

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2497號

原告 朱承梅
朱承榮
朱承耀

共同

訴訟代理人 陳信亮律師

被告 仲觀室內裝修工程有限公司

法定代理人 羅文康

訴訟代理人 張軒律師

林凱倫律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國108年9月24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

一、原告起訴主張略以：

(一)門牌號碼台北市○○區○○路0段00號2樓房屋係登記原告朱承梅所有，該不動產係父親朱志一生前借名登記，朱志一於民國90年6月28日死亡，上開不動產借名登記之關係即告終止成為朱志一之遺產，由朱志一之全體繼承人共同繼承，嗣經原告朱承榮以繼承人之地位本於借名登記終止後之回復原狀請求權向本院提起交付及分割遺產等訴訟，經本院104年度家訴字第79號受理後為原告朱承榮勝訴判決，該不動產應由朱承梅移轉登記為全體繼承人公同共有後，再分割為各應有部份六分之一之分別共有關係，該判決兩造均未上訴而確定，自民國108年1月31日起，原告即依分別共有之形成判決取得上開不動產之分別共有權而為所有權人之一。

(二)上開房屋出租予被告，租期於108年2月14日屆滿，原告朱承榮於判決確定後租期屆滿前即委由律師以108年2月1日存證信函通知被告，表明上開判決要旨並告知不得逕與原出租人

訂定租約等情，因此房屋於108年2月14日租期屆滿後均未再續約，被告就上開房屋之租賃權已於108年2月14日期滿而終止，唯被告並未搬遷將房屋交還原告及其他共有人，自108年2月15日起，被告對房屋屬無權占用。

(三)原告等全體共有人尚未依上開民事確定判決辦理分別共有之所有權變更登記，唯依民法第759條之規定，原告依繼承及法院之判決無待登記即已取得分別共有所有人之權利，原告等共有人自得依民法第821條規定，就共有物之全部為本於所有權之請求，亦得本於民法第767條之物上請求權及民法第184條第一項、第213條第一項之回復原狀請求權排除無權占有之侵害，另依租約第四條第三項租賃期滿交還房屋之約定，原告等分別共有人自得訴請被告自上開房屋遷出交還原告等全體共有人，且被告於民國108年2月15日起租約期滿後未搬遷交還租賃物，依原租約第六條之規定，被告應負擔房租一倍計算之違約金，本件系爭台北市○○區○○路0段00號2樓之月租金為56,500元，以房租一倍計算之違約金為113,000元，被告應自108年2月15日起至遷讓之日止按月給付違約金113,000元，為此原告三人本於民法第821條之共有人請求權、民法第767條、第184條第一項、第213條第1項及租約第四條第三項、第六條提起本訴。

(四)本件原告朱承榮、朱承耀固非系爭房屋登記之所有權人，唯二人已本於繼承人之地位繼承朱志一在上開房屋之不動產權利，以本院104年家訴字第79號之民事確定判決取得繼承後之共同共有人之地位，並依分割判決取得分別共有權，依民法第759條規定，縱使未依民事判決辦理分別共有之登記，原告朱承榮、朱承耀二人自民國108年1月31日之判決確定日起，即取得系爭房屋之分別共有權而為所有權人之一。依民法第759條規定，除在明訂基於繼承或法院之判決，於登記前即已取得不動產所有權之效果外，另在規範擬處分該物權時，需於辦理登記後始能為之。本件原告朱承榮、朱承耀因繼承而取得本件系爭房屋共同所有權及依前揭分割判決取得

分別共有權，而得行使所有權人之權利，本件係在行使所有權排除侵害回復原狀，並非在處分所取得之共有權，自無庸辦理物權之登記即得為之。系爭房屋係朱志一借用原告朱承梅名義登記為所有權人，朱志一於90年間死亡，就借名登記準用委任之規定而言，朱志一之借名登記關係於朱志一死亡時終止，即由朱志一之全體繼承人繼受朱志一就系爭房屋之權利，而繼承人依法繼承後已訴請辦理共同共有之繼承登記並分割為分別共有獲判決確定，被告猶主張原告等僅繼承取得被繼承人朱志一對出名人朱承梅之借名登記物返還請求權，並未直接當然取得系爭建物之所有權云云，此一主張既與民法第759條規定不符，亦與原告等繼承人業已行使回復原狀請求權索回並已依形成判決取得不動產共有權之事實不符，自無可採。

(五)系爭房屋原訂租約於108年2月14日屆滿，租期屆滿後雙方並未再有簽訂租約，原告朱承榮於原租期屆滿前，即委託吳麒律師以108年2月1日存證信函通知被告不得就承租之二戶房屋再訂租約(原證六)等情，亦為被告不爭之事實。原告朱承榮夫婦、朱承耀夫婦四人於108年2月中旬之原租約期滿後，共同前往被告處洽詢搬遷收回房屋事宜，於協談中被告得知原告等共有人有出售房屋之意，被告即表示有購買之意而主動表示應先結清租金，被告之會計林筱筠(jilllin)隨即於108年2月22日以line向朱承梅、朱承榮、朱承耀及配偶蕭慧等群組表示「這兩天我再與會計師討論尚未支付的租金支付方式」(原證七)，隨後於108年2月27日簽發108年1月15日及108年2月15日面額均為55,301元(原租金56,500元扣除二代健保稅額)之二紙支票由朱承榮及蕭慧簽收以付清欠租(原證八)，唯仍拒不搬遷房屋，經再三催搬，被告竟以前揭108年2月15日之支票係108年2月15日至108年3月14日之月租金，雙方已成立不定期限之租賃關係為由拒搬。

(六)原告朱承榮夫婦、朱承耀夫婦四人2月中旬與被告協商，係就租期已屆滿後索回房屋為協商，原告等並表示有意出售房

01 屋，被告因此表示有購屋之意，雙方甚且進入價金之討論，
02 在此情形下，原告與被告雙間即均不可能存有任何關於續租
03 之話題，更遑論有續租之意思合致，原告不可能再以續租之
04 意思收取租金。被告之會計林筱筠(jilllin)於108年2月22
05 日之line中已表示「這兩天我再與會計師討論尚未支付的租
06 金支付方式」，已顯示係就「尚未支付的租金」進行處理，
07 被告於2月27日一次簽發108年1月15日及2月15日之支票，足
08 證當時確有欠租之事實，朱承榮及蕭慧因此於2月27日簽收
09 二紙租金支票，當認係收取租期屆滿前所欠未付之租金，而
10 非續租之租金，與被告間並無收取續租租金之合意，雙方核
11 無因此構成不定期租賃關係之前提。

12 (七)被告就本件租金之支付，均係以簽發支票為之，支票發票日
13 均為每月15日，此觀原證10至12所示被告支付朱承聖之租金
14 支票發票日均為每月15日可明，此容或係基於租約第三條第
15 一項「每月15日前繳清」之約定有以致之(原證五及九，被
16 證一)，另原證八所示原告朱承梅將被告交付之租金支票存
17 入銀行帳戶提示兌領之存摺交易紀錄，大部份交易日為每月
18 15日，部份為每月16日或17日兌領，容或係因當月15日係例
19 假日以致延至16日或17日之上班日始進行支票交易之作業所
20 致，足以證明租金支票之發票日應為每月15日無誤，因租約
21 起租日為每月之15日，自每月15日起至次月14日為計算一個
22 月租金之期間，而租約內所載「每月15日前繳清」，被告因
23 此簽發每月15日之支票支付租金，該支票究係當月第一天之
24 15日之期初付款或次月第一天之15日始支付前一個月租金之
25 期後付款，租約條文並無記載，自應依實際付款情形加以比
26 對方能確認。

27 (八)本件房屋自86年間起出租給被告，至108年2月14日止，約以
28 每五年為期前後續約多次，而續約之新舊租約如為不同之租
29 金時，新舊租約前後銜接之二個月之租金差異，即為分辨租
30 金支票付租月份之具體依據，原告已以108年7月16日之準備
31 狀提出原證八至十二之證據，證明被告所簽發每月15日之支

票係期後付租之事實。至被告提出被證六之租約及9紙支票證明86年6月15日起租及付租情形，另製作「朱承梅租金給付明細表」，以被證七之形式提出執為其每個月15日之租金支票係「期初」付租之證明方法，經查被證七之明細表不具證據能力，其據以主張係「期初」付租乙節，亦與事實不符。

(九)被告之明細表於103年2月新舊租期銜接時有一個月出入之誤差，其原因在於「103年2月15日」51,822元之支票係期後付款之性質，為舊租期最後一個月即「103年1月15日至103年2月14日」之租金，唯因被告之明細表係將租期延後一個月，以致造成舊租金竟然列在新租期之錯誤狀況，明細表之正確租期均應往前挪移一個月，即可與租約完全相符。朱承梅所收取之租金支票均存入國泰世華銀行安和分行000000000000帳戶內兌領，依該存摺之交易紀錄顯示107年5至12月每月55,301元之八紙連號租金支票均兌領，上開存摺之交易日期足以確認被告之租金支票發票日為每月15日，存摺內108年起均無支票交易紀錄，足證被告確未如期交付108年1月及2月租金支票而有拖欠之情形，被告之會計林筱筠於108年2月22日之line中表示「這兩天我再與會計師討論尚未支付的租金支付方式」(原證七)，而租期早於一週前之108年2月14日即已屆滿，被告之會計於2月22日猶表示有「尚未支付」的租金，與原告朱承梅上開帳戶存摺內無108年1、2月租金支票入帳之事證相符，足證當時係處於有欠租未付之狀態，果然於108年2月27日始交來上開108年1月15日及2月15日之兩紙支票，以每月15日之支票係期後付租之性質而言，108年2月15日之支票係支付108年1月15日至108年2月14日最後一個月之租金至明。

(十)依上開被告付租之歷史紀錄以觀，足以證明被告係後付租金，亦即次月一日支付前一個月租金，本件被告於108年2月14日承租之租期屆滿後，於108年2月27日始簽發108年1月15日及108年2月15日面額均為55,301元(朱承梅)之租金支票二紙

，108年2月15日之支票係支付108年1月15日至108年2月14日之租金，被告抗辯兩造間成立不定期租賃關係，俱無可採。並聲明：(一)被告應自台北市○○區○○路○段00號2樓之建物遷出，將房屋交還原告等全體共有人。(二)被告應自108年2月15日起至遷出台北市○○區○○路○段00號2樓之房屋為止，按月給付11萬3仟元給原告等全體共有人。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)第二項聲明部份請准供擔保宣告假執行。

二、被告答辯意旨略以：

(一)原告朱承耀、朱承榮2人未依本院104年度家訴字第79號判決主文第一及二項，完成系爭建物之終止借名回復所有權移轉登記前，尚未取得系爭建物之共有權，不得依民法821、767條等規定為本件之請求，因原告朱承榮、朱承耀縱依民法第759條規定之繼承關係，亦僅取得被繼承人朱志一對原告朱承梅之借名登記物返還請求權(債權請求權)，並未因繼承而直接取得系爭房屋之所有權(物權)，借名登記契約消滅或終止後之返還請求權，僅係債權請求權，在回復為借名人之名義前，其所有人仍為出名人，借名人尚不因借名登記契約終止或消滅，而當然取得借名登記物之所有權。

(二)本院104年度家訴字第79號主文第一、二項給付判決，不因主文第三項分割共有物形成判決，而改變其給付判決性質。是朱承榮、朱承耀2人未依主文第一、二項，將系爭建物登記為全體繼承人共同共有前，尚不發生鈞院104年度家訴字第79號判決主文第三項所示遺產分割效果。分割共有物為處分行為，朱承榮等繼承人未就系爭建物完成繼承及借名終止之回復移轉登記，而取得所有物共同共有權之前，不得分割共有物。朱承榮等繼承人未依鈞院104年度訴字第79號判決主文第一、二項，完成所有權移轉登記前，並不生判決主文第三項形成判決之效力，而取得系爭建物之所有權。又原告朱承榮、朱承耀並非系爭租約之出租人，無權依租約為請求請求返還房屋及給付違約金。

(三)本件已成立不定期租賃契約關係。因朱承榮及朱承耀均無表

01 示反對續租之資格，依債權相對性，系爭23號2樓房屋之出
02 租人，仍為原告朱承梅，朱承梅以外之人，均無表示反對續
03 租之資格。朱承梅20餘年來之租約代理人李主恩，於108年
04 1月26日原租約租期即將屆滿前，尚詢問續租支票開立事宜（
05 被證5），並未表明系爭房屋有何不續租之意思。又朱承梅續
06 收原租期屆滿後之租金支票，並於108年3月5日兌現，朱承
07 梅委託原告朱承榮、訴外人蕭慧，於108年2月27日前來收取
08 發票日為108年1月15日及108年2月15日之2紙租金支票，並
09 簽立收付證明載明其所收取之款項係「租賃費用」（被證4）
10 ，並於108年3月5日兌現租金支票，被告與出租人朱承梅已
11 成立不定期租賃契約，原告自不得向被告請求給付違約金。
12 退步言之，原告所請求之違約金亦屬過高，謹請鈞院依法酌
13 減，原告之訴並無理由，並聲明：（一）原告之訴及假執行聲請
14 均駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利判決，被告願
15 供擔保免為假執行。

16 三、本件門牌號碼台北市○○區○○路0段00號2樓房屋係登記為
17 原告朱承梅所有，前曾經原告朱承榮以繼承人之地位本於借
18 名登記終止後之回復原狀請求權向本院提起移轉登記及分割
19 遺產等訴訟，經本院104年度家訴字第79號判決原告朱承榮
20 勝訴，該不動產應由朱承梅移轉登記為全體繼承人共同共有
21 後，再分割為各應有部份六分之一等之分別共有關係，該判
22 決兩造均未上訴而確定，然原告迄今尚未辦理上開不動產之
23 所有權登記，該不動產仍登記於朱承梅名下，及朱承梅與被
24 告簽訂租賃契約出租上開房屋，租期約定自103年2月15日至
25 108年2月14日止等情，有建物登記謄本、繼承系統表、民事
26 判決、確定證明書、房屋租賃契約等件影本在卷可憑，並為
27 兩造所不爭，堪以認定。

28 四、本件原告朱承梅、朱承榮、朱承耀以前開建物之分別共有權
29 人之地位依民法第821條、第767條、第184條等規定及租賃
30 契約之約定，向被告訴請交還前開房屋予全體共有人即被繼
31 承人朱志一之全體繼承人，經被告抗辯已如前述，查：

01 (一)按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他
02 方（出名者）同意，而就屬於借名者現在或將來之財產，以
03 出名者之名義，登記為所有人或其他權利人，但仍由借名者
04 管理、使用、收益及處分該財產之債權契約。是借名者有移
05 轉該財產所有權至出名者之意思表示，出名者亦有受讓該財
06 產所有權之意思表示，並依法完成所有權登記，出名者因而
07 取得該財產之所有權，僅出名者基於其與借名者間之內部關
08 係（即借名登記之債權契約關係），對於該財產之所有權權
09 能受到限制，而實際由借名者管理、使用、收益及處分該財
10 產。又依民法第767條規定行使權利，須行使之人對該物有
11 所有權為必要。而借名登記財產於借名關係存續中，乃登記
12 為出名者之名義，則於借名契約關係消滅，出名者依其與借
13 名者之約定，將該財產回復（移轉）登記為借名者名義以前
14 ，借名者尚未取回該財產之所有權，自無權利可資行使。

15 (二)本件台北市○○區○○路0段00號2樓房屋係登記為原告朱承
16 梅名下，本院104年度家訴字第79號民事判決雖然判命朱承
17 梅返還予全體繼承人共同共有，並同時判命該不動產分割為
18 全體繼承人分別共有，已如前述，惟經本院於結案辯論時詢
19 問原告，原告自承目前該不動產登記所有權人仍是朱承梅，
20 因另有安排尚未辦理確定判決主文所示登記事項，此為兩造
21 共認之事實，原告雖稱根據本院104年度家訴字第79號民事
22 確定判決，原告已取得前開不動產之分別共有權，且依據民
23 法第759條無待辦畢登記即可行使基於所有權人之權利，然
24 依前述，前開房屋仍借名登記在朱承梅名下，原告朱承榮、
25 朱承耀於回復所有權登記之前，尚非前開房屋之所有權人，
26 自不能行使民法第767條、第184條等權利，且朱承榮、朱承
27 耀並非出租人，亦不能依據租約訴請被告交還房屋。

28 (三)至原告朱承梅雖仍為該房屋之名義上所有權人，亦為租賃契
29 約之出租人，固仍得基於所有權人或出租人之地位行使權利
30 ，然依原告訴之聲明第一項之「被告應自台北市○○區○○
31 路○段00號2樓之建物遷出，將房屋交還原告等全體共有人

。 」記載，再參酌原告之請求權基礎及理由，可知原告朱承梅並非基於名義上之所有權人或出租人地位，而是基於分別共有人之地位行使權利，系爭借名登記法律關係雖已終止，然在回復所有權登記辦理完畢前，朱承梅仍是該屋之名義上所有權人，而非分別共有人，是原告朱承梅根據尚未發生之共有權利而為訴之聲明第一項之請求，自非合法；況訴之聲明第一項係請求將該屋返還予全體繼承人，而在辦畢因借名登記關係終止而回復之所有權登記前，繼承人本非該屋之共有權人，自無法成為法定之受領者，原告訴之聲明第一項自不合法，不應准許。

(四)本件原告訴之聲明第一項不合法已如前述，則原告以聲明第一項請求成立為前提，訴請被告給付違約金予全體繼承人，除因欠缺前提依據而不成立外，並因受領者為全體繼承人，在辦畢因借名登記關係終止而回復之所有權登記前，繼承人尚非該屋之共有權人，亦無法定之受領權，原告訴之聲明第二項亦不合法，不應准許。

五、綜上所述，本件原告基於民法第821條、第767條等規定及租約，訴請被告返還前揭房屋，並據而請求違約金，因原告尚未辦理因借名登記關係終止而回復之所有權登記，該屋名義上仍登記為朱承梅所有，原告根據尚未發生之共有權利事實而為主張，其請求與聲明俱不合法，為無理由，應與其假執行之聲請一併駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 4 日
民 事 第 四 庭 法 官 陳 正 昇

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 108 年 10 月 4 日
03 書記官 蔡月女