾次，在地下室遇到他，他把名片給我，跟我說他在網路上看到系爭房屋在出租，大概從111年2月看到吳東昇進出頻繁應該有2個月，也有看過吳東昇的員工有聊過天，有收到其他非被告元荷公司以外之人的信件寄到系爭

01 房屋過，包括中租、圓稚、駒比士、初仲行銷等，外面也有人送花給初仲公司過等語明確(本院卷第201、202頁)。被告
02 空言否認有違約轉租之事實，自無可採。

- 03
04 3. 本件被告元荷公司確有違約轉租之事實，則原告依系爭租約
05 第7條第3項、第16條第5款約定自得提前終止系爭租約。又
06 原告已於111年2月25日以台北法院郵局第71號存證信函通知
07 被告提前於111年3月10日終止系爭租約，此有原告提出之前
08 開存證信函及信封2紙為證(板簡字卷第39-49、71、73頁)，
09 觀之該存證信函信封其一記載收件人為被告元荷公司、地址
10 為新北市○○區○○○路000巷0號1樓，於111年3月3日招領
11 因逾期未領，於111年3月23日退回寄件人(板簡字卷第71
12 頁)，而被告並未舉證其客觀上有何正當事由不能領取郵件，
13 應認於111年3月3日受招領通知時，原告於111年3月10
14 日提前終止系爭租約之意思表示已到達被告元荷公司而發生
15 效力，則原告主張系爭租約於111年3月10日終止，應為可
16 採。被告否認系爭租約於111年3月10日經原告合法終止，並
17 抗辯系爭租約係經其於111年5月6日解除，則不可採。

18 (三)關於原告請求被告元荷公司給付111年3月1日起至111年3月
19 10日止之租金部分：

20 查系爭租約第3條第1項約定系爭房屋每月租金6萬元(板簡字
21 卷第29頁)。而系爭租約於111年3月10日終止，則原告請求
22 被告元荷公司就111年3月1日起至111年3月10日止租賃期
23 間，應給付原告2萬元租金(計算式：6萬元÷30日×10日＝2萬
24 元)，應屬有據。被告雖辯稱被告元荷公司已繳租金至111年
25 4月云云，然並未提出相關清償證明，所辯洵無可採。

26 (四)關於原告依系爭契約第14條第3項約定請求被告元荷公司給
27 付111年3月11日起至111年6月25日止相當之租金及違約金部
28 分：

29 查系爭租約第14條第1項、第2項、第3項分別約定：租賃關
30 係消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相關費用，
31 會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應

將租賃物依本契約簽約日之現狀，騰空返還出租人，如未履行者，出租人得逕代承租人履行。前項租賃之一方未會同點交者，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。承租人未依第一項規定返還租賃物時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃物期間之相當月租金額，及相當月租金額2倍計算之違約金(未足1個月者，以日租金折算)至返還為止(板簡字卷第33頁)。又依被告所提被告元荷公司寄發給原告之111年5月11日板橋埔墘郵局第202號存證信函，被告元荷公司表示已將大門磁扣、停車位感應隨函寄出，但仍留有冷氣3台未搬離，並表示後續將請求損害賠償、押金退還事宜等(本卷院第91-93頁)，可見當時被告應未依系爭租約第14條第1項約定會同原告點交系爭房屋，亦未將系爭房屋內冷氣等物品全數騰空返還給原告。而原告嗣於111年6月17日以永和福和郵局第136號存證信函催告被告元荷公司於函到5日內出面會同原告點交、將系爭房屋騰空返還，該函已於111年6月20日送達被告元荷公司，有原告提出之前開存證信函、收件回執可稽(本院卷第35、39頁)，依系爭租約第14條第2項約定，被告元荷公司經原告定相當期限催告仍未會同點交，於111年6月26日即應視為完成點交。系爭契約既於111年3月10日終止，被告遲至111年6月26日始完成點交，則原告依系爭契約第14條第3項約定請求被告元荷公司賠償111年3月11日起至111年6月25日止未依約將系爭房屋騰空返還期間，相當之租金及違約金合計63萬6,000元(計算式：6萬元+6萬元×2=18萬元/月、18萬元÷30日=6,000元/日、{6,000元×3月份、21日}+{18萬元×4月及5月份、2月}+{6,000元×6月份、25日}=63萬6,000元)，應屬有據。

(五)關於原告請求被告元荷公司給付其代繳111年1月至111年6月25日之管理費29,161元、111年2月16日起至111年4月13日止、自111年4月14日起至111年6月12日止之電費各1,731元、1,231元以及復電費99元，合計32,222元部分，業據原

告提出金額相符之站前美麗殿管理委員會繳費收據證明單、台灣電力公司繳費憑證3份為證(電費計費期間111年2月16日起至111年4月13日止、自111年4月14日起至111年6月12日、繳費日期為111年6月27日)(本院卷第47-49頁)。然為被告否認，並以前詞為辯：

1. 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。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段亦有明定。依系爭租約第5條第1款、第3款約定：管理費由承租人負擔、租賃物每月4,499元、停車位每月500元；電費由承租人負擔(板簡字卷第31頁)。則系爭房屋含車位於111年1月至111年6月25日之管理費29,161元(計算式：4,499元+500元=4,999元/月、4,999元×{5月+25日/30日}=29,161元，小數點以下四捨五入)、111年2月16日起至111年6月12日止之電費1,731元、1,231元自應由被告元荷公司負擔，原告為被告元荷公司代繳後依民法第179條請求如數返還，應屬有據。又因被告元荷公司欠繳前開電費，致原告所有系爭房屋遭台灣電力公司斷電，原告財產上受有損害，因而支出復電費99元，則其依民法第184條第1項前段請求被告元荷公司如數賠償，亦屬有據。
2. 被告雖抗辯已繳交至111年5月6日之電費、被告於111年5月6日已搬離系爭房屋云云，並提出110年6月、8月、10月、112年1-2月台灣電力公司繳費通知單、繳費憑證(本院卷第219-225頁)，然此非本件原告請求111年2月16日起至111年4月13日止、自111年4月14日起至111年6月12日止期間之電費繳費通知單、繳費憑證，被告執此抗辯已清償電費，即非可採。況且，本件於111年6月26日視為完成點交，已如前述，於此之前原告既未使用系爭房屋應無造成電費之增加，則於此之前之電費由被告元荷公司負擔應屬合理。
3. 被告又辯稱系爭房屋所在社區規約及會議紀錄未有關於管理

費用之說明，收取管理費於法無據、應屬不當得利，原告應退還被告元荷公司已繳納110年6至12月之管理費(含停車位管理費)合計34,993元云云，並提出站前美麗殿公寓大廈規約、公告等件為憑(本院卷第109-132頁)。然前開規約第10條已載明管理費由區分所有權人會議決議分攤之，第一次區分所有權人會議召開前或未決議時，依買賣契約或分管契約規定，未規定者各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分攤之(本院卷第116頁)，尚難認該社區無收取管理費之依據。況比對原告所提站前美麗殿管理委員會繳費收據證明單每月管理費金額與系爭租約第5條第1款、第3款所約定每月管理費金額相同，自難認原告有何不當得利可言。是被告此部分抗辯，亦不可採。

4. 至被告抗辯該社區管理人員終止代收包裹信件服務致被告元荷公司無法收受信件，並於111年1月起將被告元荷公司地下停車位之遙控器消磁、拒絕讓其使用地下停車位，被告元荷公司得依系爭租約第12條約定停止繳交111年1至4月管理費(含停車位管理費)云云，然此為原告所否認。查系爭租約第12條約定：租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金(板簡字卷第33頁)，是該約定僅限於不可歸責於被告元荷公司之情形始得適用。又被告就其所辯僅提出被告陳乙菲與社區管理員駱俊諺之對話截圖(本院卷第99頁)，惟原告主張該對話有變造情事而爭執形式上非真正，並提出另一版本之被告陳乙菲與駱俊諺之對話截圖(本院卷第163頁)。審酌證人駱俊諺於審理中已證稱原告所提版本方為其與被告陳乙菲之對話(本院卷第201頁)，且經本院當庭勘驗駱俊諺手機內其與被告陳乙菲對話內容、日期與原告所提版本內容、日期相符，而與被告所提版本之日期不符(本院卷第201頁)，被告復未舉證證明其所提版本證據形式上為真正，即應認被告所提被告陳乙菲與駱俊諺間對話截圖形式非真正，是難執此認定被告所辯屬實。況依證人駱俊諺於審理中證稱：管委

01 會從沒有終止過對被告信件包裹代收服務，一開始我是正常
02 幫被告收受，大概過半年後，被告陳乙菲說他要自己收，所
03 以我就把一般信件投遞到他信箱，掛號包裹就由被告陳乙菲
04 自己收，這是他自己和我協議，我沒有終止過代收等語(本
05 院卷第203、204頁)；參以原告所提被告陳乙菲與駱俊諺間
06 對話截圖，可見駱俊諺稱：搖控器轉接器壞了，所以換遙控
07 器。你可能要跟主委拿，主委說你沒繳管理費所以他搖控器
08 沒另外給我你們的，麻煩你跟主委反應等語(本院卷第163
09 頁)，可見管理員未為被告代收掛號信件、被告未取得停車
10 位遙控器等，係因被告陳乙菲要求或積欠管理費所致，被告
11 元荷公司應具有可歸責事由，則被告抗辯其依系爭租約第12
12 條約定得拒絕給付111年1至4月管理費(含停車位管理費)，
13 應不可採。

14 (六)從而，被告元荷公司應給付原告共68萬8,222元(計算式：2
15 萬元+63萬6,000元+32,222元=66萬8,222元)。又依原告
16 主張被告元荷公司分別於111年3月15日、4月6日匯款45,000
17 元、55,000元予原告，扣除押金10萬元等語，則本件原告得
18 請求被告元荷公司給付48萬8,222元(計算式：66萬8,222元
19 -45,000元-55,000元-10萬元=48萬8,222元)。另系爭租
20 約第17條第1項約定：丙方即被告陳乙菲願擔任乙方即被告
21 元荷公司於本約之連帶保證人，乙方如有違背本契約各條項
22 或損害租賃房屋等情事時，丙方應連帶負損害賠償責任。就
23 乙方之金錢給付責任(含租金、違約金、賠償金)負連帶保證
24 責任，並願拋棄先訴抗辯權(板簡字卷第35頁)。則原告主張
25 被告陳乙菲應與被告元荷公司連帶給付其48萬8,222元，亦
26 屬有據。

27 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第1項、第14條第3項、第5
28 條、第17條第1項、民法第179條、第184條第1項前段，請求
29 被告連帶給付原告48萬8,222元，及自民事撤回暨變更訴之
30 聲明狀繕本送達翌日即111年8月5日起(見本院卷第55頁送達
31 證書)至清償日止，按法定週年利率5%計算之利息，為有理

01 由，自應准許。又原告請求本院依民法第179條、第184條第
02 1項前段，擇一就請求復電費部分為其勝訴判決，本院既依
03 民法第184條第1項前段為原告勝訴判決，就民法第179條自
04 無庸再予審認，併此敘明。

05 五、又本判決所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
06 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條
07 第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告得為原
08 告預供擔保免為假執行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
10 據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，
11 附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

13 中 華 民 國 112 年 6 月 16 日
14 民事第四庭 法 官 許品逸

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 6 月 21 日
19 書記官 邱雅珍