

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

108年度新簡字第531號

原告 葉玫伶

訴訟代理人 林志雄律師

被告 陳俊吉

訴訟代理人 何珩禎律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國109年7月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時第2項聲明原為：
②被告應付原告新臺幣(下同)150,000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，並自民國108年9月5日起至回復原狀返還上開房屋之日止，按月給付原告38,000元。嗣因特定請求被告應給付電費金額及利息算日，於109年3月4日當庭變更聲明為：②被告應付原告156,361元，及自109年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自108年9月5日起至回復原狀返還上開房屋之日止，按月給付原告38,000元。本院審酌原告上開聲明第2項所為變更乃擴張訴之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告向訴外人紅雙喜實業有限公司(下稱紅雙喜公司)承租門牌號碼：臺南市○○區○○○路○○號房屋(下稱系爭房屋)，租期自108年1月1日起至108年12月31日止(下稱系爭租約甲)。而原告將系爭房屋1樓租予被告，租期自108年8月1日起至

109年7月31日止，每月租金38,000元(下稱系爭租約乙)，嗣兩造於108年9月5日簽訂終止租約協議書(下稱系爭協議書乙)，約定自108年9月5日終止系爭租約乙。系爭租約乙既已終止，被告應遷讓返還系爭房屋1樓予原告，然經原告於108年9月24日以存證信函通知被告搬遷，被告迄今仍未遷讓返還系爭房屋1樓，爰依租賃契約及占有人物上返還請求權之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋1樓。

(二)依系爭租約乙約定每月租金38,000元，被告自108年9月5日起已屬無權繼續占用系爭房屋1樓迄今，顯有不當得利情形，請求被告自108年9月5日起至返還系爭房屋1樓日止，按月給付原告38,000元相當於租金之不當得利。

(三)依系爭租約乙第6條約定，被告於租約終止後不交還房屋，即應支付違約金100,000元，倘有訴訟，訴訟費用及律師費用一切應歸被告負責支付。被告於租約終止後未依約遷讓返還系爭房屋1樓，依系爭租約乙第6條約定，原告得請求被告給付違約金100,000元，及律師費用50,000元，共計150,000元。

(四)又系爭房屋1樓仍由被告持續占用，水電費用則由原告先行支付，是請求被告給付電費6,361元。並聲明：①被告應將租門牌號碼：臺南市○○區○○○路○○號1樓房屋回復原狀返還予原告。②被告應付原告156,361元，及自109年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自108年9月5日起至回復原狀返還上開房屋之日止，按月給付原告38,000元。③併願供擔保准予假執行。

二、被告則以：

(一)被告向原告承租系爭房屋1樓後，始知悉原告無轉租權限，且使用收益權限僅至108年12月31日止，經與紅雙喜公司協調後，由原告與紅雙喜公司、被告與原告間，各自終止租約，再由被告與紅雙喜公司就系爭房屋1樓訂立租約，而原告業與紅雙喜公司終止系爭房屋1樓租約，是原告就系爭房屋1樓已無使用收益權利，無權請求被告返還。今原告與紅雙喜

01 公司簽立協議書(下稱系爭協議書甲)終止系爭租約甲後，竟
02 反悔協議內容，再主張系爭租約甲仍未終止，致被告因誤信
03 原告、被告、紅雙喜公司間3方協調各自終止租約，另訂租
04 約之協議，而與原告簽立終止租約之系爭協議書乙，是兩造
05 於簽立系爭租約乙時，原告未告知無轉租權限，及原告使用
06 收益期限僅至108年12月31日止，嗣佯裝與紅雙喜公司終止
07 系爭租約甲，於被告簽立系爭協議書乙後，又反悔不終止與
08 紅雙喜公司間之系爭租約甲，被告因原告上揭毫無履約誠信
09 行為，遭原告詐欺所為意思表示，爰依民法第92條第1項規
10 定，撤銷系爭租約之意思表示，依民法第114條第1項規定，
11 被告因受詐欺向原告所為承租系爭房屋1樓意思表示既經撤
12 銷，兩造間之系爭租約乙自始無效，原告無由依系爭租約乙
13 請求被告給付違約金100,000元及律師費50,000元。

14 (二)原告與紅雙喜公司於108年9月5日簽立系爭協議書甲時約定
15 ，自108年9月9日起終止原告與紅雙喜公司間之系爭租約甲
16 ，原告已非系爭房屋1樓使用收益權人，且原告亦非系爭房
17 屋所有權人，本無權請求被告返還系爭房屋1樓與原告，遑
18 論被告占用系爭房屋1樓行為致原告受有何種損害。再者，
19 原告藉掌握系爭房屋出入口之優勢，自108年9月9日起即令
20 被告無法進入系爭房屋，被告就系爭房屋1樓毫無使用可能
21 ，自無受有利益情形。況被告於108年9月25日接獲原告以存
22 證信函(下稱系爭存證信函甲)告知遷讓系爭房屋1樓之意思
23 表示，由被告配偶即訴外人徐雪心於108年9月26日進入系爭
24 房屋1樓查看，欲進行搬遷、回復原狀作業，竟遭原告報警
25 並提出侵入住居告訴，嗣被告於109年2月15日以存證信函(
26 下稱系爭存證信函乙)告知原告及紅雙喜公司，被告將於109
27 年2月25日進行搬遷、回復原狀作業，原告竟故意不收受存
28 證信函，經紅雙喜公司轉知原告後，原告竟於109年2月25日
29 通知保全及警察到場阻止被告搬遷，是被告自108年9月9日
30 起既無法使用系爭房屋1樓經營髮廊，亦無法將物品自該處
31 遷離，被告實受龐大利益損失，毫無受益可言。故原告請求

01 被告按月給付相當於租金不當得利38,000元，實無理由等語
02 ，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；併願供擔保免假執行
03 。

04 三、得心證事由：

05 (一)原告主張與被告就系爭房屋1樓，簽訂租期自108年8月1日至
06 109年7月31日止，租金每月38,000元之系爭租約乙，嗣於10
07 9年9月5日兩造合意終止系爭租約乙，依民法第962條占有人
08 物上返還請求權、民法第179條不當得利、系爭租約乙第6條
09 約定等，請求被告遷讓返還系爭房屋1樓，及給付違約金、
10 律師費、水電費共156,361元，並按月給付38,000元相當於
11 租金之不當得利等語，為被告所否認，並以上開情詞置辯，
12 本院就原告主張是否有理分述如下：

13 (二)關於原告得否依民法第962條規定，請求被告遷讓返還系爭
14 房屋1樓之部分：

15 1.占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物，民法第
16 962條前段定有明文。而民法上占有物返還請求權之行使，
17 以占有人之占有被侵奪為要件，此觀民法第962條之規定自
18 明。所謂占有之侵奪，係指違反占有人之意思，以積極之不
19 法行為將占有物之全部或一部移入自己之管領而言。若承租
20 人於租賃期間屆滿後，未將租賃物返還者，因租賃物原係基
21 於出租人之意思而移轉占有於承租人，其後承租人縱有違反
22 占有人意思之情形，既非出於積極之侵奪而占有租賃物，出
23 租人尚不得對之行使占有物返還請求權（最高法院82年度台
24 上字第2276號、83年度台上字第2311號及96年度台上字第
25 2642號判決意旨參照）。查原告主張系爭租約乙於108年9月
26 5日已終止，另依系爭租約甲第三條第(二)款紅雙喜公司與原
27 告約定「前項之租期屆滿後甲方(即紅雙喜公司)保有調整租
28 金之權利，若有調整，幅度以5%為限或在第三人與乙方(即
29 原告)皆有意承租之情形下，乙方有依相同條件優先承租之
30 權利；並另議定租賃租金條件等，經甲方同意後，於租期屆
31 滿前簽訂續租契約」，是原告於系爭租約甲期滿可優先續租

01 系爭房屋，原告與系爭房屋所有權人紅雙喜公司間就系爭房
02 屋仍有租賃關係存在，被告與原告間之系爭租約乙既已終止
03 ，被告卻未遷讓返還系爭房屋1樓，原告得依民法第962條占
04 有物返還請求權，請求被告遷讓返還系爭房屋1樓等語。

05 然被告原本係根據系爭租約乙占用系爭房屋1樓，兩造間系
06 爭租約乙雖於108年9月5日終止，揆諸上揭民法第962條規範
07 說明，被告於租賃期間屆滿後，縱未將系爭房屋1樓返還，
08 因系爭房屋1樓原係基於原告之意思而移轉占有於被告，其
09 後被告縱有違反原告意思之情形，既非出於積極之侵奪而占
10 有系爭房屋1樓，原告尚不得對之行使占有物返還請求權。

11 2.何況，系爭租約甲第三條第(二)款後段明定，原告得續租之條
12 件須「經甲方(即紅雙喜公司)同意後，於租期屆滿前簽訂續
13 租契約」，而紅雙喜公司於言詞辯論期間已具結證稱：系爭
14 租約甲下方有寫要經甲方(即紅雙喜公司)同意，因甲方不同
15 意，所以沒有優先承租的權利，有本件109年5月27日言詞辯
16 論筆錄(見卷第127頁)在卷可考，顯然系爭租約甲於108年12
17 月31日屆期後，紅雙喜公司已不願和原告續租，是自109年1
18 月1日起原告已非系爭房屋承租人，難謂有合法占用系爭房
19 屋權源。

20 3.綜上，原告已非系爭房屋承租人，且依占有物返還請求權，
21 請求被告遷讓返還系爭房屋1樓之主張，與民法第962條規範
22 要件不符，故請求被告應將租門牌號碼：臺南市○○區○○
23 ○路○○號1樓房屋回復原狀返還予原告之主張，於法無據，
24 無由採認。

25 (三)關於原告得否依民法第179條請求被告按月給付38,000元相
26 當於租金不當得利，及依系爭租約乙第6條第2項約定請求給
27 付違約金100,000元、律師費用50,000元部分：

28 1.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的
29 。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148
30 條定有明文。而所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係
31 ，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人

間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號裁判參照）。所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當（最高法院99年度台上字第2287號判決參照）。是誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體之情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當。於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及租賃契約內容、房屋使用之狀態等一切情狀，如認出租人行使權利，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。

- 2.原告主張依系爭租約乙第6條第2項約定「乙方(即被告)於終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金100,000元整，如訴訟時其訴訟費用、律師費用一切歸乙方負責支付」，兩造已於108年9月5日終止系爭租約乙，被告迄今未遷讓返還系爭房屋1樓，依系爭租約乙第6條第2項約定請求被告給付違約金100,000元，及律師費用50,000元等語，為被告所否認，並以上開情詞置辯。查紅雙喜公司與原告間之系爭租約甲第六條特別約定事項，第(二)項約定「乙方(即原告)未經甲方(即紅雙喜公司)書面同意不得將租賃物全部或一部轉租或出借、頂讓或借與他人使用亦不得變更其承租主體組織或負責人名義」，同條第(九)項則約定「乙方積欠租金達兩期或違反本條特約事項第一項至第五項規定之一者，甲方得終止租約，收回租賃物；倘有損害並得請求賠償，又乙方違反本條特約事項第二項規定者，乙方應給付甲方相等於原租金叁倍之違約金，乙方不得異議」，有系爭租約甲(見卷第23至27頁)在卷可參。而被告向原告承租系爭房屋1樓前曾以通訊軟體對話，「99+Jason媽(即被告)：還有妳那邊跟房東的

01 合約，公司需要留底。原告：我在日本哦，8/9回，然後，
02 我有問過了，因為你們是跟我簽約，所以房東我跟合約是不
03 需要給你們一份留底的哦。99+Jason媽(即被告)：當初講好
04 。原告：因為為了大家方便，七月份我是沒有跟你們收房租
05 的。99+Jason媽(即被告)：9月份開始算房租對嗎」，有原
06 告提出通軟體對話截圖(見卷第161頁)附卷可考，顯見兩造
07 簽訂系爭租約乙之初，被告曾向原告索取系爭租約甲影本，
08 遭原告拒絕，故被告雖知悉原告為二房東，但並不知曉紅雙
09 喜公司禁止原告轉租，及原告違約轉租將承受之風險。而觀
10 諸系爭租約甲第六條第(二)、(九)項，紅雙喜公司與原告明確約
11 定，不得轉租系爭房屋，倘原告違約轉租，紅雙喜公司得終
12 止租約收回系爭房屋，並請求原告給付租金3倍之違約金，
13 又依兩造通訊軟體對話可知，被告承租系爭房屋1樓後至少
14 需花費1個月時間裝修，是原告違反系爭租約甲約定擅自轉
15 租，並拒絕提供系爭租約甲影本予被告，將使被告於承租系
16 爭房屋1樓並投入時間、資金裝修時，無法得知原告有遭紅
17 雙喜公司終止租約，收回房屋之可能，進而對於投資風險評
18 估失準，使被告短期內有遭房屋所有權人要求回復原狀，返
19 還租賃物，導致投入資金、時間付諸流水之危險。原告未使
20 被告知悉違約轉租之結果，逕與被告訂立系爭租約乙，難謂
21 無違背誠信原則。

- 22 3.次查，紅雙喜公司之受僱人王嘉誠到庭具結證稱「被告訴訟
23 代理人：108年7月的時候，是否知道原告有將系爭房屋轉租
24 ？證人答：時間要再確認，原本原告是跟我們說他要轉型，
25 跟別人合夥做美髮的事業，原告說有股東。被告訴訟代理人
26 ：後來是否清楚實際上的情形？證人答：細節不清楚。被告
27 訴訟代理人：後來被告的太太即訴外人徐雪心或全方位髮藝
28 是否有紅雙喜實業有限公司反應與原告有租賃的糾紛？證人
29 答：全方位髮藝的訴外人徐雪心有跟紅雙喜實業有限公司反
30 應其與原告有租約的問題。被告訴訟代理人：是否在那時候
31 紅雙喜實業有限公司才知道原告將系爭房屋轉租？證人答：

01 是。被告訴訟代理人：那時紅雙喜實業有限公司有無做什麼
02 樣的處理？證人答：紅雙喜實業有限公司有試著居中協調，
03 請原、被告統一跟紅雙喜實業有限公司簽立租約。被告訴訟
04 代理人：怎麼樣的協議方式？證人答：協議將原本的租約都
05 告一個階段，雙方面再各自跟紅雙喜實業有限公司承租，原
06 告不用當二房東，全方位髮藝跟原告都可以在系爭房屋營業
07 。被告訴訟代理人：是否有協議原告跟被告租約先終止，及
08 紅雙喜實業有限公司與原告亦先終止，再由兩造與紅雙喜實
09 業有限公司簽立租約？證人答：是，一開始的主張是這樣，
10 但是協商過程不是很順利。被告訴訟代理人：當時兩造是否
11 都有同意？證人答：全方位同意，原告一開始同意，後來不
12 知道什麼原因又拒絕。被告訴訟代理人：在108年9月5日或6
13 日時，原告是否因為同意紅雙喜實業有限公司提出的協議方
14 式，而有跟紅雙喜實業有限公司簽立終止合約的協議？證人
15 答：原告是108年9月5日與紅雙喜實業有限公司簽立終止租
16 約的協議，這份合約紅雙喜實業有限公司的條文與原告手上
17 協議的條文有出入，庭後我可以提出。被告訴訟代理人：既
18 然簽立了終止合約，為何沒有依照終止合約履行？證人答：
19 原告片面主張合約無效，原告沒有說的很清楚為何主張無效
20 。被告訴訟代理人：簽完終止合約協議，紅雙喜實業有限公
21 司是否有另外跟原告簽立租約？證人答：沒有。因為原告主
22 張原合約還有效，然後我們的合約大概還只剩兩個月，所以
23 紅雙喜實業有限公司決定讓合約走完。被告訴訟代理人：12
24 月31日租約到期前，紅雙喜實業有限公司有無跟原告談續約
25 的事情？證人答：沒有，我們11月就有寄給原告表示已經不
26 續租的存證信函，從11月到現在紅雙喜實業有限公司都表示
27 不跟原告續約」，有本件109年5月27日言詞辯論筆錄（見卷
28 第122至124頁）在卷可稽，可知紅雙喜公司、原告與被告於
29 108年9月5日達成相互終止系爭租約甲、乙合意後，再由紅
30 雙喜公司分別與原告及被告二人，就系爭房屋1樓及2、3樓
31 簽訂新租約，且原告已和紅雙喜公司簽立提前終止協議書（

即系爭協議書甲)，嗣因原告反悔，拒絕依協議書終止系爭租約甲，紅雙喜公司因考量不再與原告續約，且系爭租約甲之租期僅剩2個月，便未堅持依協議內容履行終止系爭租約甲，然被告已依約定與原告簽立終止租約協議書(即系爭協議書乙)致系爭租約乙提前終止，此復有紅雙喜公司與原告之提前終止租約協議書(系爭協議書甲)、原告與被告之終止租約協議書(系爭協議書乙)等件(見卷第43、153、163頁)在卷可佐，綜上所述，紅雙喜公司與原告及被告三方於108年9月5日已達成相互終止系爭租約甲、乙，重新訂立租約之合意，並簽立終止租約之系爭協議書甲、乙，僅因原告事後反悔，不願依系爭協議書甲履約，然被告因信賴上開三方協議結果，依約終止系爭租約乙方導致無租約仍占用系爭房屋1樓之情形，原告上揭前後不一致，未依三方協議履行之行為，實有違誠信原則。

- 4.再查，被告於收受原告108年9月24日以台南成功路郵局000000號存證信函(即系爭存證信函甲)，通知被告歸還大門遙控器及感應門卡，並拆除裝潢遷讓返還系爭房屋1樓之存證信函後，由被告配偶徐雪心於108年9月26日邀同員工即訴外人郭婉茹，進入系爭房屋1樓查看屋內裝潢，準備搬遷事宜，竟遭原告提起侵入住居刑事告訴，經偵查後檢察官於108年12月10日做出不起訴處分，有臺灣臺南地方檢察署108年度偵字第18282號(下稱臺南地檢署108偵18282號)檢察官不起訴處分書(見卷第79至81頁)在卷可稽。嗣被告於109年2月15日以台南新南郵局000089號存證信函(即系爭存證信函乙)通知原告，將於109年2月25日下午1時30分前往系爭房屋1樓進行搬遷、回復原狀作業，邀同原告與紅雙喜公司共同至現場釐清屋況，而系爭存證信函乙雖因原告招領逾期遭退回，然紅雙喜公司曾以LINE通訊軟體將被告訂於上開期日進行搬遷、回復作業一事轉知原告，於本件審理期間原告亦承認知悉前揭紅雙喜公司轉知事項，惟以原告當時身在外地無法趕回處理等語為辯，分別有台南新南郵局000089號存證信

01 函、遭退回之存證信函信封、原告民事準備(四)狀、本件109
02 年5月27日言詞辯論筆錄等件(見卷第99至102、第115頁、第
03 127至128頁、第157頁)在卷可參，是被告配合原告系爭存證
04 信函甲通知，先於108年9月26日欲進行系爭房屋1樓搬遷回
05 復原狀作業，遭原告提起臺南地檢署108偵18282號刑事告訴
06 ，該刑事偵查程序於108年12月10日終結後，改由被告訂109
07 年2月25日欲再次進行搬遷回復原狀作業，原告經紅雙喜公
08 司通知後，竟未積極配合搬遷、回復原狀及點交作業，可推
09 知原告先催告被告遷讓返還系爭房屋1樓後，於被告欲進行
10 搬遷、回復原狀作業或其準備程序時，遭原告以刑事告訴或
11 不積極到場點交等作為或不作為方式阻撓，綜觀原告上揭前
12 後不一致行為，著實有違誠信原則。再者，倘原告無法使用
13 系爭房屋1樓將受有損害，衡諸常情，應積極配合被告遷讓
14 返還、回復原狀作業，原告卻於108年9月5日系爭租約乙終
15 止後一再阻撓被告遷讓返回系爭房屋1樓，顯與常情有違，
16 實難認定系爭房屋1樓遭被告占用有造成原告損害，且難謂
17 原告阻撓被告搬遷非屬以損害他人為主要目的之行為。

18 5.綜合上述，原告與被告簽訂系爭租約乙之初，未據實告知無
19 轉租系爭房屋1樓權限，及違約轉租被告須面臨之風險，於
20 紅雙喜公司知悉原告違約轉租，三方已達成終止系爭租約
21 甲、乙，重新另訂租約方式處理之合意，並簽立系爭協議書
22 甲、乙後，竟反悔不願履行協議結果，嗣以系爭存證信函甲
23 催告被告搬遷，於被告派員查看系爭房屋1樓屋況預做搬遷
24 準備時，對之提起刑事告訴，再於被告定期進行搬遷之際，
25 消極不到場為點交，原告上開多處前後不一行為，有違民法
26 第148條誠信原則規範，故主張依系爭租約乙約定與民法第
27 179條規定，請求被告給付違約金、律師費用共150,000元，
28 及自108年9月5日起至回復原狀返還系爭房屋1樓之日止，按
29 月給付原告38,000元相當於租金不當得利之請求，與法相違
30 ，自難准許。

31 (四)關於原告得否請求被告給付電費6,361元部分：

- 01 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
02 事訴訟法第277條前段明文規定。民事訴訟如係由原告主張
03 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
04 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
05 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，此為民
06 事訴訟舉證責任分配原則。
- 07 2.原告主張被告尚積欠電費6,361元未清償，為被告所否認，
08 並以上開情詞置辯。查系爭租約乙第七條第1項約定，乙方（
09 即被告）使用之水電費、電話費、瓦斯費、網路費及營業上
10 必須繳納之稅捐自行負責，有系爭租約乙（見卷第37頁）在卷
11 可考。而原告主張系爭房屋1至3樓之電表均裝設在系爭房屋
12 2樓，其中電號00000000號之電費單金額為系爭房屋1樓之電
13 費，有本件109年7月15日言詞辯論筆錄、收件者：紅雙喜實
14 業有限公司，地址：臺南市○○區○○○路○○號2、3樓之台
15 灣電力公司台南區營業處提醒電費未繳通知單（下稱系爭通
16 知單）、繳費紀錄、電號：00000000號、00000000號之電表
17 照片等件（見卷第175頁、第137至139頁、第165至171頁）附
18 卷可考，然電號00000000號之系爭通知單上地址記載「臺南
19 市○○區○○○路○○號2、3樓」，倘該地址為電表安裝地址
20 ，豈會將「臺南市○○區○○○路○○號3樓」亦列入記載，
21 故電號：00000000號之系爭通知單所載金額是否為系爭房屋
22 1樓電費，即屬有疑。又原告所提電號：00000000號、
23 00000000號之電表照片及繳費紀錄，亦無足認定何座電表為
24 系爭房屋1樓電表，是依原告提出證據尚不足證明所請求電
25 費6,361元係被告使用產生，揆諸上開舉證責任分配原則說
26 明，與系爭租約乙第七條第1項約定，請求被告給付電費
27 6,361元實屬無據，無由採信。

28 四、綜上，原告依租賃契約、民法第962條及第179條之規定，主
29 張被告遷讓返還系爭房屋1樓，並給付違約金、律師費及電
30 費156,361元，及自109年3月5日起至清償日止，按週年利率
31 5%計算之利息，並自108年9月5日起至回復原狀返還上開房

01 屋之日止，按月給付原告38,000元之相當於租金不當得利等
02 請求，核與民法第962條規範不符，違反民法第148條誠信原
03 則，及舉證不足等原因，均無理由，應予駁回。又原告之訴
04 既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

05 五、本件事證已明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與
06 本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 109 年 7 月 29 日
09 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
10 法 官 夏明宇

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

15 中 華 民 國 109 年 7 月 29 日
16 書記官 徐毓羚