# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

113年度板司簡調字第2321號

聲　請　人　陳秋萍

　　陳金木

　　陳金雄

000000000000000000

　　陳明淳

上列聲請人

共　　同

送達代收人　陳文福

上列聲請人與相對人林純英、張克豪(即劉達彥之遺產管理人)、游武雄、游武勝、游金山等5人間調整租金事件，聲請人聲請調解，本院裁定如下：

主　文

聲請人調解聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

事 實 及 理 由

(1)聲請人聲請意旨略以：

1. 新北市○○區○○段000地號、385地號(以下稱384地號、385地號或統稱**土地**)為聲請人與其他訴外人共有的土地。
2. 相對人林純英、張克豪承租**土地**114平方公尺。相對人游武雄、游武勝承租**土地**26平方公尺。訴外人游文章承租**土地**72平方公尺。
3. **土地**的租金除了先前曾經貴院於民國00年0月間以判決調整外，至今30餘年未再調整。相對人依照80年間判決調整後的金額所繳納的**土地**租金，已不足以支應地價稅等相關稅捐。
4. 聲請人為此請求前述2.**土地**的租金，均應自113年8月1日起，調漲為按**土地**每年公告現值年息10%計算(以上見聲請人113年8月27日民事聲請調解狀(請求調整租金)、113年10月18日民事補正狀)。

(2)本院認為聲請人聲請調解不合法且無理由，聲請應該全部駁回。本院駁回的理由如下：

1.共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算(民法第820條第1項)。出租共有物為共有物的管理行為，當然應該符合前述法律規定。

2.聲請人雖為384地號、385地號的共有人，但384地號、385地號各有10名共有人，且聲請人持有384地號、385地號的應有部分，加總之後各只有12分之4，不符合前述(2)1.的法律規定，聲請人顯然無權就土地的出租(包括租金事宜)做出任何決定(見384地號、385地號謄本)。

3.聲請人雖然主張相對人承租**土地**114平方公尺、26平方公尺、72平方公尺。但依照本院80年間的判決以及最新土地謄本，承租的地號已經經過重測，80年間承租的地號以及筆數、面積跟聲請人主張的地號以及筆數、面積並不一致。承租人承租的不動產地號、面積，顯然需要經過地政機關重新測量及釐清範圍，而法院調解程序，是由調解委員在本院院內進行調解，並不會囑託地政機關前往現場測量以及釐清承租範圍，因此在法院的調解程序中，無法確定承租的地號以及面積(見本院80年度簡字第517號民事判決；384地號、385地號謄本)。

4.依本院80年間的判決，土地承租人為游陳寶桂、游文獅、劉達彥3人。聲請人在本案則請求相對人林純英、張克豪、游武雄、游武勝、游金山給付租金。而從聲請人提出的戶籍資料：(A)林純英顯然並非原承租人，且形式上看不出跟原承租人游陳寶桂、游文獅、劉達彥有任何關係。(B)游武雄、游武勝從形式上判斷為游寶桂的繼承人，看不出跟原承租人游陳寶桂、游文獅、劉達彥有任何關係。(C)游金山僅為游文獅繼承人之一，顯然無權代替游文獅全體繼承人決定土地租金的支付金額。(D)縱使林純英、張克豪、游武雄、游武勝、游金山確實為土地原承租人游陳寶桂、游文獅、劉達彥的唯一且合法的繼承人，並且有權決定租金的支付數額，依前述(2)1.至3.的說

明，聲請人聲請調解依然不合法且無理由(見本院80年度簡字第517號民事判決；聲請人113年10月18日民事補正狀所附戶籍資料、游寶桂繼承系統表、游文獅繼承系統表、劉達彥繼承系統表)。

(3)聲請人聲請調解雖被本院駁回，但聲請人仍可於諮詢專業意見後，自行斟酌以及決定是否透過訴訟程序主張權益。

(4)依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

(5)如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費新台幣1000元。

中　華　民　國　113　年　10　月　23　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

司法事務官　王志成