

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2123號

原告 楊翠玲

兼

訴訟代理人 楊榮鍾

被告 蘇煌昌

蘇張琪

蘇立丰

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年1月15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、原告主張：

(一)緣原告母親楊廖玉貴於民國109年11月8日起至112年11月7日止，前後與被告蘇煌昌簽訂3次房屋租賃契約，被告蘇張琪為連帶保證人，約定由楊廖玉貴將所有之門牌號碼新北市○○區○○路000號5樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告蘇煌昌，每月租金為新臺幣（下同）15,500元，租金應於每月8日前繳納，且水電費用應由被告自行負擔（下稱系爭租約）。出租人楊廖玉貴另於110年4月14日同意由原告楊榮鍾一人全權收取系爭房屋租金及處理房子相關事宜。

(二)被告蘇煌昌、蘇張琪於106年1月、110年3、4月及112年3至8月間未繳納租金，共積欠9個月租金及水電費合計為144,000元【計算式：（租金15,500元＋水電費500元）×9個月＝144,000元】，出租人楊廖玉貴曾於110年5月24日以永和福和郵局第105號存證信函催告，原告為楊廖玉貴之繼承人於112年3月23日及112年4月12日分別以永和福和郵局第44號及第62號存證信函催告被告繳納租金、違約金，並對被告為終止系爭租約之意思表示。被告於系爭租約終止後，至112年11

01 月7日返還系爭房屋，拖欠房租等費用144,000元，依系爭租  
02 約第11條約定，被告應負租金3倍之違約金，故應給付原告  
03 違約金372,000元（計算式：租金15,500元×3倍違約金×8次  
04 違約＝372,000元）。合計被告應給付之租金、水電費及違  
05 約金為516,000元。

06 (三)被告蘇煌昌破壞系爭房屋原供電系統，違背契約內容，依約  
07 被告需恢復原供電系統，賠償修復原供電系統費用6,500元  
08 給全體共有人。

09 (四)被告蘇煌昌與蘇張琪為夫妻，被告蘇立丰則為其子，共同居  
10 住在系爭房屋內。爰依系爭租約、繼承之法律關係提起本件  
11 訴訟。並聲明：1.（先位聲明）被告應連帶給付全體共有人  
12 516,000元，並自112年8月22日起至清償日止，按年利率百  
13 分之5計算之利息，暨自112年9月8日起至騰空遷讓返還系爭  
14 房屋之日止，按月於每月8日給付全體共有人62,500元及各  
15 期給付自每月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
16 息。（備位聲明）被告應連帶給付原告各129,000元，並自1  
17 12年8月22日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，  
18 暨自112年9月8日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月  
19 於每月8日給付原告各15,625元及各期給付自每月8日起至清  
20 償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告應給付原告6,5  
21 00元。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 22 二、被告答辯：

23 (一)原告所提出之楊廖玉貴同意書上簽名處為「周廖玉貴」，被  
24 告否認該簽名之法律上效力，原告楊榮鍾無權執行任何房屋  
25 租金等相關事宜。

26 (二)出租人楊廖玉貴於112年2月19日過世，依民法第452條並沒  
27 有規定繼承人可以終止租賃契約，故被告依據原租賃契約內  
28 容，租賃關係至112年11月7日期間屆滿並搬遷。

29 (三)被告未收到出租人楊廖玉貴於110年5月24日之永和福和郵局  
30 第105號存證信函，出租人楊廖玉貴生前從未向被告提及有  
31 該存證信函，且於每年租賃契約續約時雙方口頭合意承租人

01 蘇煌昌、蘇張琪於106年1月之租金及水電費從押金中扣抵，  
02 每年度租賃契約書簽約時因雙方擔心忘記約定，故在租賃契  
03 約書上加註尚欠106年1月份房屋租金及水電費，待日後不續  
04 租時記得扣除並退還承租人所剩押金餘額。

05 (四)原告於112年3月23日及112年4月12日之永和福和郵局第44號  
06 及第62號存證信函與事實不符。其中106年1月份房租及水電  
07 費部分，已如前述；另110年3、4月因出租人楊廖玉貴住  
08 院，租金交由繼承人之一楊榮欽代收，有簽收單為證；112  
09 年3月租金因出租人楊廖玉貴身故，被告蘇煌昌將租金分成  
10 兩份，直接匯入楊榮欽、原告楊榮鍾帳戶，各8,005元，繼  
11 承人楊榮欽於112年4月9日提供切結書給被告蘇煌昌，承諾  
12 自112年4月7日起至112年11月7日止，承租人蘇煌昌將每月  
13 租金交給繼承人之一楊榮欽處理，日後如有發生任何房屋產  
14 權糾紛，皆與承租人蘇煌昌無關，繼承人之一楊榮欽願依法  
15 負一切法律責任。是以，被告蘇煌昌、蘇張琪自始至終均無  
16 欠繳房租，亦無違約之情事。

17 (五)原告對被告蘇煌昌、蘇張琪為不實指控。原告楊榮鍾於112  
18 年3月17日至3月22日期間，對被告蘇煌昌、蘇張琪承租之系  
19 爭房屋數次擅自關閉供電系統，造成斷水、斷電之情況，試  
20 圖逼迫被告搬遷，已嚴重影響被告生活。斷電期間被告蘇煌  
21 昌亦對原告楊榮鍾提起強制罪刑事告訴，嗣因原告楊榮鍾不  
22 承認所為種種犯行，調解不成立。被告於112年11月7日租賃  
23 期間屆滿日搬遷，搬遷前有問過繼承人之一楊榮欽，供電系  
24 統是否需要恢復原狀，楊榮欽回答不用，他會自行處理。本  
25 件租賃糾紛事件起因於出租人楊廖玉貴過世，被告無故被牽  
26 連房屋租賃繼承糾紛，官司纏訟至今，深感委屈。被告以此  
27 資為答辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.  
28 如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行之聲請。

### 29 三、法院之判斷：

30 (一)原告主張之事實，業據提出繼承系統表、被繼承人及繼承人  
31 戶籍謄本、同意書、房屋租賃契約書、110年5月24日永和福

01 和郵局第105號存證信函、112年3月23日永和福和郵局第44  
02 號存證信函、112年4月12日永和福和郵局第62號存證信函、  
03 調解不成立證明書、原供電系統破壞照片、維修收據、新北  
04 市政府稅捐稽徵處112年房屋稅繳款書、房屋稅籍證明書、  
05 建物登記第一類謄本、建物所有權狀、中華郵政掛號郵件收  
06 件回執、臺灣新北地方檢察署檢察官112年度偵字第27341號  
07 不起訴處分書等件為證，被告就被告蘇煌昌前曾與原告母親  
08 楊廖玉貴簽訂系爭租約乙情不爭執，惟否認有積欠租金及水  
09 電費之情形，並以前詞置辯。

10 (二)按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部  
11 為共同共有。又共同共有物之處分，及其他之權利行使，除  
12 法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意。民法  
13 第1151條及第828條第3項分別定有明文。而當事人適格為訴  
14 權存在之要件，且屬法院應依職權調查之事項，此外，共同  
15 共有債權人起訴請求債務人履行債務，係共同共有債權之權  
16 利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚無民法第821條  
17 規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3項規定，  
18 除法律另有規定外，須得其他共同共有人全體之同意，或由  
19 共同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法  
20 院104年度第3次民事庭會議決議參照）。查系爭租約之當事  
21 人為楊廖玉貴與被告蘇煌昌，而楊廖玉貴已於112年2月19日  
22 死亡，繼承人有原告2人、楊榮欽、楊翠煌共4人，均未拋棄  
23 或限定繼承等事實，有楊廖玉貴之除戶謄本及其繼承人之戶  
24 籍謄本在卷可參；本件系爭租約之原出租人楊廖玉貴雖於租  
25 賃期間死亡，然出租人死亡並非法定租賃關係終止之事由，  
26 系爭租約亦未約定租賃關係於出租人死亡即行終止，故出租  
27 人死亡，原租賃契約之權利義務，本於繼承之法律關係，自  
28 得由其繼承人繼承之，是原出租人楊廖玉貴死亡後，系爭租  
29 約之租金、違約金、物品維修債權即為原告與其他繼承人繼  
30 承而為其等共同共有之財產權，且原告已表明本件系爭租約  
31 相關債權尚未分割，揆諸上開說明，在被繼承人之遺產經原

告及其他繼承人分割前，本件因原出租人楊廖玉貴與被告蘇煌昌間租賃契約而對被告所生之租金、違約金及物品維修債權，即為原告與其他繼承人所公同共有，自應由全體繼承人共同起訴或得全體同意由其中一人或數人共同起訴以行使其權利，當事人適格始無欠缺，然原告並未徵得全體繼承人之同意即以自己之名義提起本件訴訟，其未經由公同共有人全體同意即遽起訴，其訴即屬當事人不適格，顯無理由。

四、從而，原告依系爭租約、繼承之法律關係提起本件訴訟。並聲明：1.（先位聲明）被告應連帶給付全體共有人516,000元，並自112年8月22日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，暨自112年9月8日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月8日給付全體共有人62,500元及各期給付自每月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（備位聲明）被告應連帶給付原告各129,000元，並自112年8月22日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，暨自112年9月8日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月於每月8日給付原告各15,625元及各期給付自每月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告應給付原告6,500元。均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳怡親

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

書記官 詹昕容