

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第546號

原告 蘇繼鴻
被告 寶雅國際股份有限公司

法定代理人 陳建造

訴訟代理人 陳美汐

被告 蘇繼棟

上列當事人間給付租金事件，本院於民國114年3月11日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告寶雅國際股份有限公司(下稱寶雅公司)承租新竹市○區○○路00號1樓及地下1樓(下稱系爭房屋)，並與系爭房屋應有部分為4分之3之共有人簽訂房屋租賃契約，蘇陳素鑫原為系爭房屋共有人，應有部分為6分之1，其過世後該應有部分由如附表所示之繼承人繼承，並與被告寶雅公司約定應給付蘇陳素鑫之繼承人之租金為每月新臺幣(下同)5萬元。

(二)原告為蘇陳素鑫之繼承人之一，另一繼承人蘇貞貞將其應繼分贈與原告，故原告應繼分為9分之2。而原告並未同意其他繼承人代收租金，被告蘇繼棟基於出租人地位，收取應給付與附表所示繼承人之租金，間接占有系爭房屋，逾越其應繼分享有之權利，即屬無權占用，故被告蘇繼棟未經授權侵占原告所有9分之2之租金；而被告寶雅公司未經過原告同意占有系爭房屋，且未給付租金與原告。原告繼承之公同共有物受到被告2人侵害，爰依民法第179條規定，請求被告寶雅公司及被告蘇繼棟返還所受相當於租金之利益。且原告繼承之

01 公司共有物於繼承後遭侵害之債權，並非公司共有物衍生債
02 權，原告自得按應繼分侵害之比例單獨請求。

03 (三)綜上，被告寶雅公司應給付被繼承人蘇陳素鑫之繼承人系爭
04 房屋6分之1租金每月5萬元，原告應繼分為9分之2，即每月1
05 萬1111.11元。故被告蘇繼棟應返還原告自112年12月1日至1
06 13年6月30日止之租金共7萬7778元，被告寶雅公司應返還原
07 告自113年7月1日起至113年11月30日止之租金共5萬5556
08 元。並聲明：1.被告寶雅公司應給付原告5萬5556元，及自
09 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法定年息百分之5
10 計算之利息。2.被告蘇繼棟應給付原告7萬7778元，及自起
11 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
12 利息。

13 二、被告則以：

14 (一)被告蘇繼棟稱：

15 1.被告寶雅公司承租系爭房屋並依約給付租金，符合民法第
16 820條第1項之規定，被告寶雅公司非無權占有系爭房屋，
17 亦無不當得利之問題，又被告蘇繼棟非承租人，並無支付
18 租金之義務，故原告依不當得利之法律關係請求被告返還
19 相當於租金之利益，即無理由。且原告非系爭房屋租約之
20 當事人，自不得行使相關租賃權利。

21 2.被繼承人蘇陳素鑫所有系爭房屋應有部分6分之1尚未辦理
22 遺產分割，依法為全體繼承人共同共有。出租該部分所得
23 之租金債權亦為共同共有債權。又繼承人因繼承取得之遺
24 產，於受侵害時，其所生之損害賠償或不當得利債權，仍
25 為共同共有債權，需得全體共同共有人之同意或由全體公
26 同共有人為原告，其當事人之適格始無欠缺，故本件原告
27 提起本件訴訟，既未經全體共同共有人之同意，亦非由全
28 體共同共有人為原告，當事人適格即有欠缺，且兩位共同
29 共有人蘇繼宗、蘇繼鋒早於起訴前死亡。因此，原告主張
30 其得單獨受領部分租金等語，於法未合。

31 3.又原告主張蘇貞貞將系爭房屋之權利贈與原告等語，然不

動產公司共有權利之拋棄須登記，否則無消滅公司共有權利之效果，上開原告所稱之贈與並無登記，自不生贈與之效力。另原告無權占有被繼承人蘇木榮所遺之房地即新竹市○○街000號之房地，所獲相當於租金之不當得利金額遠超出本件租金。且被繼承人蘇木榮、蘇陳素鑫之遺產相關稅金，原告均未依其應繼分比例負擔，故縱本件公司共有之系爭房屋有租金收入，亦應先用於上開稅金之支出。

4. 綜上，並聲明：原告之訴駁回。

(二) 被告寶雅公司稱：

1. 被告寶雅公司承租系爭房屋，分別於112年10月13日與訴外人劉謙儒等6人，應有部分合計4分之3之共有人簽訂租約，又於112年10月間與另一應有部分12分之1之共有人蘇婷婷簽訂租約，因此被告寶雅公司承租系爭房屋符合民法第820條第1項但書之規定，自屬合法使用系爭房屋。而因系爭房屋各共有人並非相互熟識，故被告寶雅公司依應有部分之比例給付租金，並分別簽署租賃契約，同時載明各共有人應有部分比例及租金之數額。因被繼承人蘇陳素鑫之繼承人對於系爭房屋應有部分尚未辦理繼承登記，因此該部分租金應由全體繼承人共同享有，但被繼承人蘇陳素鑫之繼承人眾多且分居於國內外，復未辦理繼承登記，寶雅公司無法取得全部繼承人聯絡資訊，原告又僅願意就其應繼分部分收取租金，故被告寶雅公司在被告蘇繼棟表明願意切結，代全體繼承人簽約及收取租金之情況下，與被告蘇繼棟就被繼承人蘇陳素鑫應有部分簽訂租約，並將租金交與被告蘇繼棟，由被告蘇繼棟代全體繼承人收受。

2. 系爭房屋於被繼承人蘇陳素鑫過世後，其繼承人並未辦理繼承登記或分割繼承登記，故繼承人等係公司共有系爭房屋應有部分6分之1。於系爭房屋出租後，亦係以公司共有方式享有系爭房屋該部分之租金，屬公司共有債權，因此在未分割遺產前，繼承人不得以應繼分比例，單獨要求承租人依應繼分比例拆分給付租金。據此，本件原告所主

張者為公同共有物之權利行使，應按民法第831條準用第828條第3項規定，由全體公同共有人之同意始得行使之。

惟原告迄今並未證明已取得全體公同共有人同意，故本件當事人尚無以全體公同共有人為原告，當事人適格實有欠缺。且原告所提之繼承系統表與新竹市稅務局112年全期房屋稅繳納證明書中納稅義務人亦有不同。

3.綜上，並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告寶雅公司承租系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約，被告蘇繼棟代表蘇陳素鑫之繼承人與寶雅公司就系爭房屋應有部分為6分之1部分簽訂租約，約定被告寶雅公司給付蘇陳素鑫之繼承人之租金為每月5萬元，並交由被告蘇繼棟代全體繼承人受領等情，業提出公證書、房屋租賃契約書、繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本、授權書、房屋稅繳納證明書等件為證(見本院卷第19-75頁)，被告對此亦未爭執，堪認原告此部分主張為真實。

(二)按公同共有之權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之；第820條、第821條及第826條之1規定，於公同共有準用之；公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，民法第828條定有明文。準此，公同共有權利之行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。次按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，為民法第1151條所明定。又公同共有債權之行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，同法第831條準用第828條第3項亦定有明文。故繼承人因繼承而取得之遺產，於受侵害時，其所生不當得利債權，乃公同共有債權，須得其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。(最高法院110年度台上字第1346號

判決意旨參照)。

(三)經查，被告對於原告主張蘇陳素鑫之繼承人之人數及身分等節雖有爭執(見本院卷第294頁)，惟兩造對於蘇陳素鑫之繼承人有數人，且尚未辦理繼承登記及遺產分割等節均無爭執，並有系爭房屋建物謄本在卷可證(見本院卷第146頁)，是蘇陳素鑫所有之系爭房屋6分之1應有部分，應由蘇陳素鑫之繼承人繼承而公同共有。而原告本件主張其繼承之遺產受被告2人侵害，故依民法不當得利之規定請求被告分別返還利益等語(見本院卷第333頁)，本件原告主張之債權既為原告繼承所得遺產所生之不當得利債權，依上說明，乃公同共有債權，則原告提起本件訴訟，未以全體公同共有人為原告，亦無證據證明已徵得其他公同共有人之同意，其當事人適格實有欠缺。且公同共有債權亦不得僅就自己可分部分為給付，故原告請求就自己依應繼分計算可分得之部分，主張被告2人應向原告一人為給付，並非法之所許。據此，原告請求被告蘇繼棟應返還自112年12月1日至113年6月30日止已收之租金共7萬7778元，被告寶雅公司應返還自113年7月1日起至113年11月30日止之租金共5萬5556元，於法未合，均非有據。

(四)又按共有物之管理，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三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，民法第820條第1項定有明文。而共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍。經查，被告寶雅公司已與系爭房屋應有部分合計逾3分之2之共有人達成合意，同意由被告寶雅公司承租系爭房屋，並簽訂租約之事實，有房屋租賃契約及建物謄本在卷可證(見本院卷第146-148、240-260頁)，依前開規定，系爭房屋屬合法出租予被告寶雅公司使用、管理，原告亦應受拘束，被告寶雅公司占有使用系爭房屋，即有合法使用權源，且未對原告造成任何損

01 害。是原告依不當得利之法律關係，請求被告寶雅公司返還
02 相當於租金之利益，亦屬無據。

03 五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告寶雅公司
04 應給付5萬5556元、被告蘇繼棟應給付7萬7778元，並均自起
05 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
06 利息，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日

11 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日

16 書記官 楊霽

17 附表(原告主張之繼承人)：
18

編號	蘇陳素鑫之繼承人	應繼分比例
00	蘇詵詵	9分之1
00	蘇繼宗(死亡)	9分之1
00	蘇繼鋒(死亡)	9分之1
00	蘇繼棟	9分之1
00	蘇繼鴻	9分之1
00	蘇貞貞	9分之1
00	蘇婷婷	9分之1
00	蘇灼灼	9分之1
00	蘇文德(蘇繼樑之子)	18分之1
00	蘇純怡(蘇繼樑之女)	18分之1

