

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第227號

原告 陳水生

訴訟代理人 王子文律師

郭逸婷律師

被告 王珏升

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國112年11月13日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣44,665元，及其中14,843元自民國111年9月20日起至清償日止、其中2,174元自民國111年9月22日起至清償日止、其餘部分自民國111年9月7日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣44,665元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告前向原告承租原告所有門牌號碼桃園市○○區○○○路00巷00號1樓及地下1樓之房屋連同位於水塔邊停車位13-1F（下合稱系爭房屋），並簽訂「新版房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），約定租期自民國107年12月7日至115年12月6日止，每月租金新臺幣（下同）35,000元，須於每月（期）10日前轉帳繳付予原告，押金70,000元。水、電、瓦斯、管理等費用以及稅費均由被告自行負擔。於系爭租約終止時，被告應立即將系爭房屋返還原告並將系爭房屋之外牆恢復原狀、內部垃圾清運不得遺留。若被告於系爭租約終止時，未依約返還系爭房屋，原告得向被告請求未返還系爭房屋期間之相當月租金額外，並得請求

相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。

（二）詎料，被告自108年3月11日起開始有遲繳租金情形，迄111年9月6日止，遲付租金已逾5個月，共計182,000元【計算式：175,000元（35,000元×5，即108年3月起至111年8月31日止積欠5個月租金）+7,000（35,000元÷30×6，即111年9月1日起至111年9月6日止積欠6日租金）=182,000元】。扣除押金70,000元後，仍逾期達3個月，欠繳租金為112,000元。被告未繳付111年5月16日至111年7月13日之電費共14,136元【計算式：10,694+3,442=14,136】、111年5月16日至111年7月13日之營業稅共707元【計算式：535+172=707】、111年7月13日至111年9月21日之水費2,572元、111年1月至111年8月之管理費7,200元【計算式：900×8=7,200】、110年與111年系爭房屋之房屋稅營業部分20,448元【計算式：10,296+10,152=20,448】，共計45,063元【計算式：14,136+707+7,200+2,572+20,448=45,063】。原告已屢以存證信函通知被告限期繳清積欠租金、稅金、水、電、瓦斯、管理費，以及將屋內裝潢及圍牆回復原狀，如未繳清，將於111年9月6日終止系爭租約。然被告既未依催告內容繳清上開欠款，並將系爭房屋回復原狀，亦未於111年9月6日終止系爭租約後依約遷讓返還系爭房屋，仍持續無權占有使用。

（三）為此，原告爰依系爭租約第13條第1項約定、民法第455條前段、767條第1項前段規定，擇一請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。依系爭租約第4條前段約定、民法第439條前段規定請求被告給付積欠租金112,000元。依系爭租約第6條、第7條第3項約定及民法第179條規定，請求被告給付積欠與代墊之水、電、營業稅、管理費、房屋稅等45,063元。依系爭租約第9條第4項、第10條本文約定、民法第263條準用民法第259條第6款、第432條第1、2項、第213條第1、3項、第767條第1項中段規定，擇一請求被告

給付系爭房屋回復原狀費與垃圾清運費423,675元。以及依系爭租約第13條第3項前段約定、民法第179條規定，請求被告給付原告自111年9月7日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利及違約金共70,000元等語。

（四）原告並聲明：（一）被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告580,738元，其中580,194元部分自111年9月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告應自111年9月7日起至騰空遷讓返還系爭之日止，按月給付原告70,000元。（四）如受有利之判決，願供現金或等值之台灣銀行可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約係原告母親與被告所簽立，然因原告母親並未出示原告委託文件，且為因應設立愛爾家有限公司（下稱愛爾家公司）之需求，被告特地要求與原告本人於109年4月27日更新系爭租約（下稱新租約），新租約之承租標的門牌號碼雖為桃園市○○區○○○路00巷00號1樓，然因該建物為一戶有兩層樓設計，實際上承租的範圍應係包含1樓及地下1樓，而車位並無獨立權狀，為社區所有，指定該1樓住戶使用，亦包含在承租範圍內。每月租金變更為19,000元，租期自109年4月25日至115年4月24日，並約定租期前期繳納35,000元，於租期接近尾聲時抵扣，即新契約總期數為6年72期，應繳總租金1,368,000元（計算式：19,000元×72期），新契約後已繳納875,000元（計算式：35,000元×25期，不含押金），繳清後折抵後面期數租金，使其符合總繳納金額。其中於110年間因國內疫情加劇，被告公司經營困難，無法按照當初與原告約定溢繳租金35,000元，遭原告要求簽本票擔保積欠租金。截至原告起時為止，被告已繳交之租金及押金總額為133萬元，如按照新租約計算被告給付之租金應都有給付，甚至為多給付，且兩造既已簽立新租約，系爭租約即應於新租約開始時作廢，履行更新合約，原告不

01 應以沒有繳付系爭租約之租金為理由終止契約。又被告與原
02 告母親簽立系爭租約時，已於系爭租約中載明同意被告就系
03 爭房屋進行改造以及轉租予他人，然原告竟於111年9月10日
04 請鎖匠更換系爭房屋之門鎖，強硬取得對系爭房屋之占有，
05 被告於該日即無法進入系爭房屋內，被告轉租之房客亦於原
06 告換鎖後搬離系爭房屋，已無人居住於系爭房屋內等詞，資
07 為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項：

- 09 （一）原告於111年6月18日發送如原證5-1所示之存證信函，催
10 告被告繳納租金，被告於111年6月20日收受該函。
11 （二）原告於111年7月21日發送如原證6-1所示之存證信函，催
12 告被告繳納租金，被告於111年7月27日收受該函。
13 （三）原告於111年8月4日發送如原證7-1所示之存證信函，催告
14 被告繳納租金，被告於111年8月9日收受該函。
15 （四）原告於111年8月18日發送如原證8-1所示之存證信函，催
16 告被告繳納租金，被告於111年8月23日收受該函。
17 （五）原告於111年3月11日發送如原證9-1所示之存證信函，告
18 知被告提前終止租約，系爭租約將於函送被告6個月後終
19 止，被告於111年3月16日收受該函。
20 （六）被告將系爭房屋之不鏽鋼鐵門、不鏽鋼圍欄拆除，並自行
21 興建屋內隔間。
22 （七）被告已繳交予原告之租金及押金（不論是基於系爭租約或
23 新租約而繳交），至原告起訴時止總額為133萬元。

24 四、得心證之理由

25 （一）兩造確有合意以新租約取代系爭租約

26 1、兩造訂立系爭租約（即原證2，桃簡卷第16至22頁後），
27 又簽立新租約（訴字卷第35至43頁）一節，有系爭租約及
28 新租約附卷可佐。

29 2、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
30 約即為成立，民法第153條第1項定有明文。另解釋意思表
31 示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第

98條亦有明定。故解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不得拘泥字面或截取書據中一、二語任意推解，致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例、106年度台上字第40號判決意旨參照）。

- 3、原告辯稱：是原告本人與被告簽訂新租約，但當時兩造時均明知新租約並無將系爭契約作廢或更新之意，而只是提供被告設立的愛爾家公司申請疫情企業補助以出具證明之用，實際上兩造仍履行系爭租約內所約定之權利義務，主張新租約為兩造通謀虛偽意思表示應無效，且系爭租約租賃範圍為「桃園市○○區○○路00巷00號1樓及地下1樓之房屋連同位於水塔邊停車位13-1F」，兩份租約的承租人、租賃標的範圍均相異，新租約的租金只有每月1萬9千完，可見事實上新租約只是將系爭租約的租金拆分罷了，愛爾家公司從未給付新租約第5條所約定1萬9千元押租金予原告，租約期間均由被告以被告名義支付租金及簽立本票予原告配偶而非愛爾家公司，新租約實際上從未履約云云（訴字卷第65至66、159頁）。然原告本人於另案刑事案件（即臺灣桃園地方檢察署111年度偵字第51166號刑事案件，該案為本案被告告本案原告及其配偶謝佳慧等親屬於111年9月10日進入系爭房屋與本案被告發生衝突，雙方互告妨害自由、侵入住宅、毀損、傷害等罪，後經檢察官以同案號均為不起訴處分，下稱另案刑事案件）111年12月26日偵訊時，對被告所提出之新租約表示「王珏升說的合約都是他自己寫的..」云云（訴字卷第204頁），非但否認自己曾與之簽訂新租約（不論該新租約實際意義是否為更新系爭租約或），甚至對新租約是為愛爾家公司申請

01 疫情企業補助所用、實為形式上拆分租金等節均隻字未
02 提，於本案審理時本院質以上情後，原告又稱：此係被告
03 在疫情期間欺騙原告要替愛爾家公司申請疫情企業補助，
04 且被告表示即使簽訂新租約，也會按照系爭租約約定的每
05 月3萬5千元給付租金，且被告已將內文書寫完畢，待原告
06 受騙後即配合簽署，故原告於另案刑事案件偵查中所述之
07 意為「新租約的『內文』都是被告自己寫的」云云（訴字
08 卷第209頁），然就一般人認知而言，「（租約）都是對
09 方自己寫的」之意顯係在主張自己並未參與、簽名於其上
10 而僅係對方自己填寫，與原告上揭於偵查中所述之字義完
11 全不符，可見原告顯係視訴訟需求而調整其說詞，其主張
12 之憑信性自屬極低。

13 4、該兩份租約均為已印刷好大部分內容的制式化契約範本加
14 以手寫刪改填寫而來，但系爭租約為橫式印刷、新租約為
15 直式印刷，兩者記載之內容主要區別如下：

16 （1）系爭租約記載內容：

17 承租人記載為被告（承租人身分證字號、地址均記載為
18 被告之資料）、租賃標的（即該契約第2條）中「（一）
19 房屋標示」載為「『桃園（手寫）』『市』『龜山（手
20 寫）』『區（在印刷字體上圈選，下稱圈選）』『文化
21 三（手寫）』『路（圈選）』『78（手寫）』巷『13
22 （手寫）』號__樓（按：橫線內空白未填寫，而該行地
23 址有用電腦打字印刷而成的縣/市、鄉、鎮、市○區○街
24 0路○段○巷○弄○號、樓等常用地址用語供圈選，並空
25 有底部橫線供填寫路名、巷號等資訊）」、「（二）租
26 賃範圍」、「2.車位」部分載為「（1）車位種類及編
27 號：地『下（圈選）』第『1（手寫）』層『平面式車位
28 （在印刷字體上勾選，下稱勾選）』，編號第__號車位
29 『1（手寫）』個，『水塔邊（手寫）』」、「租賃期限為
30 「107年12月7日起至115年12月6日止」、「租金為每月3萬
31 5千元、應於每月10日繳納、每次應繳1個月租金、契約

之末簽立日期之記載為空白，其中用手寫「第七條...本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：其他：不含租賃所得稅、及二代健保，租賃期間產生之稅費由承租人負擔」，第八條部分勾選出租人「同意」承租人將本房屋之全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人，其後並用手寫「王珏升同意其租客之契租賃範圍不可超115.12.6」、第九條後用手寫「出租人同意承租人轉租」、「出租人同意承租人對房屋進行修繕及改造」，於該條「（四）前項情形承租人返還房屋時，（勾選）現況返還」其後用手寫「外牆恢復原狀，內部垃圾清運不得意遺留」。

（2）新租約中記載內容：

「乙方」（即承租人，出租人為「甲方」即原告）記載為「王珏升：愛爾家有限公司」、「乙方」之身分證字號亦載為被告之身分證字號（並未記載愛爾家公司的統一編號）、租賃標的物（即該契約第1條）記載為「桃園市○○區○○○路00巷00號1樓（按：該地址一欄為空白而全部用手寫，並未印刷有縣/市、鄉、鎮、市、區等常用地址用語供圈選，且並未印刷有「車位」等字樣）」、租賃期限為「6年即自109年4月25日至115年4月24日止」、租金為每月1萬9千元、應於每月10日繳納、每次應繳1個月租金、簽立日期記載為109年4月27日，並將印刷好的第8、9條內容「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房屋/店權利全部或一部出借、轉租、頂讓或以其他方式變相方法由他人使用房屋/店」、「房屋/店有改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋/店時自應負責回復原狀」以手寫劃直線刪除，其中「出借」、「轉租」、「頂讓」等字眼還畫了特別多的數條直線，第15、16條約定（均為印刷文字，無手寫）「...屋/店之捐稅由甲方負擔，乙方水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負

擔」、「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前稅額增加時，其增加部分，應由乙方負責補貼，乙方絕不異議」。

- 5、又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。而民事訴訟之當事人就有利於己之事實主張所須負擔之舉證責任，須達已足可轉換舉證責任之優勢證據之程度，亦即須證據能證明發生之可能大於不發生之可能，而於他造訴訟當事人否認其事實主張者，始改由他造訴訟當事人負證明優勢證據瑕疵之責。「兩造訂立新租約時並無依其上文義履行該租約之意」為非常態訂約情形的變態事實，自應由原告負舉證責任，而雖新冠肺炎疫情確於新租約訂立當時影響重大，但原告無法舉證何種為公司所設的疫情補助款需以公司名義簽立租約方能取得（在本院所知範圍內亦無此種需要租約才能申請的疫情補助款），此節又為被告所否認，新租約上對此又無任何記載，自難僅憑原告前後矛盾之主張遽認兩造在簽訂新租約時並無重新訂立租賃契約之真意；雖兩份租約「租賃標的」之文字記載不同，然觀諸該等租約的印刷方式，系爭租約將「房屋」地址的「樓」及「車位」均印刷出，一般人在填寫的時候自然會想到將有關資訊填寫入內，然新租約直接空白無任何印刷、亦無車位欄位供填寫，兩造又是將舊有租約（即系爭租約）延續修改而成，而系爭房屋之1樓與地下1樓為互相連通、屬同一戶內的室內格局，系爭房屋所屬社區從地下1樓到9樓均為一戶兩層樓設計，是同一個門戶使用兩層樓的室內空間等情，有被告提供的該社區信箱、電梯照片、房屋照片等在卷可證（訴字卷第173至177頁），在訂立新租約時，兩造既均為熟知該社區房屋格局之人，已有訂過舊租約的經驗和信任基礎下對於地址與車位等細節未加詳載，亦屬尋常（一般民間的房屋租

賃甚至常有在原租約履行順利的情形下，僅用口頭協議甚至默示就直接更新租約的情況），可見兩造於訂定新租約時應係填寫其中一個樓層即代表整戶（即該屋1樓與地下一樓）及車位，且由兩份租約的上揭記載內容可知，新租約特別劃除的部分與系爭租約手寫（即兩造特別約定的條款）「同意承租人（即被告）轉租」、「同意承租人修繕改造」等字句內容相符，若僅是形式上出具給愛爾家公司申請疫情補助款用，則直接簽名即可，何必特地費此功夫將內容刪改增減以符合原本系爭契約的約定內容，且根本無特別將約定之租金「部分拆出」成每月1萬9千元之必要，可見被告所辯：新租約是與屋主（即原告本人）談妥所改簽，是約定於109年4月25日後就以新租約內容取代系爭租約，租金降低是因為當時疫情緣故，我跟屋主（即原告）商量降低租金，原告提出的被告簽的本票是因當時疫情加劇，被告的公司經營困難，故被告沒有按照順序繳納自知理虧才簽立等語應屬可採，且此等說法才能解釋何以有新租約有上揭刪修及租金大幅調整的情形，故兩造確有於新租約所載之租賃期間開始之日即109年4月25日起以新租約取代系爭租約之合意，故系爭租約應於109年4月24日經兩造合意終止而改以新租約內容取代。

- 6、原告雖以愛爾家公司並無實際履行新租約內容云云置辯，然被告本人即為愛爾家公司之負責人，該公司亦為被告全額出資一節，有經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可證（訴字卷第79至81頁），可見無論基於被告立場或一般小型個人商業公司執行的狀況而言，均無將每筆公司資金與自己的資金都清楚明確區分開來的必要，且被告以自己名義替愛爾家公司清償債務或簽立本票後如何處理其與公司間之法律關係、甚至如何做帳，為愛爾家公司與被告之內部事項，自無法以此做為認定兩造通謀虛偽簽立新租約之理由。

01 7、而被告另主張新租約訂定時與原告約定「如果一次繳兩
02 個月只要35000元」部分，與新租約文義不符，被告亦未
03 舉出其他證據以證明兩造有此項「優惠」之合意，自難
04 為採。

05 (二) 原告於111年3月11日以原證9-1存證信函向被告表示於被
06 告收受該函6個月後即111年9月16日終止系爭租約，不生
07 合法終止租約之效力

08 1、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
09 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
10 得終止租約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達兩
11 期之租額，不得依前項之規定，終止租約，民法第440條
12 第1、2項分別定有明文。又依土地法第100條第3款之規
13 定，承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以
14 上時，出租人始得收回房屋。

15 2、系爭租約（即每月租金3萬5千元）之租賃期間於107年12
16 月7日開始，於109年4月25日起以新租約（即每月租金1萬
17 9千元）取代，故截至111年9月16日為止，被告應繳交的
18 租金為113萬2千元【計算式：35,000元×16.6個月（系爭
19 租約租期107年12月7日至109年4月25日，共16個月又17
20 日，約16.6<小數點後一位之後四捨五入>個月）+19,000
21 元×29個月（新租約租期109年4月25日至111年9月16日<11
22 1年8月25日至111年9月24日的租金依新租約應於111年9月
23 10日繳交>，共29個月）=1,132,000元】，即便加上系爭
24 租約第5條所約定被告應給付的押租金7萬元（即2個月租
25 金數額），總共僅為120萬2千元，然兩造均主張截至111
26 年8月11日為止，被告所繳交的租金與押租金總額為133萬
27 元，故被告並未欠繳任何租金，原告以欠繳租金為由提前
28 終止租約收回房屋，與上揭法律規定不符，自不生合法終
29 止租約之效力。

30 (三) 原告請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及請求被告
31 給付積欠租金、占用系爭房屋的不當得利及違約金、回復

01 原狀費與垃圾清運費均為無理由：

02 1、因被告未欠繳租金，原告並未合法終止租約，被告依新租
03 約確有占有使用系爭房屋之合法權源，故原告請求被告將
04 系爭房屋騰空遷讓返還原告，及給付積欠租金112,000
05 元、請求被告給付原告自111年9月7日起至騰空返還系爭
06 房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利及違約金共
07 70,000元均為無理由。

08 2、至原告主張依系爭租約第9條第4項、第10條本文約定、民
09 法第263條準用民法第259條第6款、第432條第1、2項、第
10 213條第1、3項、第767條第1項中段規定，擇一請求被告
11 給付系爭房屋回復原狀費與垃圾清運費423,675元部分，
12 查系爭租約第9條第4項為「承租人返還房屋時」方負回復
13 原狀責任，而民法第263條準用民法第259條第6款、第213
14 條第1、3項、第767條第1項中段規定均是在契約終止後方
15 產生的回復原狀與將租賃標的返還所有人之責任，既然兩
16 造間仍有租賃契約存在，原告自無法據此向被告主張，而
17 民法第432條第1、2項與系爭租約第10條是「承租人致租
18 賃物（即系爭房屋）毀損或滅失的損害賠償責任」，然系
19 爭租約與新租約均有約定被告得修繕改造系爭房屋，兩造
20 間之租約又仍存在，原告自無由主張被告所為之裝潢及建
21 造圍牆對系爭房屋造成任何毀損或滅失，依原告所提供之
22 系爭房屋現場照片（即原證10，桃簡卷第81至84頁）以
23 觀，並未有任何明顯破壞系爭房屋價值的垃圾髒物存在，
24 原告此等主張亦屬無據。

25 （四）原告請求被告給付積欠水、電、營業稅、管理費、房屋稅
26 等45,063元為部分有理由：

27 此部分經原告提出電費與水費繳費憑證、管理費繳費報
28 表、房屋稅繳款書等（即原證4-1至4-4，桃簡卷第49至57
29 頁）為證，被告對111年中秋節（111年9月10日，即另案
30 刑事案件發生之日）前的費用應為其負擔一節並不爭執，
31 而111年9月10日原告及其親屬進入系爭房屋後將系爭房屋

01 換鎖後被告再也無法進入系爭房屋使用一節，原告亦從未
02 爭執，且原告配偶謝佳慧於另案刑事案件偵查中亦辯稱是
03 「住戶（按：係被告再轉租之承租租客，被告為該處二房
04 東）要我幫他們換鎖」等語（訴字卷第202頁），可見被
05 告確實於111年9月10日後並未使用系爭房屋，故系爭房屋
06 於111年9月11日以後之水電費用自非「被告使用系爭房屋
07 所生之相關費用」，被告自無由依系爭租約第6條、第7條
08 第3項約定及民法第179條規定負返還原告之責。據此：

- 09 1、電費14,136元及營業稅707元部分：該等單據所示之用電
10 期間為111年5月16日至111年7月13日，自應全由被告負
11 擔。
- 12 2、管理費7,200元（每個月900元）部分：管理費的計算期間
13 是自111年1月至111年8月，自應全由被告負擔。
- 14 3、110年與111年系爭房屋之房屋稅營業部分20,448元：雖原
15 告所提出者為110年及111年的房屋稅繳款書，然房屋稅的
16 課稅期間是前1年的7月1日起算至當年6月30日止，此
17 為本院辦理相關案件職權上已知之事項，故110年及111年
18 的房屋稅所繳納的應是109年7月1日至111年6月30日，此
19 期間為被告占有使用系爭房屋之期間，該等房屋稅營業部
20 分自應全由被告負擔。
- 21 4、水費2,572元部分：該筆水費單據（訴字卷第53頁）之用
22 水期間為111年7月13日至111年9月21日，兩造亦未舉證系
23 爭房屋截至111年9月10日為止的用水度數，故認應依期間
24 比例分擔，被告應負擔之金額為2,174元【計算式：2,572
25 元×（60日（111年7月13日至111年9月10日，共60日）/71
26 日（111年7月13日至111年9月21日，共71日）＝2,174元
27 （小數點以下四捨五入）】，其餘部分原告之請求為無理
28 由。
- 29 5、綜上，此部分原告可請求之金額為44,665元【計算式：電
30 費14,136元＋營業稅707元＋管理費7,200元＋房屋稅營業
31 部分20,448元＋水費2,174元＝44,665元】。

01 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
06 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
07 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、
08 第203條分別定有明文。就原告勝訴部分，原告已於「三、
09 兩造不爭執事項」各項所示存證信函內催告被告繳清，然原
10 告請求之利息為「111年9月7日起至清償日止，按年息百分
11 之5計算之利息」，就年息以百分之5計算部分自屬合法，然
12 觀諸原證4-1至4-4電費與水費繳費憑證、管理費繳費報表、
13 房屋稅繳款書等單據，其中電費14,136元及營業稅707元共1
14 4,843元為111年9月19日以現金繳付，此部分利息自僅能就
15 翌日即111年9月20日起算，其中水費2,174元為111年9月21
16 日繳付，利息自僅能就翌日即111年9月22日起算，這部分原
17 告多餘的利息請求即為無理由，應予駁回，其他管理費、房
18 屋稅營業部分等費用自111年9月7日做為利息起算日，為有
19 理由。

20 六、綜上所述，原告主張其與被告就系爭房屋之租賃關係業已終
21 止，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，及請求被告給
22 付積欠租金、占用系爭房屋的不當得利、回復原狀費與垃圾
23 清運費均為無理由，應予駁回；而原告請求被告支付系爭房
24 屋的水、電、營業稅、管理費、房屋稅等費用中，其中截至
25 111年9月10日被告實際使用該房屋時為止的共44,665元費用
26 有理由，其餘部分為無理由，應予駁回。

27 七、就主文第一項所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
28 9條第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行，併依職權
29 酌定被告得免為假執行之擔保金額。原告聲請本院依職權宣
30 告假執行僅為法律意見之陳述，非屬供擔保聲請假執行之請
31 求，爰不贅予駁回，併此敘明。至原告敗訴部分，此部分請

求既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。
八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
民事第三庭 法 官 洪瑋孺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 12 月 22 日
書記官 謝喬安