臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第1851號

原　　告　嘉聯資產管理有限公司
法定代理人　梁家源
訴訟代理人　蘇慧玟
被　　告　冠霖行
法定代理人　黃桂霖
被　　告　趙耀東

上列當事人間請求確認租金債權存在事件，本院於民國109 年3月26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、本件被告趙耀東經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386 條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告係被告趙耀東之債權人，已取得臺灣屏東地方法院105 年度司執字第50348 號債權憑證（下稱系爭債權憑證）。經原告私下查訪得知，被告趙耀東為門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）之實際所有權人，其將系爭房屋借名登記在訴外人黃秀雅名下後，再借用黃秀雅名義將系爭房屋出租予被告冠霖行，故被告冠霖行交付予黃秀雅之租金，最終將轉交給被告趙耀東實際處分，被告趙耀東對被告冠霖行應有租金債權存在。原告遂持系爭債權憑證聲請強制執行被告趙耀東之財產，經臺灣橋頭地方法院民事執行處以108 年度司執字第33049 號清償債務強制執行事件受理後，囑託本院民事執行處執行被告趙耀東對被告冠霖行之租金債權，經本院以108 年度司執助字第2394號強制執行事件於民國108 年8 月21日核發扣押命令，禁止被告趙耀東收取被告冠霖行之租金債權或為其他處分（下稱系爭扣押命令）。詎被告冠霖行竟於同年月23日聲明異議，不

承認被告趙耀東對其有租金債權存在，為此，爰依強制執行法第120 條第2 項規定提起本件訴訟等語。並聲明：確認被告趙耀東於108 年8 月26日起至同年10月26日止對被告冠霖行有新臺幣（下同）10萬元租金債權存在。

三、被告冠霖行則以：伊自102 年起迄今均係向黃秀雅承租系爭房屋，並有簽立租賃契約，約定每次租期2 年，每月租金9 萬元，由被告冠霖行每年一次簽發12張面額9 萬元之支票，交付黃秀雅按月兌現，期滿再簽新約，伊從未向被告趙耀東承租房屋，與被告趙耀東間無租賃關係等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告趙耀東未於言詞辯論期日到庭，亦未以書狀作何聲明或陳述。

五、本院之判斷：

㈠按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759 條之1 第1 項定有明文。次按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性）。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證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證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求，此為舉證責任分擔之原則。原告主張系爭房屋係被告趙耀東借名登記在黃秀雅名下後，借用黃秀雅名義出租予被告冠霖行，且黃秀雅收取租金後轉交給被告趙耀東，被告趙耀東因此對被告冠霖行應有租金債權存在，為被告冠霖行所否認，依前揭規定及說明，應由原告就前述利己事實，負舉證責任。

㈡經查：

1.原告係被告趙耀東之債權人，其持系爭債權憑證聲請強制執行被告趙耀東之財產，經臺灣橋頭地方法院民事執行處以108 年度司執字第33049 號清償債務強制執行事件受理後，囑

託本院民事執行處執行被告趙耀東對被告冠霖行之租金債權，經本院以108年度司執助字第2394號強制執行事件於108年8月21日核發系爭扣押命令，被告冠霖行於同年月23日聲明異議，否認被告趙耀東對其有租金債權存在等節，業據原告提出系爭債權憑證、系爭扣押命令及被告冠霖行之聲明異議狀附卷可稽（見本院卷第9-19、25頁）。又黃秀雅於89年4月18日因拍賣取得系爭房屋所有權全部，並於102年9月24日與被告冠霖行簽立系爭房屋之租賃契約，其等復分別於104年9月29日、106年10月3日及108年10月17日換約，約定租期至110年10月14日止乙節，則有系爭房屋登記謄本、被告冠霖行所提出於102年9月24日、104年9月29日、106年10月3日及108年10月17日與黃秀雅簽立之租賃契約暨民間公證人公證書為憑（見本院卷第71-97、175頁）。依前引規定及說明，系爭房屋推定係黃秀雅所有，且系爭房屋之租賃契約亦成立在黃秀雅與被告冠霖行之間，是依債權相對性原則，堪認應係黃秀雅對被告冠霖行有系爭房屋108年8月26日至同年10月26日之租金債權。

2.原告固主張系爭房屋係被告趙耀東借名登記在黃秀雅名下，並利用黃秀雅名義與被告冠霖行簽立租賃契約，並引用其員工與被告冠霖行法定代理人之配偶即訴外人鄭淑敏電話談話之錄音譯文為其論據。參諸原告提出之錄音譯文，雖顯示鄭淑敏曾對原告之員工稱趙耀東係冠霖行的房東等語（見本院卷第27、29頁）。然依證人鄭淑敏到庭證稱：伊係因很多趙耀東的信件寄到系爭房屋來，因此以為趙耀東是屋主，和冠霖行簽租約的黃小姐是趙耀東的太太等語（見本院卷第137頁），及證人黃秀雅證稱：系爭房屋係伊所有，透過拍賣取得，趙耀東係伊公公弟弟的小孩，伊購買系爭房屋時，趙耀東就沒有住在系爭房屋，只是戶籍一直設在系爭房屋，所以他的信件一直寄到那裡，但伊也不知道趙耀東人在哪裡等語（見本院卷第109-113頁）；佐以被告趙耀東自89年與訴外人徐一珍離婚後迄今未婚一情，有其個人戶籍資料查詢結果

可參（見本院卷第51頁），可知黃秀雅確為系爭房屋之所有權人，且非趙耀東之太太，據此益徵鄭淑敏在電話中稱被告趙耀東係系爭房屋之屋主，僅係其個人片面臆測之詞，要無足採。退步言，縱使系爭房屋係被告趙耀東借名登記在黃秀雅名下，並借用黃秀雅名義與被告冠霖行簽立租賃契約，依前述債權相對性原則，系爭房屋之租賃契約仍係存在被告冠霖行與黃秀雅之間，被告趙耀東與被告冠霖行間既未成立租賃契約，原告主張被告趙耀東對被告冠霖行有108年8月26日至同年10月26日之租金債權，即屬無據，洵無可採。

六、綜上所述，原告依強制執行法第120條第2項規定，請求確認被告趙耀東於108年8月26日起至同年10月26日止，對被告冠霖行有10萬元租金債權存在，為無理由，應予駁回。

七、兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不予論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

高雄簡易庭　法　官　徐彩芳

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　廖佳玲