

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1805號

原告 高明莉
訴訟代理人 武傑凱律師
高錦春
法定代理人 徐國振
被告 陳仁德
訴訟代理人 王文成律師
被告 張凱鈞

上列當事人間給付租金等事件，經本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳仁德應給付新臺幣315,000元，及自民國114年7月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息予原告高明莉、高錦春公司共有。
- 二、被告張凱鈞應將設置於門牌號碼新北市○○區○○路000○○號房屋2樓外牆上之『（眾）樹林服務處』及3樓外牆上之『張凱鈞』廣告招牌及支架拆除。
- 三、被告張凱鈞應給付新臺幣75,000元，及自民國114年7月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息予原告高明莉、高錦春公司共有。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用（除減縮部分外）由被告陳仁德負擔62%，被告張凱鈞負擔20%，餘由原告高明莉、高錦春連帶負擔。
- 六、本判決第1項得假執行；但被告陳仁德如以新臺幣315,000元為原告高明莉、高錦春預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第2、3項各得假執行；但被告張凱鈞如分別以新臺幣26,000元、75,000元為原告高明莉及高錦春預供擔保，各得免為假執行。

01 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 理 由

03 壹、程序事項：

04 一、民事訴訟法第56條之1第1項規定「訴訟標的對於數人必須合
05 一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無
06 正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於
07 一定期間內追加為原告。逾期未追加者，視為已一同起
08 訴。」；民法第1151條規定「繼承人有數人時，在分割遺產
09 前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」。按公同共有之
10 債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行
11 使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第821條規定
12 之適用，而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法
13 律另有規定外，須得其他公同共有人之同意，或由公同共有
14 人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（參最高法院104
15 年度台上字第481號民事判決意旨）。原告高明莉（與高錦
16 春合稱原告）主張依被繼承人即訴外人高明薇（下逕稱其
17 名）與被告陳仁德、張凱鈞間之租賃契約及繼承之法律關
18 係，請求被告仁德給付租金、被告張凱鈞應將租賃物回復原
19 狀並給付不當得利等語（見本院卷第209至210頁），核屬公
20 同共有債權之權利行使，揆諸前揭說明，乃固有必要共同訴
21 訟，應由公同共有人全體為原告，其當事人適格始無欠缺，
22 是原告高明莉具狀聲請追加高錦春為原告，並提出被繼承人
23 高明薇之除戶謄本、繼承系統表、原告2人之戶籍謄本為證
24 據（見本院卷第37至45頁），經本院裁定命高錦春於一定期
25 間內追加為原告，逾期未加追，視為一同起訴（見本院卷第
26 139至141頁），而高錦春因逾期未為追加，揆諸首揭規定，
27 自應視為其已一同提起本件訴訟，合先敘明。

28 二、原告高錦春、被告張凱鈞經合法通知，均未於最後言詞辯論
29 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
30 告高明莉、被告陳仁德之聲請，由其等一造辯論而為判決。

31 貳、實體事項：

01 一、原告起訴主張：

02 (一)高明薇為門牌號碼新北市○○區○○路000○○0號房屋（下稱
03 系爭房屋）之所有人，高明薇與被告陳仁德於民國111年間
04 就系爭房屋簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金
05 為新臺幣（下同）45,000元，詎被告陳仁德於高明薇亡故次
06 月即112年5月起即未依約給付租金，至系爭租約終止即113
07 年1月31日止，積欠租金共405,000元。

08 (二)被告張凱鈞曾於111年6月30日前向高明薇承租系爭房屋作為
09 服務處設址，然該租賃關係消滅後，系爭房屋仍遺有其設置
10 在2樓外牆上之『（眾）樹林服務處』及3樓外牆上之『張凱
11 鈞』廣告招牌及支架（下稱系爭廣告招牌及支架）而未回復
12 系爭房屋之原狀，並因此享有相當於租金之不當得利，應以
13 新北市樹林區當地招牌出租之一般行情，即每月3,000元為
14 計算，共計75,000元。

15 (三)訴之聲明及對應之請求權基礎：

16 1. 「被告陳仁德應給付405,000元予原告公司共有，及自起訴
17 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
18 息。」：

19 (1)原證1系爭租約第3條約定、繼承之法律關係。

20 (2)被證4兩份租約第3、4條約定、民法第739條、第273條規
21 定。

22 (3)上開(1)(2)為選擇合併。

23 2. 「被告張凱鈞應將設置於系爭房屋外牆上之系爭廣告招牌及
24 支架拆除。」：繼承之法律關係、民法第828條第2項準用第
25 821條、民法第767條第1項、第431條第2項規定。

26 3. 「被告張凱鈞應給付75,000元予原告公司共有，及自起訴狀
27 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」：
28 民法第179條規定、繼承之法律關係。

29 4. 願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)被告陳仁德部分：

01 1. 本件起訴不合法，蓋與前案即本院112年度板簡字第3159號
02 確定判決相同，是本件為重複起訴。又被繼承人高明薇似有
03 遺囑及遺贈遺產予訴外人王祿旺，原告就是否合法繼承乙節
04 未提出證據證明，故起訴不合法。

05 2. 我已於113年1月31日遷離返還系爭房屋予原告高明莉並終止
06 租約，故無繼續支付租金之義務，並主張以交付之押租金9
07 萬元為抵銷。

08 3. 並答辯聲明：「原告之訴駁回及其假執行之聲請均駁回。如
09 受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行」。

10 (二)被告張凱鈞部分：

11 1. 原告高明莉於另案（本院112年度板簡字第3159號）追加我
12 為被告，業經裁定駁回，訴訟程序已終結，我無再涉訟之必
13 要。

14 2. 關於系爭廣告招牌及支架，為我搬來前即存在，我當初只換
15 了燈管，我於搬離系爭房屋前，已將該廣告招牌燈管贈與原
16 房東即高明薇。

17 3. 並答辯聲明：「原告之訴駁回。」。

18 三、本院之判斷：

19 (一)按確定判決以程序上理由駁回原告之訴，並未就為訴訟標的
20 之法律關係予以裁判者，無民事訴訟法第400條第1項之既判
21 力（最高法院107年度台抗字第469號民事裁定意旨參照）。
22 被告2人主張本件訴訟為本院112年度板簡字第3159號請求給
23 付租金等事件（下稱前訴）之重複起訴等語（見本院卷第5
24 7、77、89頁），然前訴係因不合訴之追加要件經裁定駁回
25 其追加之訴、欠缺當事人適格起訴不合法經判決駁回其訴，
26 此有前訴裁判在卷可查（見本院卷第79至82頁），則法院以
27 程序上理由駁回前訴，並未就前訴為實體上之審判而無既判
28 力，本件自無重複起訴之情形，合先敘明。

29 (二)關於原告是否繼承高明薇與被告2人訂立之上開租約之法律
30 關係及系爭房屋，而可行使本件之請求權乙節，被告陳仁德
31 固主張：高明薇似有遺囑及遺贈遺產予訴外人王祿旺，原告

01 2人就是否合法繼承乙節未提出證據證明等語（見本院卷第9
02 7頁），然民法第1151條規定「繼承人有數人時，在分割遺
03 產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」，觀諸臺灣士
04 林地方法院112年度司繼字第1281號裁定可知（見本院卷第1
05 01頁），王祿旺以遺產贈與之受贈人地位聲請選任高明薇之
06 遺產管理人，遭該法院認為高明薇之繼承人並無不能召開親
07 屬會議之情形，故裁定駁回其聲請，可見高明薇之遺產贈與
08 尚未實現；又系爭房屋目前仍登記為高明薇所有，且由原告
09 以高明薇繼承人之身分，繳清遺產稅而獲取財政部臺北國稅
10 局發給之遺產稅繳清證明書，此有建物第一類登記謄本、財
11 政部臺北國稅局遺產稅繳清證明書在卷可憑（見本院卷第5
12 1、169頁），且高明薇之法定繼承人為原告，業如前開關於
13 固有必要共同訴訟所述，是原告依法繼承高明薇之全部財
14 產，包含上開租約之法律關係及系爭房屋，自得為相關權利
15 之行使，被告陳仁德上開所辯，不足為採。

16 （三）關於第1項聲明部分：

- 17 1. 民法第421條第1項規定「稱租賃者，謂當事人約定，一方以
18 物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」、第439條
19 前段「承租人應依約定日期，支付租金」、第1151條「繼承
20 人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同
21 共有。」。
- 22 2. 原告主張被告陳仁德與高明薇就系爭房屋簽立租賃契約，然
23 自112年5月起至113年1月止欠租共405,000元（即租金4萬5,
24 000元×9個月）之事實，業據提出原證1系爭租約為證據（見
25 本院板簡卷第21至35頁），被告陳仁德就原告主張之上開事
26 實並未爭執，且原證1系爭租約第3條約定租金每月45,000元
27 （見本院板簡卷第23頁），與被告陳仁德提出其與高明薇另
28 外簽立之被證4兩份租約第3條約定之租金每月45,000元（即
29 18,000元+27,000元，見本院卷第105、112頁）相同，是原
30 告主張之上開事實確屬有據，為可採信。故原告依系爭契約
31 第3條約定及繼承之法律關係，請求被告陳仁德給付自112年

01 5月起至113年1月止欠租共405,000元予原告2人共同共有，
02 核屬有據。

03 3. 關於押租金之當然抵充部分：

04 (1) 民事訴訟法第279條第1、3項規定「當事人主張之事實，經
05 他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前
06 自認者，無庸舉證。」、「自認之撤銷，除別有規定外，以
07 自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之。」。
08 且按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內
09 有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，
10 以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院
11 不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除
12 應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事
13 實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年度台
14 上字第1430號判決意旨參照）。本院114年11月13日言詞辯
15 論時，被告陳仁德陳稱：關於押租金9萬元部分，是要主張
16 與原告第1項聲明之欠租為抵銷之意思表示等語，對此抵銷
17 之主張，原告高明莉答稱：「（問：對於被告陳仁德上開主
18 張以押租金9萬元與欠租抵銷等語，同意否？）答：同
19 意。」（見本院卷第189-190頁），堪認原告高明莉對高明
20 薇簽立系爭租約並確實有向被告陳仁德收取9萬元押租金之
21 事實已為自認，遂同意被告陳仁德以此押租金債權與其欠租
22 之債務為抵銷，核與原證1系爭租約第4條、被證4兩份租約
23 第5條約定略以「押租金為9萬元，承租人應於簽定本契約之
24 同時給付出租人」相符（見板簡卷第25頁、本院卷第105-11
25 4頁）。嗣後原告高明莉固具狀翻異前詞，否認高明薇有收
26 取押租金9萬元之事實（見本院卷第213-215頁），欲撤銷其
27 自認，然並未舉證證明其自認與事實不符，亦未經被告陳仁
28 德之同意（見本院卷第211頁），自不生撤銷自認之效果。

29 (2) 復按押租金（即保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租
30 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
31 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵

01 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度
02 台上字第1631號判決意旨參照），可見押租金乃於租賃關係
03 消滅後，始發生當然抵充之效力。查原證1系爭租約第2條、
04 被證4兩份租約第2條（見本院板簡卷第23頁、本院卷第10
05 5、112頁）固約定租賃期間均自111年6月30日起至115年5月
06 31日止，然被告陳仁德主張前於113年1月31日即搬出系爭房
07 屋並終止租約，當時原告高明莉在場並知悉等語，業據提出
08 與所述相符之照片為憑（見前案112年度板簡字第3159號卷
09 第115、117頁、本院卷第181頁），此為原告高明莉所是
10 認，並據此減縮請求之欠租金額（見本院卷第201頁），被
11 告陳仁德復於本院114年12月16日言詞辯論期日當庭對原告2
12 人為終止系爭租約之意思表示，原告高錦春部分則經本院於
13 庭後將該次筆錄繕本對其為送達而為終止之意思表示之到達
14 （見本院卷第211頁），是系爭租約業已終止，該租賃關係
15 業已消滅，揆諸前揭說明，被告陳仁德交付之9萬元押租
16 金，即生當然抵充之效果，從而原告得請求之欠租405,000
17 元，與被告陳仁德之押租金9萬元相互抵充後，原告僅得請
18 求315,000元（即405,000元－9萬元），逾此範圍即於法無
19 據。

20 （四）關於第2、3項聲明部分：

- 21 1. 民法第767條第1項規定「所有人對於無權占有或侵奪其所有
22 物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去
23 之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」；第828條
24 第2項公同共有準用第821條規定「各共有人對於第三人，得
25 就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
26 求，僅得為共有人全體之利益為之。」；第1151條規定「繼
27 承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公
28 同共有。」。又按因繼承於登記前已取得不動產物權者，非
29 經登記，不得處分其物權，固為民法第759條所明定，惟所
30 謂不得處分其物權，係指法律上使其物權發生變動之處分行
31 為而言，不包括事實上之處分在內（最高法院87年度台上字

第298號民事判決意旨參照)。

2. 原告主張被告張凱鈞於租賃關係消滅後未將租賃物回復原狀之事實，業據提出系爭房屋暨系爭廣告招牌及支架之照片、被繼承人高明薇之除戶謄本、繼承系統表、原告之戶籍謄本、系爭房屋之登記謄本為證據（見本院板簡卷第39頁、本院卷第37至45、51頁），被告張凱鈞則以系爭廣告支架非其設置，又系爭廣告招牌燈管已贈與原房東即高明薇等語置辯（見本院卷第77頁），然未提出任何證據證明其上開所述，自難認其空言主張為真，經本院調查結果，原告主張之上開事實應可採信。則被告張凱鈞於租賃關係消滅後，無於系爭房屋外牆設置系爭廣告招牌及支架之占有權源，是原告依民法第828條第2項公同共有準用第821條規定、第767條第1項中段及繼承之法律關係，請求被告張凱鈞應將設置於系爭房屋外牆上之系爭廣告招牌及支架拆除，於法有據。至原告雖未就系爭房屋為繼承登記（見系爭房屋之登記謄本，本院卷第51頁），然揆諸前揭說明，原告請求除去妨礙所有權，乃事實上之處分，非使其物權發生變動之處分行為，是縱未辦理繼承登記，仍無礙原告基於繼承人地位為上開主張。
3. 民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」、第1151條「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」。
4. 原告主張被告張凱鈞於租賃關係消滅後，仍受有設置系爭廣告招牌之利益，以新北市樹林區當地招牌出租之一般行情，應以每月3,000元為計算，是自該租賃關係消滅（即111年7月）起至起訴前（即113年7月）止，被告張凱鈞享有相當於租金之不當得利共75,000元（即3,000元x25個月）等語，並提出新北市樹林區看板出租行情為證據（見本院板簡卷第43至47頁），被告張凱鈞就原告主張之上開事實未予爭執，本院審酌原告2人主張之每月租金數額尚屬合理，應為可採。則被告張凱鈞於租賃關係消滅後，無法律上之原因而受有於

01 系爭房屋外牆上設置系爭廣告招牌之相當於租金之不當得
02 利，是原告依民法第179條及繼承之法律關係，請求被告張
03 凱鈞應給付75,000元予原告公司共有，於法有據。

04 四、綜上所述，原告依原證1系爭租約第3條、民法第1151條規
05 定，請求被告陳仁德給付315,000元，及自起訴狀繕本送達
06 翌日（即114年7月3日，送達證書見本院卷第27頁）起至清
07 償日止，按年息5%計算之利息予原告公司共有；另依民法
08 第767條第1項中段、第828條第2項準用第821條、第1151條
09 規定，請求被告張凱鈞應將設置於系爭房屋外牆上之系爭廣
10 告招牌及支架拆除，復依民法第179條、第1151條規定，請
11 求被告張凱鈞給付75,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即
12 114年7月3日，送達證書見本院卷第29頁）起至清償日止，
13 按年息5%計算之利息予原告公司共有，為有理由，應予准
14 許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。至原告於單一
15 聲明、同一目的，以選擇合併方式依其他法律關係或請求權
16 基礎而為請求部分，即毋庸審酌，附此敘明。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
18 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
19 爰不一一論述，附此敘明。

20 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，因
21 所命給付金額及價額合計未逾50萬元，爰依職權宣告假執
22 行，並酌定相當之擔保金額准被告2人供擔保後免為假執
23 行。至原告敗訴部分，其該部分假執行之聲請則失去依據，
24 應併駁回。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條
26 第1項但書、第2項。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
28 民事第五庭 法 官 劉容好

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日
02 書記官 楊鵬逸