

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

113年度橋簡字第725號

原告 王伍順
訴訟代理人 陳建誌律師
被告 蔡姿慧即環宙實業行

0000000000000000
訴訟代理人 黃順天律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、本件依民事訴訟法第434條第1項合併記載事實及理由要領。
- 二、原告為門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）之登記所有人，該屋係於民國112年6月間向前手訴外人曾順得以新臺幣（下同）1050萬購買（此買賣契約下稱系爭買賣契約）並登記在原告名下，但由被告占有使用並由被告按月繳納貸款，原告於113年3月寄送存證信函（下稱系爭存證信函）向被告表示要收回該屋自用，要求被告遷離等事實，有系爭房屋建物登記謄本、原告之臺灣銀行存摺明細、系爭買賣契約、存證信函可參（本院卷第15、63、93、23頁），且未據兩造爭執，此部分事實首堪認定。
- 三、原告主張購買系爭房屋後，被告向其租用系爭房屋，並以繳納貸款之方式給付房租，原告業已透過系爭存證信函終止租約，故基於所有權之法律關係請求被告遷讓返還房屋等情，為被告所否認，辯稱兩造就系爭房屋為借名登記關係，又縱認借名登記不存在，原告終止租約亦不合土地法第100條規定等語。經查：
(一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財

01 產為出名登記之契約。又主張有借名委任關係存在事實之當
02 事人，須就此項利己事實為證明。其就上揭利己之待證事
03 實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事
04 實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為
05 必要（民事訴訟法第282條規定參照）。此時原不負舉證責
06 任之對造，即應就與上開事實不能併存之他項事實，為相當
07 於本證（等同於同法第281條所稱之「反證」）之舉證活動
08 而予以推翻（最高法院109年度台上字第3102號判決意旨參
09 照）。

10 (二)系爭契約是由被告以買方名義簽訂，另於契約上手寫加註被
11 告同意將房屋產權登記為原告名義等語，有系爭契約可參
12 (本院卷第98頁)。至於當時買賣的經過，證人即房仲林慧
13 玲證稱：系爭房屋從看屋到後續洽談都是被告跟一位王大哥
14 (按：即原告父親王建文)出面在處理，他們以夫妻相稱，
15 就我所知要買房子的就是王大哥跟被告，要買的時候本來要
16 登記他們名下，但因為被告名下已有房屋貸款成數會比較
17 少，所以就討論要登記在王大哥兒子名下，王大哥有不只一
18 個兒子，本來有討論要給哪一個，但因為另一個兒子條件不
19 合所以就登記原告名下，成交後是被告到場點交，權狀也是
20 交給被告，我從看屋到點交的過程中都沒有見過原告，因為
21 都是被告跟王大哥在做主，就我的認知是借名登記給原告等
22 語（本院卷第180至187頁）；證人即代書宋淑芬證稱：我記
23 得簽約時是被告來簽約，但後來因為被告已經有房子，為了
24 房貸成數考量，原告的父親王先生說要登記小孩的名字，我
25 說可以並在契約上由買方指定登記名義人，當時王先生說是
26 要放工具跟讓員工居住，我從頭到尾只有在銀行對保的時候
27 見過原告而已等語（本院卷第249至254頁）。故由上述證人
28 之證述，可知原告並未介入或參與購買系爭房屋的過程，且
29 房仲跟代書的印象都是被告跟王建文在主導此事，是因為後
30 來出現房貸成數的考量，才決定登記在原告名下，佐以原告
31 僅出面辦理對保，系爭房屋是由被告去點交、權狀是由被告

01 領取，且房屋是由被告占有使用並由被告繳納房貸等事實，
02 已與通常一般人購買自己房屋之情形有別。再者，原告本件
03 起訴時主張系爭房屋是原告購買、兩造就系爭房屋成立租賃
04 關係（本院卷第7頁）；但原告於系爭存證信函中主張兩造
05 就系爭房屋為借用關係（本院卷第23頁）；原告另於本件訴
06 訟之準備書狀(一)表示當初系爭房屋是王建文說要買一間房
07 屋給原告，因為王建文會處理，所以原告就沒有出面等語
08 （本院卷第143頁），顯示原告先後關於系爭房屋究竟是原
09 告自己要買還是王建文要買給原告、原告究竟是將系爭房屋
10 租或借給被告等情節，所述均有矛盾，且若原告確實將系爭
11 房屋視為己有、曾對系爭房屋之購買、使用有所關心，理應
12 不致如此，以此對照上述證人所述系爭房屋的購買過程，已
13 見被告所辯借名登記之事，並非全然無稽。

14 (三)原告雖主張系爭房屋的頭期款是由原告叔叔出錢216萬2188
15 元先後存入原告帳戶，再由原告將之匯入履保帳戶，可見原
16 告有實際出資購買系爭房屋等語（本院卷第144至145頁）。
17 然查原告叔叔即證人王建龍證稱：當初是王建文跟我說要買
18 一間房子給原告，頭期款要我出，後面貸款他處理，我跟原
19 告很好，所以我願意幫原告出錢，但我後來發現事情不是這
20 樣，竟然是被告在繳貸款的錢，我當初出錢就是因為王建文
21 說要買給原告，如果是被告要房屋我就不會出頭期款，我不
22 知道是否原告父親設局給我跳等語（本院卷第188至193
23 頁），固顯示其當初確實有要幫忙付頭期款買房子給原告之
24 意，然由其證述亦顯示其當初是因為王建文向其表示要買房
25 屋給原告，所以才願意付款。但對照前述房仲、代書的證
26 述，可知王建文與被告與房仲、代書接洽時，以及其在買
27 賣、點交等過程及房屋之後續使用，呈現出的態度及作為均
28 非是要買房子給原告，此與王建文對王建龍的說法有所不
29 同，故雖然王建龍確實有可能是受到王建文的誤導而同意出
30 這筆頭期款，但該筆錢既然不是原告出資，也不是原告要求
31 王建龍為其出資買房，就無法將王建龍所匯的這筆款項解釋

01 成「原告實際上有出錢，所以房子是原告自己要買的」，並
02 以此作為反證推翻前述借名登記的可能性。又依前述證據可
03 知系爭房屋之購買、使用、找王建龍出資之過程中，王建文
04 均居於關鍵地位，然本院依原告聲請通知王建文作證，其歷
05 次庭期均未到庭，原告已捨棄此項聲請（本院卷第255
06 頁），此部分即未再調查，附此敘明。

07 (四)再者，即使認定兩造之間並無借名登記關係存在，仍無從認
08 定原告得請求被告遷讓返還房屋。按不定期之房屋租賃，承
09 租人積欠租金除擔保金抵償外達2個月以上時，依土地法第
10 100條第3款之規定，出租人得收回房屋，惟該條款所謂因承
11 租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項
12 規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付，
13 承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約，在租賃
14 契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在（最
15 高法院42年台上字第1186號民事判決意旨參照）。本件若依
16 照原告主張，兩造就系爭房屋之租約並無約定期限，且被告
17 是以繳付貸款的方式給付房租（本院卷第9頁），因原告並
18 未主張被告有遲付貸款，即無欠繳租金之情形可言，故原告
19 要收回房屋，與前述法律規定需欠繳租金達2月以上之要件
20 已有未合，且原告寄給被告之系爭存證信函僅要求被告1個
21 月內返還房屋，並未定期催告給付租金（本院卷第23至25
22 頁），亦與前述規定不合，故即使認定原告主張屬實，本件
23 仍無從為有利原告之判斷。

24 四、從而，原告主張被告應將系爭房屋遷讓返還原告，為無理
25 由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認
27 與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
30 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

31 以上正本與原本相符。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
05 書 記 官 陳勁綸