

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第567號

原告 王智源

王美惠

王玉惠

共同

訴訟代理人 楊富勝律師

鍾采宸律師

被告 陳思如即祥發銀樓

訴訟代理人 簡文玉律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月14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：門牌號碼新北市○○區○○街00號1樓及同號2樓房屋（下稱系爭房屋）原係被繼承人王金萬所有，嗣王金萬於民國110年7月17日死亡，系爭房屋即由王金萬之全體繼承人即原告王智源、王美惠、王玉惠及訴外人王家興、王靖惠繼承而共有，而王金萬之全體繼承人已於111年5月27日將系爭房屋分割為分別共有並登記完畢。被告父親即訴外人陳進發前為經營祥發銀樓，向王金萬承租系爭房屋，並簽立房屋租賃契約書，租期自110年1月8日起至111年1月7日止，並約定承租人不得轉租，如有違反出租得隨時終止租約。嗣王金萬於110年7月17日死亡後，被告並未與原告及其他共有人另行簽定租約，且王金萬與陳進發所簽之上開租約亦於111年1月7日屆至，依法被告應將系爭房屋返還予全體繼承人，原告王玉惠亦於111年1月6日催告被告返還。詎被

告提出僅具預約性質之承租協議書，並稱其就系爭房屋仍有租賃契約存在，承租期限已延長15年，而拒絕遷讓返還系爭房屋，亦拒絕與原告及其餘共有人另行協商簽立新租約，甚將系爭房屋之騎樓轉租第三人作為營業使用，顯然違反王金萬與陳進發間租約有關不得轉租之約定。而原告再於114年5月29日催告被告返還系爭房屋，並通知被告縱其認為就系爭房屋尚有租賃關係存在，原告亦依民法第443條第2項規定，向被告為終止租賃契約之意思表示，是被告所稱之系爭協議書之租賃契約亦已終止，被告即應返還系爭房屋予全體共有人，惟被告迄今仍拒絕返還系爭房屋予全體共有人，爰依系爭租賃契約第8條第2項約定終止租賃關係，並依民法第455條前段、第767條第1項前段及第821條規定，提起本件訴訟，請求法院擇一為原告有利之判決，並聲明：被告應將系爭房屋返還予原告及其他共有人，且願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告父親陳進發自86年起即向王金萬家人承租系爭房屋以經營祥發銀樓（斯時登記負責人為陳進發），出租人原為王金萬之兄長王家興，嗣變更為王金萬母親與王金萬，末再變更由王金萬為出租人，王金萬與陳進發最後所簽之書面租賃契約所約定之租賃期間為自110年1月8日起至111年1月7日止，每月租金為4萬元，嗣祥發銀樓於110年2月8日變更負責人為被告，被告並告知王金萬變更銀行負責人之情，王金萬即主動表示與被告再另簽訂長期租約書面及調整租金，故於110年2月17日與被告簽立「承租協議書」（即系爭協議書），約定自111年1月8日起，就系爭房屋之承租年限為15年，租金調漲為新臺幣（下同）108,000元，供被告繼續經營祥發銀樓使用，而系爭房屋之騎樓轉租予第三人作為攤販營業使用，亦為王金萬所知悉，且係公開且眾人可見之事實，可認王金萬有同意被告得轉租騎樓予第三人之默示意思表示，嗣王金萬雖突然病故，然其生前所約定之租賃關係，對其全體繼承人仍然有效力，且被告迄今仍持續給付租

01 金，而系爭租賃契約既未經系爭房屋之共有人即王金萬之全
02 體繼承人合法終止，則被告與原告間就系爭房屋之租賃關係
03 仍有效存在等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行聲請
04 均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事實：

06 (一)系爭房屋（權利範圍全部）暨坐落基地即新北市○○區○○
07 段000地號土地（應有部分2分之1）原係王金萬所有，王金
08 萬於110年7月17日死亡後，由原告3人及王家興、王靖惠以
09 繼承為登記原因，於110年11月17日登記為所有權人，就系
10 爭房屋之應有部分各為5分之1、坐落基地之應有部分各為10
11 分之1等情，為兩造所不爭執，並有建物登記第一類謄本2
12 件、土地登記第一類謄本1件為證（見本院卷第107至118
13 頁）。

14 (二)被告父親陳進發自86年起即向王金萬家人承租系爭房屋以經
15 營祥發銀樓（斯時登記負責人為陳進發），出租人原為王金
16 萬之兄長王家興，嗣變更為王金萬母親與王金萬，末再變更
17 由王金萬為出租人，王金萬與陳進發最後所簽之書面租賃契
18 約所約定之租賃期間為自110年1月8日起至111年1月7日止，
19 每月租金為4萬元等情，為兩造所不爭執，且有房屋租賃約
20 書在卷可佐（見本院卷第45至50頁）。

21 (三)於前開(二)所示租約期間之110年2月8日祥發銀行變更負責人
22 為被告陳思如，王金萬於110年2月17日與被告陳思如簽立承
23 租協議書，內容為：「1. 立書協議人王金萬將建物門牌新北
24 市○○區○○街00號1、2樓同意承租給陳思如，租金10萬8
25 千元整。2. 承租年限 15年，每年另簽訂一約，如無王金萬
26 本人親臨收租，將以匯款方式，帳號如：（空白未寫）。3.
27 民國000年0月0日生效。出租人：王金萬。承租人：陳思
28 如。立約日期：110年2月17日」等情，為兩造所不爭執（見
29 本院卷第162頁），並有承租協議書佐卷可考（見本院卷第1
30 35頁）。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告主張：王金萬與被告所簽立之系爭協議書，僅係預約
02 ，並非正式生效之租賃契約等語，為被告所否認。按所謂預約，
03 乃指當事人約定將來訂立一定契約（即本約）之約定而
04 言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致，不論冠
05 以何名稱，均係本約，而非預約；又當事人訂立之契約，究
06 為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不
07 明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，
08 及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之
09 （最高法院82年度臺上字第2號、85年度臺上字第2396號民
10 事判決意旨參照）。查，系爭協議書為王金萬所書立之情，
11 業經原告於本院審理時所不爭執（見本院卷第162頁），自
12 堪認系爭協議書為真正。再觀諸系爭協議書內容：「1. 立書
13 協議人王金萬將建物門牌新北市○○區○○街00號1、2樓同
14 意承租給陳思如，租金10萬8千元整。2. 承租年限 15年，每
15 年另簽訂一約，如無王金萬本人親臨收租，將以匯款方式，
16 帳號如：（空白未寫）。3. 民國000年0月0日生效。出租
17 人：王金萬。承租人：陳思如。立約日期：110年2月17日」
18 等情，有承租協議書佐卷可考（見本院卷第135頁），可知
19 系爭協議書內容已明確記載立書人王金萬同意將系爭房屋出
20 租予被告，承租年限15年，於111年1月8日起生效，且有約
21 定每月租金為100,800元，足認該協議書已包含特定之出租
22 人、承租人、出租標的物、租賃期間及租金金額等租賃契約
23 應具備之契約要素，並依該協議書內容即可履行，堪認系爭
24 協議書已係完成之租賃契約，已為本約，而非僅至預約程
25 度。是被告辯稱：王金萬生前已與被告間就系爭房屋達成租
26 賃合致之意思表示即系爭協議書之內容，即堪採信。至原告
27 上開主張，自無可採。

28 (二)又原告主張：縱認系爭協議書為租約，惟被告將系爭房屋之
29 騎樓轉租予第三人作為攤販營業使用，違反被告之父陳進發
30 前與王金萬所簽立之書面租賃契約約定等語，然被告與王金
31 萬所簽立之系爭協議書，並無禁止轉租之約定之情，有系爭

協議書存卷可參（見本院卷第53頁），是原告主張被告之轉租違反租約約定等語，尚難遽採。至被告之父陳進發前與王金萬所簽立之書面租賃契約，其中第6條雖有不得轉租約之約定，有該房屋租賃約書附卷足參（見本院卷第45頁），惟被告辯稱：其父親陳進發前將系爭房屋之騎樓轉租予第三人情形已歷時多年，王金萬生前已有默示同意轉租等語，經查，系爭房屋與王金萬生前住處相距不遠，且系爭房屋之租金多為王金萬本人至系爭房屋當場收取等情，為原告所不爭執，再參以被告所轉租之幸福清粥小菜係於109年11月10日即登記於系爭房屋騎樓營業、邱記平價碳烤新莊店於食品藥物管理署最後登錄確認日期為113年10月29日，其商業登記地址為系爭房屋1樓，再系爭房屋騎樓尚有薛聖發為營業登記等情，有新北市政府衛生局114年7月31日新北衛食字第1141523650號函暨附件業者資料查詢、財政部北區國稅局114年8月1日北區國稅新莊銷審字第11424253300號函暨附件申請稅籍登記資料、營業人統一編號查詢結果等件佐卷可考（見本院卷第95至97、119至124、71頁），是被告辯稱系爭房屋騎樓轉租第三人經營清粥小菜、平價碳烤已有多年之情，即堪採信，則參以王金萬生前多係親自系爭房屋收取租金，再佐以原告提出之該清粥小菜之攤位非為小範圍，並於騎樓擺放四人桌至少4桌之情，有該照片可佐（見本院卷第60至67頁），顯見王金萬生前就被告之父及被告將系爭房屋騎樓轉租第三人，並供作攤販營業使用之事實知之甚詳，且王金萬在被告告知變更由被告經營祥發銀樓後，於110年2月17日仍與被告簽立系爭協議書，在被告之父陳建發與其所簽書面租約屆期後，同意將系爭房屋繼續出租予被告，且未於系爭協議書明文記載禁止轉租之情，可見王金萬生前應有同意被告為轉租之意。是原告主張被告有違反不得轉租約定之情，自屬無據。

(三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞

者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。次按租賃權為債權（財產權）之一種，自得為繼承之標的。是出租人於租賃關係存續中死亡，其出租人之地位及租賃物所有權，於遺產分割前，自應由其繼承人全體承受（最高法院82年度臺上字第2685號、91年度臺上字第1064號民事判決意旨參照）。復按租賃權亦財產權一種，應由全體繼承人共同繼承而為公同共有，依民法第263條準用第258條規定，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終止權行使之不可分性。是出租人或承租人如欲終止租約，應由出租人之全體繼承人向承租人為之，或由出租人向承租人之全體繼承人為之，始生終止租約之效力（最高法院62年臺上字第892號、64年臺上字第2294民事判決先例意旨參照）。再按，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條前段有明文規定。查，王金萬生前與被告已就系爭房屋達成租賃合致之意思表示，業如前述，而王金萬於110年7月17日死亡，為兩造所不爭執，揆諸前揭規定及說明，王金萬於系爭租賃契約之租賃關係（下稱系爭租賃債權）存續中死亡，其出租系爭房屋予被告之權利義務，即應由王金萬之全體繼承人共同繼承而為公同共有債權，復原告並未就系爭租賃債權已為分割乙節，舉證以實其說，則王金萬就系爭租賃契約關於出租人之租賃上權利之行使，例如欠租之催告，終止租約之意思表示等事項，自應由全體公同共同人為之，然本件原告自行以其3人名義終止系爭租賃契約，自不生終止之效力，兩造間之租賃關係仍存在。準此，系爭租賃關係既未經終止，則被告基於系爭租賃契約占有使用系爭房屋，自為有權占有，是原告依民法第767條第1項前段及第821條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，即屬無據。

01 五、綜上所述，原告主張被告為無權占有，依依民法第455條前
02 段、第767條第1項前段、第821條規定及系爭租約第8條第2
03 項約定，請求被告應將系爭房屋返還予原告及其他共有人，
04 為無理由，應予駁回。另原告之訴既經駁回，其假執行之聲
05 請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回之。

06 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
07 援用之證據及聲請調查之證據，經本院斟酌後，認均不足以
08 影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

09 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日
12 民事第五庭 法 官 鄧雅心

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
17 書記官 賴峻權