

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度北簡字第7622號

原告 滿月影像股份有限公司

法定代理人 陳融萱

被告 邱志芳

訴訟代理人 沈孟賢律師

王藝臻律師

上列當事人間請求確認租賃契約已解除等事件，本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴狀訴之聲明原為：「確認兩造於民國110年2月26日簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約），已於114年7月8日經原告依法解除，契約關係消滅；倘法院認為原告所為解除不生效力，則請求裁判解除契約。」（見本院卷第9頁），嗣於114年10月2日言詞辯論期日變更訴之聲明為：「確認兩造於110年2月26日簽訂之系爭租約無效。」（見本院卷第99頁），核屬更正法律上陳述，非訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造於110年2月26日簽立系爭租約，約定由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自110年3月1日起至115年2月28日止，每月租金為新臺幣（下同）4萬元，又原告承租系爭房屋係為供營業使用，而系爭租約第7條已約定被告同意原

01 告以系爭房屋營業，並約定被告應協助設立獨立地址。詎
02 料，被告於簽立系爭租約後，於另案（案號：113年度店簡
03 字第654號）自承其僅為系爭房屋之所有權人之一，造成原
04 告因未取得全部所有權人之同意，無法於系爭房屋辦理商業
05 登記，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：確認兩造簽訂之
06 系爭租約無效。

07 二、被告則以：原告係主張被告僅為所有權人之一，造成其無法
08 辦理商業登記，但被告得協助提出全部所有權人之同意書及
09 房屋稅單，協助原告辦理商業登記，故被告並無給付不能之
10 情形。又被告為系爭房屋之所有權人之一，有權出租系爭房
11 屋，且租賃契約為債權契約，被告自得與原告就系爭房屋成
12 立租賃契約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、經查，兩造於110年2月26日簽立系爭租約，約定由原告向被
14 告承租系爭房屋使用，租賃期間自110年3月1日起至115年2
15 月28日止，每月租金為4萬元等情，此有系爭租約為證（見
16 本院卷第19至25頁），核屬相符，且為兩造所不爭執，堪信
17 為真實。

18 四、得心證之理由：

19 （一）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
20 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
21 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
22 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而
23 此項危險得以對於被告之確認判決予以除去者而言。本件
24 原告主張被告僅為系爭房屋之所有權人之一，故兩造於11
25 0年2月26日成立之系爭租約無效，然為被告所否認。是兩
26 造間就此租賃關係存在與否有所爭議，且此法律關係不明
27 確，對原告之權利有不安之危險，而此不安之狀況得以確
28 認判決除去之，故原告提起本件確認之訴有即受確認判決
29 之法律上利益。

30 （二）次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
31 益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項固有明定。

01 惟按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
02 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合
03 計逾三分之二者，其人數不予計算。民法第820條第1項定
04 有明文。且共有物全部或一部之出租，係屬民法第820條
05 第1項所定之管理行為，除契約另有訂定外，應由共有人
06 全體共同管理之，如共有人中之一人未經其他共有人同
07 意，擅將共有物之全部或一部出租他人，對於他共有人不
08 生效力（最高法院89年度台上字第637號判決意旨參
09 照）。又租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人
10 為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃
11 物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人（最高法院
12 110年度台上字第2467號判決意旨參照）。經查，原告主
13 張被告於簽立系爭租約後，於另案（案號：113年度店簡
14 字第654號）自承其僅為系爭房屋之所有權人之一，造成
15 原告因未取得全部所有權人之同意，無法於系爭房屋辦理
16 商業登記云云。惟為被告所否認，辯稱縱被告為系爭房屋
17 之所有權人之一，被告亦有權出租系爭房屋，且租賃契約
18 為債權契約，被告自得與原告就系爭房屋成立租賃契約等
19 語。查被告並未否認其僅為系爭房屋之所有權人之一，而
20 被告雖未舉證說明其出租系爭房屋已依民法第820條第1項
21 規定經共有人過半數之同意及其應有部分合計過半數之同
22 意，或應有部分合計已逾3分之2，惟共有物之出租為管理
23 行為，且租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有權
24 人為限，故被告將共有物出租僅對於其他共有人不生效
25 力，惟尚不影響兩造間成立系爭租約之效力，則原告上開
26 主張，尚難憑採。從而，原告起訴確認系爭租約無效，難
27 認有據。

28 （三）至原告於114年10月7日具狀陳稱兩造仍有調解之意願，聲
29 請延後宣判云云。然未據原告提出被告已同意調解並延後
30 宣判之證明，且被告亦未具狀陳明已同意調解，故本件應
31 無再開之必要，附此敘明。

01 五、綜上所述，原告訴請確認系爭租約無效，為無理由，應予駁
02 回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
04 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

07 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

08 以上正本證明與原本無異。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
10 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日

13 書記官 蘇炫綺