臺灣屏東地方法院民事判決

114年度屏簡字第57號

原　　告　徐金蘭

訴訟代理人　顏嘉德律師

被　　告　李文賢

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落於屏東縣○○市○○段○○段00○0地號上門牌號碼屏東縣○○市○○路000號房屋遷讓返還原告及共有人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾參萬捌仟壹佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾參萬捌仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與他人共有坐落於屏東縣○○市○○段○○段00○0地號上門牌號碼屏東縣○○市○○路000號房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋原出租予訴外人蕭少廣經營斯酷特安全帽店（下稱系爭安全帽店），惟於民國112年9月中旬時，原告發現被告擅自入侵系爭房屋，原告與被告無任何關聯、亦無任何約定、契約，被告無權占用系爭房屋，原告曾於112年10月間向被告表明其未出租予被告，請被告離去，然被告拒絕離去。原告與訴外人蕭少廣於113年4月7日簽訂終止房屋租賃契約書，約定113年4月10日將系爭房屋返還予原告，惟遭被告無權占用系爭房屋至今，爰依民法第767條第1項前段、第821條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還原告及共有人。

二、被告則以：訴外人蕭少廣是被告的員工，被告借用訴外人蕭少廣名義登記少廣企業社，並承租系爭房屋經營系爭安全帽店，系爭房屋租金也是被告開立支票給付，系爭房屋實際承租人為被告，原告亦知之甚詳，被告並無任何違反租賃契約

之事實或原告曾有合法終止租約，原告主張為無理由，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張原告為系爭房屋之共有人，被告自於112年9月中旬起占有系爭房屋經營系爭安全帽店迄今等事實，有原告提出之屏東市○○段○○段○00○0地號之土地登記第二類謄本、屏東市○○段○○段00○號之建物登記第二類謄本、屏東縣政府財稅局112年房屋稅繳款書附卷可稽（見本院卷一第11至17頁），亦有屏東縣政府115年2月26日屏府城工字第1155033838號函檢附之屏東縣政府商業登記申請書、少廣企業社商業登記申請書、委託書、建物登記第一類謄本、房屋使用同意書、商業登記抄本附卷可證（見本院卷一第151至163頁），且為被告所不爭執（見本院卷一第78頁），堪以採信。

㈡原告主張係將系爭房屋出租予訴外人蕭少廣，且已與訴外人蕭少廣終止租約，被告係無權占有系爭房屋等語，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1.系爭租約應係在原告與訴外人蕭少廣之間：

⑴依房屋租賃契約書（見本院卷一第99至103頁）所載：「出租人徐金蘭（以下稱謂為甲方）、承租人蕭少廣（以下稱謂為乙方）」、「第一條：甲方房屋所在地及使用範圍：屏東市○○路000號全部」、「第二條：租賃期限經甲乙雙方洽訂為8年0個月即自民國111年4月1日起至119年3月31日止。」、「第三條：租金每個月新台幣伍萬元正……」等語，可知系爭租賃契約書簽約對象為原告與訴外人蕭少廣。觀之屏東縣政府115年2月26日屏府城工字第1155033838號函檢附之屏東縣政府商業登記申請書、少廣企業社商業登記申請書、委託書、建物登記第一類謄本、房屋使用同意書、商業登記抄本（見本院卷一第151至163頁）顯示：訴外人蕭少廣於111年4月28日向屏東縣政府申請設立少廣企業社，負責人

為蕭少廣、組織種類為獨資，並經原告及訴外人徐瑋駿、徐詩涵同意使用系爭房屋作為營業登記所在地，益證原告主張其將系爭房屋出租予訴外人蕭少廣作為少廣企業社開設系爭安全帽店使用為真。

⑵證人龔恆永於本院審理時證稱：我自85年開始開立事務所從事代書及仲介職業，原告委託我仲介系爭房屋出租事宜。當時是訴外人蕭少廣與我聯繫看系爭房屋及與屋主談承租事宜，於111年2月12日簽訂系爭房屋租賃契約書時，在場的人有我、原告、原告的堂妹、訴外人蕭少廣、被告，當時訴外人蕭少廣介紹被告是他的朋友，簽約當時訴外人蕭少廣說要承租系爭房屋開安全帽店，從頭到尾都是訴外人蕭少廣。我不記得簽約當日是否有給付租金。原告是想要出租給訴外人蕭少廣，但後來原告跟我說因為被告與訴外人蕭少廣間有訴訟糾紛，而想要終止租約，才與訴外人蕭少廣談、簽訂終止房屋租賃契約書等語（見本院卷一第201至209頁），衡以證人龔恆永與兩造並無直接利害關係，又其已於本件作證時具結擔保其供述內容之真實性（見本院卷一第222頁），當無甘冒偽證之處罰而為虛偽陳述之必要，其證詞應無偏頗之虞，依證人龔恆永前揭證稱，可知與證人龔恆永聯繫帶看系爭房屋、聯絡原告承租事實、簽訂房屋租賃契約書之對象均為訴外人蕭少廣。證人蕭少廣於本院審理時亦證稱：我先與證人龔恆永聯絡、請證人龔恆永聯繫屋主即原告，確認租金是否可以調低，確認後才約時間簽訂系爭房屋租賃契約書，簽約當日在場的人有我、原告、證人龔恆永，不確定被告是否有在場，但我確定被告太太李靜如不在場。簽約當日沒有約定租金給付方式，有說現金也可以、其他方式給付也可以。當天應該是有交付押金給原告，其他租金是用系爭安全帽店營收之現金，交由李靜如處理，李靜如算是幫忙財務的部分。被告、李靜如、丁建興對於系爭安全帽店是純投資

關係，我是實際經營者，由我決定要承租系爭房屋。因為被告有投資所以我有跟被告討論過。原告係因我與被告間糾紛而不想再出租給我，我與原告簽訂終止房屋租賃契約書，嗣因系爭房屋已經遭被告霸佔，所以我沒辦法將系爭房屋返還給原告，我所謂被霸佔是指被告就在系爭安全帽店賴著不走，店內營收也沒有再回報給我。系爭安全帽店遭被告霸佔後，少廣企業社我已經辦理歇業等語（見本院卷一第209至218頁），與證人龔恆永前揭證述相符，堪信原告主張系爭房屋之承租人為證人蕭少廣無訛。

⑶雖證人李靜如於本院審理時證述：我於系爭房屋租賃契約書簽約時在場，被告要在屏東開店，請訴外人蕭少廣找店面，但找了幾間被告都否決，經過系爭房屋時，被告就說要租這家店面，請訴外人蕭少廣與仲介聯絡，簽約當日訴外人蕭少廣有介紹被告是老闆、我是大嫂、訴外人蕭少廣是屏東店的店長，簽約當日我就開立12張支票給原告作為租金，租金50,000元，有扣繳憑單，所以我開43,945元的支票給原告，租金來源是被告帳戶。原告當場有請仲介幫她審核，押金及仲介費是簽約前請訴外人蕭少廣代墊，之後再匯到訴外人蕭少廣帳戶。被告是系爭安全帽店的老闆，簽約當時被告有向原告表示是被告要承租，原告知道是被告要承租系爭房屋，原告都是與被告聯絡等語（見本院卷二第62至69頁），考量證人李靜如與被告為夫妻關係，其證言本有迴護被告之虞，況衡諸常情，倘證人李靜如確實於簽約當日在場且開立12張支票予原告、原告當場請證人龔恆永審核，及被告當時已向在場之人表明是被告承租、借用訴外人蕭少廣名義簽署系爭房屋租賃契約書，此等與常情不符之情形，證人龔恆永當印象深刻，然證人李靜如此部分證述與證人龔恆永前揭證述不符，證人李靜如前揭證詞，無可採信。

⑷依上，足證原告主張系爭房屋之承租人為證人蕭少廣為真。

2.雖被告辯稱訴外人蕭少廣為代理被告簽訂系爭租約等語，惟為原告所否認，則訴外人蕭少廣經被告授權簽訂房屋租賃契約書或屬表見代理等有利於被告之事實，應由被告負舉證責任。惟依證人龔恆永、蕭少廣前揭證述，可知簽訂系爭房屋租賃契約書時，訴外人蕭少廣均表明係為自己承租係爭建物開設系爭安全帽店，而被告未就訴外人蕭少廣係代理或表見代理提出其他證據以明，被告此部分主張，自非可採。

3.至被告所辯少廣企業社及系爭安全帽店係借名登記在訴外人蕭少廣名下等語。按借名登記者，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，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定；惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就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，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立；再不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院98年度台上字第990號、100年度台上字第1972號、102年度台上字第1833號民事判決意旨參照）。本件被告抗辯其將少廣企業社借名登記於訴外人蕭少廣名下等節，為原告所否認，則被告自應就少廣企業社成立借名登記法律關係之事實，負舉證責任。雖證人李靜如於本院審理時到庭證述：系爭安全帽店是借名登記在訴外人蕭少廣名下，被告與訴外人蕭少廣關係是老闆與員工，每月10日會給付薪水給訴外人蕭少廣，系爭安全帽店沒有分紅。從被告借用訴外人蕭少

廣名義開店自POEPER、歐兜邁、是貿中心、系爭安全帽店，大概有12年，這12年來沒有留下任何借名登記之書面文字紀錄等語（見本院卷二第62至69頁），與證人蕭少廣於本院審理時證稱：系爭安全帽店之經營者是我，沒有人給付薪資給我，系爭安全帽店營收達到一定數目後，會依照之前口頭約定比例即我是百分之40、被告與證人李靜如是百分之40、訴外人丁建興是百分之20進行分紅等語（見本院卷一第209至218頁）已有矛盾，又被告對於借用他人名義登記為不動產時，須確實保有其管理、使用、處分該不動產之佐證資料，以避免日後無從證明其為不動產真正所有人之風險等節，理應有相當程度之認識，然其迄本件辯論終結為止，竟未能提出任何利己事證以供本院審酌，足認其前揭所辯，實與常情不符，亦難採取。是被告前揭所辯，均不足為對其有利之認定。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告及共有人，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、至被告聲請傳喚丁建興到庭作證欲證明被告與訴外人蕭少廣就系爭安全帽店為借名登記之事實，然依證人丁建興於本院另案審理時證述被告聘請訴外人蕭少廣為系爭安全帽店店長是聽被告所述等語（見本院卷二第33頁），既未親自見聞，自無傳喚證人到庭證言之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

屏東簡易庭　法　官　李宛臻

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　張彩霞