

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第189號

原告 劉明靄
訴訟代理人 劉韋廷律師
徐薇涵律師
陳義龍律師
被告 立展實業有限公司

法定代理人 陳麗慧
訴訟代理人 李文中律師
楊立行律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項、第263條第1項亦有明文可參。查原告起訴聲明原為：(一)被告文強交通有限公司（下稱文強公司）應將坐落於新北市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）上之地上物拆除並騰空返還土地予原告及其他全體共有人。(二)文強公司應自無權占有之日起（詳細日期待查）至騰空返還系爭土地予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣（下同）18萬8,238元，暨自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國111年6月28日具狀追加

01 立展實業有限公司（下稱立展公司）為本件被告，復於112
02 年7月6日具狀將前揭聲明改列為先位聲明，並增列備位聲明
03 為：(一)文強公司與立展公司應將坐落於系爭土地上之地上物
04 拆除並騰空返還土地予原告及其他全體共有人。(二)文強公司
05 與立展公司應自110年8月10日起至騰空返還系爭土地予原告
06 及其他全體共有人之日止，按月連帶給付原告18萬8,238
07 元，暨自起訴狀送達文強公司翌日及自追加被告狀繕本送達
08 立展公司翌日止，按年息百分之5計算之利息。再於113年4
09 月2日具狀將前揭備位聲明改列為先位聲明，並增列備位聲
10 明為：立展公司應向原告給付632萬8,080元，其中316萬4,0
11 40元自111年8月11日起至清償日止，其中316萬4,040元自11
12 2年8月11日起至清償日止，各按年息百分之5計算之利息。
13 最後於113年5月10日具狀撤回對於文強公司之起訴，並僅保
14 留前揭備位聲明部分。經核原告前揭所為，其中關於撤回文
15 強公司之起訴部分，因文強公司未於期限內表示異議，視為
16 已同意原告之撤回，應已生一部撤回之效力；其餘部分則屬
17 請求基礎事實同一之追加被告及擴張或減縮應受判決事項之
18 聲明，依據上開規定，均應予准許。

19 二、復按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中
20 一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告之
21 聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告，逾
22 期未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項
23 定有明文。又拒絕同為原告是否有正當理由，應由法院依實
24 際情形斟酌之，倘追加結果與該拒絕之人本身之法律上利害
25 關係相衝突時，其拒絕即有正當理由。次按共同共有之債權
26 人起訴請求債務人履行債務，係共同共有債權之權利行使，
27 非屬回復共同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準
28 用，而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另
29 有規定外，須得其他共同共有人之同意，或由共同共有人全
30 體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院104年度第3
31 次民事庭會議決議參照）。查原告主張其與劉炳宏、劉明

01 珍、劉明芬及劉明婷（合稱劉炳宏等人，分則逕稱其姓名）
02 均為被繼承人劉順善之法定繼承人，因繼承而共同共有被繼
03 承人劉順善對於被告立展公司之租金債權，而聲請裁定追加
04 劉炳宏等人為原告。惟劉炳宏等人主張對於系爭土地是否為
05 借名登記、劉順善與立展公司間之租賃契約是否為失智情形
06 下所簽訂，與原告之意見明顯不同，且原告嗣後追加給付租
07 金部分，又與劉炳宏等人之法律上利害關係相衝突，而拒絕
08 同為原告，經本院審酌後認劉炳宏等人拒絕同為原告之理由
09 應屬正當，而於113年9月3日以本院111年度重訴字第189號
10 裁定駁回原告所為追加原告之聲請，然此情形即與事實上無
11 法取得全體共有人即劉炳宏等人同意之情形無殊，則依前揭
12 說明，本件僅由原告起訴請求被告給付共同共有債權，其當
13 事人適格並無欠缺。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)緣原告與訴外人即先母劉翁清連(下稱劉翁清連)共有系爭土
17 地) (權利範圍各為589467/0000000、410533/0000000)，
18 原告曾於107年1月31日與劉翁清連共同將系爭土地之全部出
19 租予訴外人寶盛國際股份有限公司(下稱寶盛公司)作為停
20 車場營業用途(嘟嘟房)，租賃期間自107年3月1日起至110
21 年2月28日止，而寶盛公司已於租賃期間屆滿前之110年2月2
22 6日將系爭土地騰空返還予原告。又劉翁清連於107年11月1
23 日死亡後，原告即因繼承關係而與其他繼承人就劉翁清連之
24 應有部分成立共同共有關係。

25 (二)又原告之父即訴外人劉順善於110年7月9日與被告簽訂土地
26 租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期限自110年8月10日起
27 至113年8月9日止共計3年，租金為每月30萬元。而系爭租約
28 雖係屬劉順善個人未經系爭土地所有人即原告同意所為之強
29 行出租，然劉順善已於110年10月25日死亡，因原告既為劉
30 順善之繼承人，僅得與其他繼承人即劉炳宏等人，依民法第
31 1148條第1項規定概括承受劉順善之出租人地位。

01 (三)原告及其他繼承人依法因繼承劉順善生前所訂立系爭租約之
02 租金債權，屬於共同共有債權，則依系爭租約第3條約定，
03 承租人即被告依法自負有按月給付30萬元租金予原告及其他
04 繼承人共同受領之義務，然自劉順善於110年10月25日死亡
05 後，被告從未催告原告受領租金，原告亦未聽聞被告有開立
06 第2、3年租金支票之情事，原告更未授權其他繼承人代為受
07 領租金，可見被告未依上開約定所定之清償期限交付租金予
08 原告及其他繼承人全體，原告自得依系爭租約第3條約定、
09 民法第233條規定，請求被告給付第2、3年租金合計24期租
10 金共632萬8,080元【計算式：300,000-（300,000*10%扣
11 繳）-（300,000*2.11%二代健保）=263,670*24=6,328,08
12 0】，以及其中第2年租金316萬4,040元自111年8月11日起
13 算、第3年租金316萬4,040元自112年8月11日起算之遲延利
14 息。

15 (四)被告雖辯稱其已將第2、3年租金交付予劉炳宏，應已生清償
16 效力云云，惟查：

17 1.被告固稱原告前曾於書狀質疑系爭租約之合法性，實難期待
18 取得原告之同意清償云云，惟被告除未證明曾有向原告催告
19 受領租金，亦未證明劉炳宏或劉順善之其他繼承人曾向原告
20 催告受領租金，實際上被告或劉炳宏未曾向原告催告過。換
21 言之，被告或劉炳宏根本從未探詢過原告之意願，原告亦從
22 未曾表示不願受領被告租金，足見被告上開抗辯，均為臨訟
23 自行臆測，不足採信。

24 2.又依據被告實際負責人鄭德文於鈞院110年度重訴字第466號
25 案件（下稱另案訴訟）所為之證述，可知原告並非未曾主張
26 租金債權，且係於被告交付租金支票予劉炳宏後，原告方知
27 情。併參照劉炳宏到庭所為之證述，亦可知劉炳宏於「受領
28 租金支票後」稱「個人覺得」原告知情，但完全未表示其在
29 受領租金前或後有告知過原告，被告有支付租金支票予劉炳
30 宏，且開設租金公證帳戶亦將原告排除於外，益徵劉炳宏於
31 事後亦未告知原告受領租金。甚且，劉炳宏於另案作證時，

01 亦僅主張被告有權占有系爭土地，根本未交代租金受領情
02 形，反而係自原告於111年4月12日提起本件訴訟以來，迄至
03 113年5月15日被告才具狀說明劉炳宏受領租金支票，長達將
04 近2年時間，原告方知悉租金之流向，況原告亦未參與租金
05 帳戶公證事宜，對該收取之租金無從支配，自無受領租金之
06 可言。

07 3.再者，原告發現系爭土地遭受被告占有後，於111年2月16日
08 寄發律師函主張系爭土地遭無權占有，斯時被告即已知悉原
09 告不知系爭土地遭劉順善出租予被告，更不知系爭租約之細
10 節，遑論原告有何同意租金由其他繼承人受領之可能，且被
11 告於收到律師函後未予回應，更在嗣後之租金給付日逕自將
12 租金支票交付予劉炳宏，則被告未曾發函告知原告，或請求
13 原告受領租金之前提下，卻反指摘原告無法溝通，自不可採
14 信。是以，原告對於劉炳宏受領租金乙節，既不知情，何來
15 有明示或默示同意行使租金之權利，而無民法第828條第3項
16 規定之適用。

17 (五)爰依系爭租約第3條第2項第2款約定，求為判決：被告應給
18 付原告及被繼承人劉順善之其餘繼承人劉炳宏、劉明婷、劉
19 明珍、劉明芬632萬8,080元，其中316萬4,040元自111年8月
20 11日起至清償日止；其中316萬4,040元自112年8月11日起至
21 清償日止，均按年息百分之5計算之利息。並陳明願供擔
22 保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)系爭土地登記原告應有部分589467/0000000，係劉順善借名
25 登記於原告名下之財產，被告於110年7月9日向劉順善承租
26 系爭土地經營停車場，約定租期自110年8月10日起至113年8
27 月9日止，每月租金為30萬元，雙方並簽訂系爭租約為據。
28 而依系爭租約第3條第2項第1、2款約定，被告應分別於111
29 年8月10日、112年8月10日前交付第2、3年租金。且由劉炳
30 宏到庭所為之證述，及被告所交付經以劉明珍名義簽收之租
31 金支票，可知被告確已交付第2、3年租金支票予劉炳宏，並

01 均已兌現完畢。且被告於租期屆滿後即拋棄土地之占有，現
02 已無承租或使用系爭土地。

03 (二)又觀諸原告前所提出之書狀，可知原告不論於系爭租約第
04 2、3年租金清償期屆至之前、後，均以「劉順善在110年間
05 有認知障礙、失智」為由，否認系爭租約之真正。且參以劉
06 炳宏到庭所為之證述，劉炳宏受領被告之給付，事前已得原
07 告以外劉順善全體繼承人同意，然因原告曾主張劉順善失
08 智，否認系爭租約之真正，故劉炳宏雖知悉受領被告之給付
09 應得原告之同意，然因雙方針對基礎事實有歧異，劉炳宏或
10 其他繼承人實際上無法取得原告同意。事實上，不論劉炳宏
11 與其他繼承人係何時就租金帳戶辦理公證，抑或原告係何時
12 方知悉系爭租約，原告於系爭租約第2、3年租金屆清償期
13 「前」已明確向被告、劉炳宏及其他繼承人表示劉順善於簽
14 訂系爭租約「前」已失智，且無締結法律行為之能力，則不
15 僅被告無法向原告給付租金，肇因認知差異，更不可期待劉
16 炳宏及其他繼承人受領被告之給付前，取得原告之同意。是
17 以，劉炳宏自得為全體繼承人利益，單獨受領被告之給付，
18 而該受領行為於法係屬保存行為，無庸得全體共同共有人同
19 意即可為之，亦即倘劉炳宏得單獨受領被告之給付，被告之
20 給付即對原告發生清償效果。

21 (三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供
22 擔保請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執之事項：

24 (一)系爭土地登記為原告單獨所有應有部分589467/0000000，及
25 與其他繼承人劉炳宏、劉明珍、劉明婷、劉明芬等人共同共
26 有應有部分410533/0000000。

27 (二)劉順善於110年10月25日死亡，原告亦為劉順善之繼承人。

28 (三)系爭租約（即被證7）之形式上及實質上均屬真正。

29 四、原告主張自劉順善於110年10月25日死亡後，被告從未催告
30 原告受領租金，原告亦未聽聞被告有開立第2、3年租金支票
31 之情事，原告更未授權其他繼承人代為受領租金，可見被告

01 未依系爭租約所定清償期限交付租金予原告及其他繼承人全
02 體，爰請求被告給付第2、3年租金共計632萬8,080元等語。
03 被告則以上開情詞置辯。查兩造對於被告已將第2、3年租金
04 支票交由劉炳宏受領，並無爭執。是本件應審究者，上開租
05 金由劉炳宏受領，對於包括原告在內之劉順善全體繼承人，
06 是否發生清償之效力？經查：

07 (一)按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部
08 為共同共有，民法第1151條定有明文。又按共同共有人受領
09 共同共有債權之清償，應共同為之，除得全體共同共有人之
10 同意外，無由其中一人或數人單獨受領之權（最高法院74年
11 台上字第748號判決先例參照）。惟所謂繼承人中一人或數
12 人無受領權，指其債務人縱依債務本旨向其為清償，而經其
13 受領，並無使債之關係當然消滅之效力。惟債務人雖係向繼
14 承人中之一人為清償，並非一律不生效力，倘繼承人中之
15 一人如亦為其他繼承人之代理人，或因繼承人間有利害關係相
16 反之情形，事實上無法取得該利害關係相反之繼承人之同
17 意，惟係以為全體繼承人受領給付之意思而受領，並以專戶
18 存用供作全體繼承人應辦理之共同事務使用，自為有受領權
19 之人，仍得為有效之清償，以期兼顧交易安全。查被告於
20 110年7月19日向劉炳宏、劉明珍、劉明婷、劉明芬及原告之
21 被繼承人劉順善承租系爭土地，並成立系爭租約，劉順善於
22 110年10月25日死亡，故系爭租約之權利義務應由劉炳宏、
23 劉明珍、劉明婷、劉明芬及原告共同繼承，在遺產分割前，
24 為全體繼承人公同共有。是被告向劉順善繼承人中之劉炳宏
25 一人為清償第2、3年之租金，並經劉炳宏受領，是否發生清
26 償之效力，仍應視其有無符合上揭情形而定。

27 (二)復查，被告於111年5月31日即已向本院提出系爭租約，堪認
28 原告至遲於斯時即能知悉系爭租約之內容，而依系爭租約第
29 3條約定：「(一)租金為每月新台幣(下同)30萬元整。(二)
30 給付方式：…2. 乙方(即被告)應於簽約日當日交付甲方
31 (即劉順善)第一年12個月之租金支票12紙(詳如附件影

01 本)，第二、三年之租金支票應分別於111年8月10日、112年
02 8月10日前交付。3. 乙方係依本租約開立租金支票，交付契
03 約當事人甲方簽收。甲方倘因借名登記所致租金分配爭議，
04 由甲方自行處理，與乙方無涉」等內容，有系爭租約在卷可
05 稽（見本院卷一第169至179頁）。足見原告於被告應分別於
06 111年8月10日、112年8月10日交付第2、3年之租金支票之
07 前，即知有該等約定，然原告因主張劉順善於110年間確實
08 有因病意識不清，而無法與他人為正常溝通交往之事實，違
09 論為複雜之法律行為，而否認系爭租約之形式真正，並主張
10 被告為無權占有承租之系爭土地等情（見本院卷一第231至
11 232頁），顯見原告已預示拒絕受領之意思。又查，證人劉炳
12 宏在本院審理時具結證稱：劉順善死亡後，後續應給付之2
13 年份租金支票，被告均有交付予伊代收，然後再存到劉明珍
14 之帳戶內，被告每次是交付一年份的支票，分兩次給付，被
15 告交付的支票都有提示兌現，劉順善還有其他的房子出租，
16 我們也是請承租人匯款到這個帳戶內。劉順善與被告簽訂之
17 系爭租約曾經原告提告劉順善是失智的，後經法院證實劉順
18 善未曾失智，所以當時原告根本無法溝通，後來劉順善死
19 亡，我們其餘四位繼承人才要去公證一個帳戶，將這些錢存
20 在劉明珍之帳戶內，因為這是共同共有的錢，在未結算前並
21 不屬於我們任何一個人，公證時間已不記得了，公證內容就
22 是按照父親之交代，大概就是要將這些錢用在父親劉順善及
23 母親劉翁清連之祖厝修繕及共同共有土地之繳稅等項等語，
24 並有被告所提出劉炳宏以劉明珍名義簽收第三年租金支票12
25 紙為證。抑且，證人劉炳宏在另案訴訟於111年10月19日言
26 詞辯論期日即供稱：「爸爸過世後，現在我們收租後存起
27 來，我們包括原告四人（即劉炳宏、劉明珍、劉明婷、劉明
28 芬）有公證一個共同帳戶，租金就存在那個共同帳戶裡面
29 去。」等語，而劉明婷、劉明芬及原告本人於當日庭期亦均
30 有到場，均未為反對之陳述，且劉炳宏、劉明婷、劉明芬在
31 當日庭期亦均表明：同意將所收的租金均拿出來進行分配等

01 語（見另案電子卷證第19至21頁），堪認原告至遲於111年
02 10月19日亦已能知悉劉炳宏等其餘4名繼承人，已公證成立
03 共同帳戶，作為存入劉順善所遺留不動產所生租金使用，且
04 知悉其餘繼承人均同意該等租金由全體繼承人共同均分等
05 情。綜上，足見除原告以外之劉順善其餘繼承人，已委由劉
06 炳宏為代理人，向被告收取租金，且劉炳宏等其餘4名繼承
07 人因與原告間迄今仍因系爭土地所涉劉順善借名登記爭執而
08 另案訴訟中，且因原告始終主張劉順善簽立系爭租約時業已
09 失智而否認系爭契約之效力，事實上自無法取得原告之同意
10 或授權，然劉炳宏乃係基於為全體繼承人受領給付之意思而
11 受領被告所交付之第2、3年租金支票，並將之存入劉炳宏等
12 其餘4名繼承人公證之共同帳戶內兌付，並為原告所知悉，
13 原告自得依內部關係向其餘繼承人請求，揆諸前揭說明，劉
14 炳宏受領被告所交付第2、3年租金，自己生被告依債務本旨
15 清償之效力。是以，原告仍以前詞主張被告對劉炳宏所為清
16 償，不生清償效力云云，委不足採。

17 五、綜上所述，原告依據系爭租約第3條第2項第2款約定，請求
18 被告應給付原告及被繼承人劉順善之其餘繼承人劉炳宏、劉
19 明婷、劉明珍、劉明芬632萬8,080元，其中316萬4,040元自
20 111年8月11日起至清償日止；其中316萬4,040元自112年8月
21 11日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息，為無理
22 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦
23 失其依據，應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所用
25 之證據，經本院斟酌後認對判決結果不生影響，爰不逐一論
26 列，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

29 民事第三庭 法官 王士珮

30 以上正本係照原本作成。

31 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 114 年 2 月 24 日

03 書記官 李依芳