

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉簡字第193號

原告 宋鐵雄

訴訟代理人 梁樹綸律師

被告 蘇秀洋即蘇綉芳

傅益堂

上 二 人

訴訟代理人 何永福律師

複 代理人 陳惠敏律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國111年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼嘉義市○區○○路00號房屋騰空遷讓返還原告，被告蘇秀洋並應將設籍於嘉義市○區○○路00號之戶籍辦理遷出。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告負擔四分之一、被告蘇秀洋負擔二分之一、被告傅益堂負擔二分之一。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣262,800元為原告預供擔保，可以免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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、請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3、2款定有明文。本件原告起訴時聲明第一項為被告蘇綉芳、傅益堂應將坐落在嘉義市○區○○路00號房屋(下稱系爭房屋)遷讓交還原告，並依民法第472條第1項第4款請求，嗣於111年6月17日變更聲明第一項為被告應將系爭房屋騰空返還原告，並將戶籍自該址遷

01 出，且為追加民法第472條第1項第1款為訴訟標的，然經被
02 告不同意追加訴訟標的。經查，上開訴訟標的之追加及擴張
03 訴之聲明，均係根源於原告本於對系爭房屋有事實上處分權
04 限之請求，合於上述法律之規定，自應准許。

05 二、原告主張：

06 (一)系爭房屋為原告所有，於15年前無償出借與訴外人李寶珠
07 (即被告之母及岳母)居住，嗣李寶珠與被告二人共同居住，
08 但李寶珠於110年9月間死亡，則房屋借貸關係已完成，並經
09 原告於110年11月5日發存證信函請被告10日出面締結租賃契
10 約，然被告置之不理，爰依民法第472條第1項第4款提起本
11 訴。

12 (二)系爭房屋係被告蘇秀洋之父親蘇圳銘所居住，繼蘇圳銘將系
13 爭房屋之基地持分售與原告，系爭房屋自95年7月1日起至98
14 年6月30日止，計3年，每年15,000元出租給蘇圳銘，供其經
15 營江山煤氣行及居住使用，後蘇圳銘因配送煤氣途中死亡，
16 而結束營業，系爭房屋由蘇圳銘之妻即李寶珠獨自一人居
17 住，且因無其他收入，可供支付租金，原告才同意繼續將系
18 爭房屋無償出借與李寶珠居住，以養天年。再被告二人係在
19 文雅街369號居住，有自己房屋可供居住並無住在系爭房
20 屋，被告二人在李寶珠死亡後，未經原告同意擅自居住於系
21 爭房屋，無正當占有之權源。

22 (三)若法院認為兩造確存有使用借貸關係，原告亦主張自己需要
23 借用物，終止契約，請求依民法第472條第1款請求返還。原
24 告希望收回房屋以供自養，並以被告於111年6月17日收受之
25 民事辯論狀為終止之意思，原告本就可以針對無權占用所有
26 物者請求返還，請求權並未為變更。

27 (四)對被告二人主張之說明：被告自始至終都無法提出使用借貸
28 契約，且所提戶籍資料及公司變更登記資料，亦不能證明與
29 原告有使用借貸契約存在。且如住處變更他人戶內，並不需
30 要房屋所有權人同意書。原本房屋稅繳款書的納稅義務人都
31 是原告，是後來李寶珠表示自己沒有付任何金錢就可以無償

01 使用系爭房屋，而原告還要負擔房屋稅，因此在101年提出
02 由其繳納，而是後該繳款書也由李寶珠保管，原告根本不知
03 道李寶珠將房屋稅繳款書交給被告申請變更，且否認同意書
04 簽名之真正。並聲明：被告應將系爭房屋騰空謙讓返還原
05 告，並將戶籍自該址遷出。原告願供擔保請准宣告假執行。

06 三、被告二人則以：

07 (一)系爭房屋原為被告蘇秀洋所有，納稅義務人亦為被告蘇秀
08 洋，被告二人及父母一直居住於此，後因被告蘇秀洋母親李
09 寶珠持被告票據向原告借款卻無力償還，被告蘇秀洋受其母
10 親請託因而與原告協商將系爭房屋所有權移轉給原告以抵償
11 上開票款，原告並同意無償出借系爭房屋給蘇秀洋使用，故
12 系爭房屋之使用借貸關係係存於原告與被告蘇秀洋間，非如
13 原告主張存於其與被告母親李寶珠間，而被告蘇秀洋現仍居
14 住在系爭房屋內，故使用借貸之目的尚未完成，另被告傅益
15 堂是被告蘇秀洋之丈夫，為被告蘇秀洋指示之占有輔助人。

16 (二)被告蘇秀洋之戶籍地址自95年12月26至今，均位於系爭房屋
17 處，依我國戶政規則，欲將戶籍遷入非自有住宅，須出具房
18 屋所有權人同意書或房屋稅繳款書始得為之，被告蘇秀洋既
19 得將戶籍遷入此處，即可證明原告確實與被告蘇秀洋間就系
20 爭房屋存有使用借貸關係。再101年間被告二人所經營之發
21 揚實業有限公司(由被告傅益堂擔任負責人)之所在地欲變
22 更，原告亦同意被告得將公司所在地設在系爭房屋處，並提
23 供當年度房屋稅繳款書供被告辦理公司變更登記事宜，均可
24 證原告與被告蘇秀洋間確有使用借貸關係存在。且被告否認
25 原告於101年與李寶珠協議將房屋稅交由李寶珠繳納，那豈
26 不是李寶珠與原告間有對價之租賃關係嗎？並聲明：原告
27 之訴駁回。若受不利判決，願供擔保請准供擔保免為假執
28 行。

29 四、得心證之理由：

30 (一)原告主張系爭房屋為原告所有，由訴外人李寶珠與被告二人
31 共同居住，但李寶珠於110年9月間死亡、李寶珠為被告二人

之母親及岳母、被告二人為夫妻關係、系爭房屋現仍為被告二人使用等情，為被告所不爭執，堪信為真。

(二)按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，即應就其占有權源之存在負舉證責任。經查：

1、被告雖主張其占用系爭房屋的權源，係來自於原告與被告成立使用借貸關係，而被告傅益堂為被告之占有輔助人。此部分雖據被告提出被告蘇秀洋之戶籍謄本(見本院卷第81頁)證明，被告蘇綉芳自95年12月26日住址變更至系爭房屋，然依嘉義○○○○○○○○111年6月21日嘉市東戶資字第1110051250號函(回覆被告蘇秀洋相關遷徙登記文件已逾越戶籍登記簿冊卡書表保存年限銷毀)(見本院卷第119頁至第120頁)所附之戶籍資料(現戶部分)，記載原戶長李寶珠死亡民國110年7月30日繼為戶長一節，可知被告蘇秀洋於95年12月26日住址變更至系爭房屋時，並非是戶長身分，而係李寶珠為戶長。又依原告所提出之有關遷徙登記提證文件彙整表觀之(見本院卷第107頁至第108頁)，遷入(或住址變更)他人戶內，僅需國民身分證及遷出及遷入地之戶口名簿即可，且參以被告蘇秀洋95年12月26日變更住址時，戶長為李寶珠，取得系爭房屋戶口名簿並不需獲得原告同意，且亦不需附上原告之同意書或房屋稅及繳費單，自無從以此證明被告蘇秀洋有與原告就系爭房屋成立使用借貸關係。

2、再被告雖提出由被告二人所經營之發揚實業有限公司於101年10月3日變更所在地至系爭房屋時，有獲得原告同意，並提出經濟部101年10月3日經授中字第10132565840號函及申請所檢附之系爭房屋101年房屋稅繳款書為證(見本院卷第83頁至第88頁)，此部分並經本院函詢經濟部中部辦公室查詢相關變更登記情形，經該辦公室以111年6月29日經中三字第11133376010號書函，函覆公司若需辦理公司所在地變更，應檢附建物所有權人同意書及最近一期房屋稅單影本及檢附當時申請變更公司所在地時，原告之簽立同意書(見本院卷

第123頁至第129頁)，然僅能證明原告有同意讓發揚實業有限公司之所在地設在系爭房屋，與被告二人與原告就系爭房屋是否存有使用借貸關係係屬二事，況上開同意書上之簽名經原告認屬偽造，被告並未就同意書之真正舉證，尚難認為真實。

3、另自原告提出與被告蘇秀洋之父蘇圳銘於95年1月5日所簽立之系爭房屋95年7月1日至98年6月30日租賃契約、系爭房屋坐落土地95年1月5日之買賣契約及本院函詢之嘉義市政府財政稅務局111年5月18日嘉市財房字第1117508021號函(系爭房屋93年11月起課房屋稅，納稅義務人為被告蘇秀洋，於95年1月5日因買賣變更納稅義務人為原告)觀之(見本院卷第43頁至第52頁、第53頁至第57頁、第63頁)，若系爭房屋之買賣確係訴外人李寶珠積欠原告票款，而由被告蘇秀洋將系爭房屋賣給原告，原告無償讓被告蘇秀洋使用，被告蘇秀洋之父何需以自己名義與原告簽立系爭房屋租賃契約，顯見原告與被告蘇秀洋間並無使用借貸關係存在。

4、再原告既主張系爭房屋之使用借貸關係應成立於原告與訴外人李寶珠間，而李寶珠於110年9月死亡，為兩造所不爭執，原告依民法第472條第1項第4款終止與李寶珠之使用借貸關係，被告二人亦無從以此主張有合法占用權源。另原告主張請求遷出戶籍部分，原告既為系爭房屋之事實上處分權人，其請求被告蘇秀洋遷出戶籍，屬基於類推所有權人之權利行使，為有理由，而請求被告傅益堂部分，因其戶籍並非於系爭房屋，此有個人戶籍資料查詢可佐(見本院卷第31頁)，故原告請求被告傅益堂之戶籍遷出並無理由。

五、綜上所述，被告二人就系爭房屋並無占有權源，是原告請求被告二人依民法第472條第1項第4款返還系爭房屋，及類推適用民法第767條第1項中段，請求被告蘇秀洋並應將設籍於系爭房屋之戶籍辦理遷出為有理由，應予准許，逾此部分並無理由，應予駁回。另原告雖亦主張民法第472條第1項第1款，然依書狀敘述，應係擇一有利判決之敘述，而本院既已

01 擇一為有利之判決，此部分就不再論述。

02 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出
03 之證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果均不生影響，爰
04 不一一論駁。

05 七、本件是依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序的案件所為
06 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依
07 職權宣告假執行，並依職權宣告被告預供擔保後可以免為假
08 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失
09 所附麗，應併予駁回。

10 八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 111 年 11 月 4 日

12 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

13 法 官 謝其達

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
16 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 11 月 4 日

19 書記官 李珈慧