臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第404號

上　訴　人
即被上訴人　慶堂工業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　安碧蓮
訴訟代理人　張少騰律師
　　吳光禾律師
被上訴人即
上訴人　　樓文豪
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　謝昆峯律師
複代理人　　張伃萱律師
　　余瑋迪律師
被上訴人即
視同上訴人　御香素食食品股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　樓美美
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於民國109年3月3日本院臺北簡易庭年度108年度北簡字第10286號第一審判決提起上訴，本院於民國111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命御香素食食品股份有限公司、樓文豪連帶給付新臺幣壹拾伍萬壹仟陸佰陸拾柒元，及自民國一百零八年八月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，暨該部分假執行宣告與訴訟費用裁判之部分，均廢棄。

前開廢棄部分，慶堂工業股份有限公司在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

慶堂工業股份有限公司之上訴駁回。

御香素食食品股份有限公司、樓文豪上訴部分，就前開廢棄第一審訴訟費用及該範圍之第二審訴訟費用之部分，由慶堂工業股份有限公司負擔。慶堂工業股份有限公司之第二審訴訟費用，由慶堂工業股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，此觀民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定自明。又債權人以各連帶債務人為共同被告提起給付之訴，被告一人提出非基於其個人關係之抗辯有理由者，對於被告各人方屬必須合一確定，應適用上開規定。查，上訴人即被上訴人慶堂工業股份有限公司（下稱慶堂公司）起訴主張御香素食食品股份有限公司（下稱御香公司）與其於民國106年10月19日簽立租賃契約（下稱系爭租約），並由被上訴人即上訴人樓文豪（下稱樓文豪）擔任承租人御香公司之連帶保證人，御香公司雖曾於期間為終止系爭租約之意思表示，然系爭租約並未合法終止，御香公司尚積欠管理費、保全費、電費、租金、懲罰性違約金、回復原狀費用，經原審判命御香公司與樓文豪應連帶給付慶堂公司新臺幣（下同）15萬1,667元及自108年8月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息後，樓文豪以非僅基於其個人關係之抗辯（詳後述）事由提起上訴，形式上有利於未提起上訴之御香公司，且有理由，是上訴效力及於未上訴之御香公司，爰併列御香公司為視同上訴人，合先敘明。

二、御香公司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，爰依慶堂公司之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、慶堂公司主張：

㈠慶堂公司於民國106年10月19日與御香公司簽訂系爭租約，由慶堂公司出租其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號10樓之建物（下稱系爭建物）予御香公司，並由樓文豪擔任承租人御香公司之連帶保證人，約定租期自106年11月1日起至108年10月31日止，每月租金為7萬元。嗣訴外人楊豐竹於108年2月11日起，向慶堂公司口頭告知御香公司欲終止系爭租約之意，並擬於108年2月27日遷離系爭建物，惟其未經合法授權，亦未依系爭租約以書面提前3個月為終止之通知，系爭租約自未合法終止。御香公司未依約支付108年1月份管理費、同年2月份租金、管理費、保全費及電費，經慶堂公司於108年3月11日、同年月15日、108年4月11日、108年5月13日以存證信函催告御香公司給付後，御香公司仍置之不理，慶堂公司遂依系爭租約第7條第2項約定，於108年5月30日以存證信函催告御香公司限期於5日內履行上開債務並於逾期時終止系爭租約，並於該信函送達後5日屆滿即108年6月5日合法終止系爭租約，惟御香公司仍未置理，迄至108年6月20日始返還系爭建物予慶堂公司。

㈡御香公司應給付之數額如下：

1.於108年2月1日至108年6月20日前依系爭租約應給付之租金共計32萬6,667元。

2.因欠租達2個月未支付，此部分應支付懲罰性違約金14萬元。

3.未於租期終止後催告期限內交還系爭建物，而應按租金5倍計算之懲罰性違約金35萬元。

4.108年1月至6月之管理費共計4萬5,968元。

5.108年2月至6月之保全費共計8,803元。

6.107年12月7日至108年4月8日之電費共計3,346元。

7.因御香公司於承租系爭建物後，在系爭建物鋪設地毯，搬遷時未將地毯回復原狀，此部分由慶堂公司另行支出費用3萬7,800元刨除地毯。

8.上開數額共計91萬2,584元，扣除御香公司給付之押租金14

萬元，尚應返還77萬2,584元

㈢爰依系爭租約第3條、第7條第1項及第4項、第8條第1項、第2項及民法第179條規定提起本件訴訟，並於原審聲明：1.御香公司、樓文豪應連帶給付慶堂公司77萬2,584元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年8月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、御香公司、樓文豪則以：

㈠御香公司於107年12月5日依系爭租約第7條第2項約定，提前3個月以御香字第10712001號函文（下稱1205函文）通知慶堂公司終止系爭租約，系爭租約業於108年3月5日終止，並非於慶堂公司主張之108年6月5日始發生終止系爭租約之效力，亦非於108年6月20日交還系爭建物之鑰匙予慶堂公司時始終止系爭租約，且御香公司早於108年2月27日騰空系爭建物，並將屋鑰匙交至慶堂公司櫃台，即已返還系爭建物予慶堂公司，扣除御香公司已給付之押租金14萬元後，御香公司已無積欠慶堂公司任何款項等語。

㈡又系爭租約既已於108年3月5日終止，慶堂公司亦早於107年12月12日之電子郵件表示系爭租約已於108年3月5日終止，則慶堂公司其後雖曾寄送存證信函另向御香公司表達終止系爭租約之事，並主張系爭租約於108年6月5日始終止，及御香公司、樓文豪應連帶給付期間欠繳之租金、違約金、管理費、保全費、電費，然系爭租約第11條第2項約定係以系爭租約所載之地址為送達處所，慶堂公司於108年3月11日之存證信函均非寄送至御香公司於系爭租約記載之臺北市○○區○○○路0段000號4樓之3地址，故該終止租約之意思表示未曾依約合法送達御香公司，且御香公司於108年2月27日後已未占有使用系爭建物，慶堂公司早已知悉御香公司已未持續占用系爭建物，且慶堂公司本身即持有系爭建物之備份鑰匙，系爭建物早已為慶堂公司得自由使用之狀態，故對慶堂公司並無無法利用系爭建物之損害可言，並應據此酌減違約金違約金。又慶堂公司惡意堅稱系爭租約未於上開日期終

止，持續計算108年3月5日至108年6月20日之租金，並於108年2月27日拒絕受領御香公司返還之鑰匙，均係以上開行為造成慶堂公司實際上已自行占用系爭建物，卻另方面以御香公司占用建物計算損害賠償，故其行為乃係為損害他人為主要目的之權利濫用。又系爭建物於御香公司騰空搬遷後，雖留存兩塊地毯尚未拆除，然該地毯不影響系爭建物之空間利用及使用收益，故御香公司雖未拆除該地毯，仍已盡其承租人對系爭建物為回復原狀之義務等語置辯。

三、原審為兩造一部勝訴、一部敗訴之判決，判命御香公司、樓文豪應連帶給付慶堂公司15萬1,667元，及自起訴狀繕本送達翌日之108年8月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回御香公司其餘之訴。慶堂公司及樓文豪其敗訴部分各自提起上訴，慶堂公司上訴聲明：㈠原判決關於駁回慶堂公司後開第㈡項之訴部分廢棄，㈡上開廢棄部分，御香公司與樓文豪應連帶給付慶堂公司62萬0,917元，及自起訴狀繕本最後送達御香公司、樓文豪翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。樓文豪則上訴聲明：㈠原判決不利於樓文豪部分廢棄；㈡上開廢棄部分，慶堂公司在第一審之訴駁回。兩造並均答辯聲明：駁回對造之上訴。

四、查下列事項經兩造所不爭執（見簡上卷第320至321頁），堪信為真實：

㈠慶堂公司於106年10月19日與御香公司簽訂系爭租約，由慶堂公司出租其所有之系爭建物予御香公司，並由樓文豪擔任承租人御香公司之連帶保證人，約定租期自106年11月1日起至108年10月31日止，每月租金為7萬元，並曾由御香公司於簽約時支付押租金14萬元給慶堂公司等情，復有系爭租約在卷可稽（見北簡卷㈠第17至20頁）。

㈡御香公司曾於107年12月5日以御香字第10712001號函文（即1205函文）通知慶堂公司終止系爭租約，且1205函文經慶堂公司於107年12月5日收受。

㈢御香公司曾派員於108年2月27日交還鑰匙給慶堂公司之櫃臺

人員，經慶堂公司櫃臺人員拒收。

㈣御香公司自108年2月1日起未給付租金、管理費、保全費、107年12月7日起之電費。

㈤管理費為每月8,160元，保全費為每月1,900元，另電費部分之計算，於108年2月間之電費為2,320元等情，亦有台灣電力公司之繳費通知單、分錶登記表、慶堂公司開立予御香公司曾收受部分月份之統一發票（見北簡卷㈠第61至67、189至195、247至249、257至295頁）、管理費繳費收據、東興大樓管理委員會108年11月6日之函文（見北簡卷㈠第163、297、299、301頁）、中興保全股份有限公司收費通知單、電子計算機統一發票（見北簡卷㈠第165至187、303至331頁）在卷可稽。

㈥御香公司將系爭建物返還慶堂公司之屋況現狀即屋內家俱、物品均已搬遷，僅系爭建物地面上尚有鋪設2塊地毯等情，亦有系爭建物照片在卷可稽（見北簡卷㈠第197頁）。

五、慶堂公司主張系爭租約係於108年6月5日終止，且御香公司係於108年6月20日始自系爭建物遷出，自應給付該期間之租金、管理費、保全費、電費，及其因欠繳租金逾2月之懲罰性違約金、未於期限內交還系爭建物之懲罰性違約金，及本應由御香公司拆除地毯之回復原狀費用等節；為御香公司、樓文豪所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：㈠系爭租約係於何時合法終止？㈡御香公司於何時將系爭建物騰空搬遷返還慶堂公司？㈢慶堂公司主張御香公司、樓文豪應連帶支付租金、管理費、保全費、電費，及其因欠繳租金逾2月之懲罰性違約金、未於期限內交還系爭建物之懲罰性違約金、地毯回復原狀費用，是否有據？如有，其金額應為若干？茲析述如下：

㈠系爭租約係於何時合法終止？

1.依系爭租約第7條第2項約定「甲（即慶堂公司）乙（即御香公司）任何一方欲提前終止本租約，應預先於3個月前以書面通知他方，始得提前終止本租約，提前終止方為違約方應

賠償他方相當於2個月租金額之損害金」，又依系爭租約第10條第2項約定「本契約之表示及通知均以書面為之，以本契約所載處所為送達處所，如有變更應以書面通知他方，即送達至本契約所載處所，方生法律送達效力」等情，有系爭租約在卷可稽（見北簡卷㈠第19、20頁），又御香公司於系爭租約記載之地址為臺北市○○區○○○路0段000號4樓之3（下稱敦化南路址），慶堂公司記載之地址為臺北市○○區○○○路0段000號11樓（下稱南京東路址）等節，亦有系爭租約可查（見北簡卷㈠第20頁）。

2. 又御香公司曾於107年12月5日出具1205函文，並以慶堂公司之受文者地址記載為臺北市○○區○○○路0段000號11樓，信中主旨清楚表明「本公司將於108年3月5日停止向貴公司承租之辦公室租約」等文字，及說明段記載「已於3個月前向貴公司提出停止原簽訂之租賃合約，遷移時辦理各項清點事項」等內容，有1205函文在卷可稽（見北簡卷㈠第237頁），又證人即曾於106年11月5日至108年2月27日任職於御香公司之員工溫正華於審理中證稱：1205函文是我擬的，因為御香公司想要提前3個月退租，所以請我擬這個函文，擬完之後我拿給溫家豪經理，請他印出後在107年12月5日拿到樓上即11樓給慶堂公司，吳家豪確實有拿給慶堂公司的櫃臺小姐，慶堂公司的法務拿到1205函文後，有打電話給我，跟我說這樣做就是違約，我記得法務有寫1個電子郵件給我，他的意思是這個函文我們已經給慶堂公司，表示御香公司要退租，如果御香公司要續租，必須從108年3月5日重新擬定新的合約，但後續我沒有再擬合約等語（見簡上卷第160、163頁）；且慶堂公司確實曾於107年12月12日以電子郵件寄送給御香公司，向御香公司表明「今接獲貴公司以1205函文通知提前3個月終止貴我雙方之租約，本公司甚表遺憾，並就溫副總107年12月7日來電所詢問題，回覆如下」，其中該回覆之第三點部分，亦載明「因貴公司已為前述之提前終止行為，貴我雙方之租賃關係已確定將於108年3月5日屆期，

到時貴公司若願意繼續承租，貴我雙方可再簽訂新的租約」等內容，有該電子郵件存卷為憑（見北簡卷㈠第239頁），足見慶堂公司確實已收受御香公司於107年12月5日提出之1205函文，並已就函文部分表明系爭租約「確定已於108年3月5日屆期」，自應認御香公司已依系爭租約第7條第2項之約定，向慶堂公司表明提前終止租約，系爭租約自於通知後3個月屆滿之日即108年3月5日，發生終止租約之效力。

3. 又按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力；但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此限，民法第95條第1項定有明文。查御香公司雖非將系爭租約送達至南京東路址，而係送至敦化南路址同棟11樓，固與系爭租約第10條第2項之約定不符，然觀諸系爭租約上開約款係為確保契約之當事人可確實收受對造所為之意思表示，衡其約款目的，本即無排除其他可為意思表示送達之方式，自非排他之發出、收受他方意思表示之唯一途徑；且參酌慶堂公司確實有收受御香公司之1205函文，且對於收受該函文一節亦無爭議，始寄發前揭電子郵件表達確實收受1205函文及雙方之系爭租約已於108年3月5日屆期之旨，是應認御香公司送達1205函文之處所，雖非南京東路址，然既不違反系爭租約之目的，應認系爭租約確實已於108年3月5日終止。

4. 另慶堂公司再以1205函文發出後，御香公司曾派員再將1205函文取回，故御香公司本有撤回該意思表示之意等節，且1205函文下方確實有記載簽收人「吳家豪1217」等文字，有該函文在卷可稽（見北簡卷㈠第245頁），並經證人溫正華於審理中證稱：慶堂公司的法務拿到1205函文後，有打電話給我，跟我說這樣做就是違約，我就跟負責人回報是不是先把函文拿回來，吳家豪簽收應該就是把函文從慶堂公司拿回來等語（見簡上卷第160頁），是御香公司雖於1205函文送達慶堂公司後，曾一度將之取回，然御香公司顯係於慶堂公司收受1205函文之後，始將1205函文取回，顯見御香公司撤回

該終止租約之意思表示，非同時或先時到達御香公司，而係於1205函文確已送達慶堂公司後，始為撤回，揆諸民法第95條第1項之規定意旨，該撤回自不影響已生效力之終止租約意思表示。是慶堂公司上開主張，自不足採信。

5.從而，系爭租約確實於107年3月5日經御香公司提前終止一情，應甚明確。

㈡御香公司於何時將系爭建物騰空搬遷返還慶堂公司？

1.慶堂公司固主張御香公司係於108年6月20日始將系爭建物騰空搬遷返還慶堂公司，並提出記載日期為108年6月20日之返還房屋及鑰匙移交清單（見北簡卷㈠第59頁）為據；然查，證人溫正華於審理中證稱：御香公司是108年2月27日請以前曾經合作過的搬家公司即龍海公司李先生，約好在228連假的前1天來搬，當天就搬完了，我也是那天離職，因為辦公室結束了，當天由吳家豪跟在場的御香公司楊經理一起把鑰匙送回慶堂公司，但他們說慶堂公司不收鑰匙，鑰匙就放在吳家豪身上，過幾天後慶堂公司打電話給楊經理，請御香公司歸還鑰匙，就由吳家豪送到慶堂公司，但時間我不記得等語（見簡上卷第161頁），另證人即搬家公司人員李開屏於審理中證稱：承租系爭建物之御香公司員工吳先生輾轉找到我來搬家，他說公司要搬家，預計108年2月27日搬完，我找了3台車，去系爭建物搬辦公室設備，這3台貨車停在系爭建物大樓的馬路上，搬遷時間大概2個多小時等語（見簡上卷第217至218頁），且依慶堂公司提出系爭建物搬遷後之系爭建物內部照片，系爭建物內部確僅剩地面鋪設之地毯等情，有該照片在卷可稽（見北簡卷㈠第197頁），顯見御香公司確實於108年2月27日委請搬家公司至系爭建物騰空搬遷一節無疑。

2.又兩造亦不爭執御香公司曾於108年2月27日將系爭建物鑰匙交還慶堂公司一節，已如前述，足見御香公司確實已於108年2月27日已履行將系爭建物騰空搬遷返還慶堂公司，即已將系爭建物之使用收益權限返還給慶堂公司；至慶堂公司於

系爭租約終止後，其受領承租人返還系爭建物乃出租人之權利，是出租人慶堂公司是否行使其權利，自與承租人是否履行義務一節無涉，僅為慶堂公司是否有受領遲延之問題而已，自不影響御香公司已履行將系爭建物騰空搬遷之義務。至慶堂公司再以系爭建物仍有地毯鋪設其上，故御香公司尚未盡其騰空搬遷之義務等節，然按系爭租約第8條第2項之約定，租期屆滿或終止租約時，乙方即御香公司應將租賃物清理乾淨，如遺留物品不搬者，視為放棄聽由甲方即慶堂公司處理，因此支出之任何費用應由乙方即御香公司負擔（見北簡卷㈠第19頁），兩造已於系爭租約約明倘終止租約後，承租人仍於租賃物遺留物品，即由慶堂公司有權處理，並代墊處理費用，是此部分慶堂公司既已取得遺留物品之處理權限，縱系爭建物內仍有任何遺留物品，亦難認御香公司仍對系爭建物有占有使用之情形。又慶堂公司亦不爭執其確實持有系爭建物備份鑰匙（見簡上卷第338頁），故縱慶堂公司拒收御香公司交還之鑰匙，亦不影響其於系爭租約終止後對系爭建物之實際使用收益權限。此外，慶堂公司亦未舉證證明御香公司於108年2月27日交還鑰匙後仍有持續使用系爭建物之相關事證，自無從僅因雙方移交清單中記載日期為108年6月20日，遽認御香公司係於108年6月20日始將系爭建物交還慶堂公司。

3.從而，應認御香公司確實已於108年2月27日將系爭建物交還慶堂公司一節，應甚明確。

㈢慶堂公司主張御香公司、樓文豪應連帶支付租金、管理費、保全費、電費，及其因欠繳租金逾2月之懲罰性違約金、未於期限內交還系爭建物之懲罰性違約金、地毯回復原狀費用，是否有據？如有，其金額應為若干？

1.就欠繳租金部分，御香公司、樓文豪不爭執確實未繳納108年2月起之租金，系爭租約既於107年3月5日始生終止租約之效力，自應由樓文豪、御香公司就此期間之租金負連帶給付之責，故以系爭租約第3條第1項約定每月租金7萬元計算，

此部分御香公司、樓文豪自應給付慶堂公司積欠108年2月1日至108年3月4日期間之租金即7萬9,032元（計算式：每月7萬元x1.129個月＝79,032元）。至逾此部分之請求，則屬無據。

2.就違約金部分：

⑴慶堂公司固主張御香公司、樓文豪應依系爭租約第7條第1項延欠租金達2個月，並經限期催告不為支付時，以押租金14萬元充作成罰性違約金，有系爭租約該項約款可稽（見北簡卷㈠第19頁），然慶堂公司欠租期間為1.129個月，已如前述，顯與此項約定之欠租達2個月之情節顯然不符，是慶堂公司此部分主張自屬無據。

⑵慶堂公司另主張御香公司、樓文豪應依系爭租約第7條第4項，於租約終止或租期屆滿不騰空交還房屋，自租約終止或租賃期滿之日之翌日起，御香公司應每月支付房屋租金5倍計算之懲罰性違約金，並以系爭租約之該項約款為據（見北簡卷㈠第19頁），然御香公司已於108年2月27日將系爭建物交還慶堂公司，業如前述，自與上開約款之違約情節不符，是慶堂公司主張御香公司應依此項約定給付懲罰性違約金35萬元，亦不足取。

3.就管理費、保全費、電費部分：

⑴依據系爭租約第8條第1項之約定，水電費、管理費、保全費之費用均由乙方即御香公司負擔等情，有系爭租約在卷可稽（見北簡卷㈠第19頁），是御香公司自應負擔至系爭租約終止之日前即108年3月4日止之上述各項費用。

⑵其中管理費部分為每月8,160元，且依東興大樓管理委員會108年11月6日之函文可知，慶堂公司確實墊付應由御香公司負擔之108年1月1日至同年3月4日間之管理費，即2.129個月，即1萬7,373元（整數以下四捨五入）。

⑶保全費部分為每月1,900元，已如前述，樓文豪亦不爭執確實未支付2月份起之保全費，已如前述，且該保全費確係由慶堂公司墊付，亦有中興保全股份有限公司收費通知

單、電子計算機統一發票存卷可憑（見北簡卷㈠第165至187、303至331頁），是慶堂公司確實墊付應由御香公司負擔之108年2月1日至108年3月4日間之保全費，即1.129個月乘以每月1,900元，即為2,145元。

⑷另電費部分，慶堂公司主張其墊付應由御香公司負擔之107年12月7日至108年4月8日之電費，合計為3,346元，其中計費期間為107年12月7日至108年2月10日之2月份電費，其中本應由御香公司負擔之數額為2,320元，另計費期間為108年2月11日至108年4月8日之4月份電費，其中本應由御香公司負擔之數額為1,026元，有繳費通知單與分錶登記表在卷可稽（見北簡卷㈠第61至67頁），然因4月份電費中，御香公司僅需負擔108年2月11日至108年3月4日間之電費，即該用電區間共計22日，故以4月份完整計費週期5共計57日為分母，該用電區間日數為分子，乘以4月份之總電費，加計2月份之總電費，即為御香公司此部分應負擔之電費，合計為2,716元【計算式：2,320元＋（22/57）×1,026元＝2,716元】。

⑸從而，慶堂公司主張御香公司因慶堂公司墊付上開費用，即管理費1萬7,373元、保全費2,145元、電費2,716元，合計為2萬2,234元，使其無庸支付上開消極債務，受有利益，致慶堂公司受有財產上損害，應由御香公司依不當得利之規定負返還責任一節，自屬有據，至逾此部分之請求，則不足採信。

4.就清除地毯費用部分：

⑴按系爭租約第8條第2項之約定，租期屆滿或終止租約時，乙方即御香公司應將租賃物清理乾淨，如遺留物品不搬者，視為放棄聽由甲方即慶堂公司處理，因此支出之任何費用應由乙方即御香公司負擔（見北簡卷㈠第19頁），已如前述，又樓文豪、御香公司對於系爭建物留存之前述地毯確係由御香公司鋪設一節，亦不爭執（見簡上卷第337頁）。

⑵又慶堂公司確實曾支出3萬7,800元以刨除系爭建物由御香公司承租期間鋪設之地毯等情，亦已提出士瑋清潔事業有限公司開立之估價單為據（見北簡卷㈠第69頁），是慶堂公司主張御香公司應依系爭租約第8條第2項之約定給付上開費用，自屬有據。

5.從而，御香公司、樓文豪應給付慶堂公司之項目及數額，即為欠繳租金7萬9,032元、管理費1萬7,373元、保全費2,145元、電費2,716元、清除地毯費用3萬7,800元，合計為13萬9,066元。又御香公司抗辯以繳付之押租金14萬元作為抵銷，則抵銷之後，御香公司及其連帶保證人實已無應再給付慶堂公司之債務。

六、綜上所述，慶堂公司依系爭租約第3條、第7條第1項及第4項、第8條第1項、第2項及民法第179條規定請求御香公司、樓文豪連帶給付慶堂公司77萬2,584元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年8月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為御香公司、樓文豪敗訴之判決及依職權宣告假執行與訴訟費用裁判等部分，自有未洽，樓文豪上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示，至慶堂公司上訴部分，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件樓文豪、御香公司之上訴為有理由；慶堂公司之上訴則無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　26　　日

民事第七庭　審判長法　官　姜悌文

法　官　許筑婷

法　官　陳彥君

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　26　　日

書記官　吳昭誼