臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第1166號

原　　告　賴建勳
訴訟代理人　陳秋真
被　　告　三商家購股份有限公司
法定代理人　陳翔玢
訴訟代理人　王蕙菁
　　黃鈺婷

上列當事人間請求給付租金事件，於民國109年7月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告於起訴狀請求：（一）被告應給付原告19,998元，並自起訴繕本送達日起至清償給付日止，按法定年利率5 %計算利息。（二）被告應給付原告每月月租金13,333元；並續自109年4月5日起至109年6月5日止，按月給付租金至房屋租賃契約期滿。嗣於民國109年6月17日言詞辯論當庭縮減請求為：被告應給付原告29,997元及法定利息。依前開規定，應予准許變更聲明，合先敘明。

二、原告起訴主張：

（一）原告於108年7月9日向鈞院新北地方法院民事執行處不動產公開拍賣，以第一拍標金拍定取得訴外人宋莉台（即拍賣人）應有部分，坐落新北市○○區○○街○○號房屋（未保存登記）1/6持分及土地1/24持分，並與前開房地持分均等之訴外人宋粵台、宋超台、宋秉榮、宋昀錡及宋淦台等5人為共有。

（二）依新北地方法院拍賣債務人不動產公告公示內容：

新北地方法院民事執行處公開拍賣訴外人宋莉台應有部分坐落新北市○○區○○街○○號房屋（未保存登記）1/6持分及土地1/24持分時，已有公告載明「...拍賣本標的不動產，為第三人美聯社使用中..據第三人三商家購股份有限公司108年3月28日陳報...承租人三商行股份有限公司與債務人及共有人等六人承租本件標的物，租賃期間自104年7月5日至109年7月4日止，每月租金8萬元。(美聯社原隸屬於三商行現其家購事業部分割移轉予三商家購股份有限公司，故該租賃契約由其繼受）。...」

（三）原告係於108年9月20日完成房屋(房屋稅籍移轉登記），及土地移轉登記，並於108年10月1日以樹林三多郵局存證信函第000062號通知被告及訴外人宋秉榮(即房屋共有代理人），因原告為拍定續受系爭房屋關係人，要求被告及訴外人宋秉榮提供原房屋租賃契約書影本；並訴請從月份起每個月租金之分配，應給予原告新臺幣（下同）13,333元（即租金8萬元1/6計算），按月向法院提存或由被告分配分別給付，然、被告則以原告為房屋新所有人，必須重新換約且需經全體共有人合立新房屋租賃契約為由，停止租金給付。

（四）原告於108年7月9日拍賣取得系爭租賃為此物的應有部分，每個月原告應該分配到租金13,333元，系爭租約在109年7月4日就到期，所以總共原告應該可以獲得九個月租金為119,997元，但被告每個月只給1萬元，所以原告只拿到9萬元，現在要請求租金差額29,997元。

依租賃契約之法律關係提起本訴，求為判決：被告應給付原告29,997元及法定利息。

（五）對於被告抗辯之陳述：

1、原告於108年7月9日拍賣取得系爭租賃物的應有部分，每個月原告應該分配到租金13,333元，系爭租約在109年7月4日就到期，所以總共原告應該可以獲得九個月租金為119,997元，但被告每個月只給1萬元，所以原告原只拿到9萬

元，現在要請求租金差額29,997元。

2、不承認有降租協議，被告縱使有降租協議，但被告漏未向執行處陳報降租協議，依照誠信原則應該依照原來租金給原告。

3、降租同意書可能是事後寫的，房屋租賃期間108年10月5日到109年7月4日之房屋租賃契約是在原告取得所有權之後才簽的，原告是善意第三人不受拘束。

4、被告也都沒有告知原告有降租的事情，依照誠信原則原告不受降租的拘束。

三、被告則以：

（一）依原來租賃契約書是每月被告要給付原告13,333元，但後來兩造有另簽降租協議書，租金為每個月6萬元，所以原告能夠分配到的租金為每個月1萬元。

（二）降租同意書是在原告取得系爭持分之前就已經簽的，後來9個月租期房屋租賃契約書是為了避免跟原告有爭議才要補簽，但在該租賃契約書出租人已經補列原告，但原告不願意簽，但是依照民法共有規定，其他共有人應有部分已經超過3分之2，依法有處分權。等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

四、原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、存證信函等件影本為證。被告對於原告請求予以否認，並以前詞置辯，並提出降租同意書、房屋租賃契約書等件影本為證，是本件所應審酌者為原告取得系爭應有部分時租金額為何？降租同意書、房屋租賃契約書之內容對原告是否有效？原告之請求是否有理由？經查：

（一）查，原告於108年7月9日拍賣取得系爭租賃物的1/6應有部分時，系爭原租賃契約第三條第一項固記載每月租金新臺幣捌萬元整（含稅），惟查，嗣後系爭建物原6位共有人宋莉台、宋粵台、宋超台、宋秉榮、宋昀錡及宋淦台與被告前手三商行股份有限公司（原承租人）另簽降租同意書，依該降租同意書所載：今同意三商行股份有限公司於租

賃期間向本人應支付之租金，自108年8月5日起至109年7月4日止每月租金調降為新台幣陸萬元整（含稅），•••等語，系爭租金已調降為每月6萬元，此有該降租同意書附卷可憑。是系爭租約每月租金本為8萬元，惟自108年8月5日起至109年7月4日止，每月租金已調降為6萬元，應堪認定。

（二）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。查，原告主張其不承認有降租協議，被告縱使有降租協議，但被告漏未向執行處陳報降租協議，依照誠信原則應該依照原來租金給原告。降租同意書可能是事後寫的，房屋租賃期間108年10月5日到109年7月4日之房屋租賃契約是在原告取得所有權之後才簽的，原告是善意第三人不受拘束云云，而被告則辯稱降租同意書是在原告取得系爭持分之前就已經簽的，後來9個月租期房屋租賃契約書是為了避免跟原告有爭議才補簽，但在該租賃契約書出租人已經補列原告，但原告不願意簽，但是依照民法共有規定，其他共有人應有部分已經超過3分之2，依法有處分權云云。經查，依被告所提109年2月20日簽訂房屋租賃契約書記載之出租人有原告與訴外人宋粵台、宋超台、宋秉榮、宋昀錡及宋淦台等6人，而訴外人宋粵台、宋超台、宋秉榮、宋昀錡及宋淦台等5人均有簽名，僅原告未簽名，是依前開規定，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。查，原告之應有部分僅1/6，而訴外人宋粵台、宋超台、宋秉榮、宋昀錡及宋淦台等5人之應有部分為5/6，故訴外人宋粵台、宋超台、宋秉榮、宋昀錡及宋淦台等5人與被告簽訂之109年2月20日簽訂房屋租賃契約書

合法有效，而原告雖未同意，但仍須受該契約拘束。另依被告所提之降租同意書所載之立書人為訴外人宋莉台、宋粵台、宋超台、宋秉榮、宋昀錡及宋淦台等6人，故不論該降租同意書之簽訂是在原告取得持分前，或取得持分後，依前開理由，原告亦應受拘束，是原告前開主張並無足採。

（三）綜上所述，原告取得系爭建物1/6持分後，系爭租約每月租金已降為6萬元，原告依其持分每月可分得之租金額為1萬元，而原告自承系爭租約在109年7月4日就到期，原告總共可以獲得九個月租金，而原告已拿到9萬元，故被告並無短付原告租金，是原告請求被告給付租金差額29,997元，要屬無據。

五、從而，原告依租賃契約及損害賠償之法律關係，請求被告給付29,997元及法定利息，即屬無據，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

七、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項之規定，確定本件訴訟費用額1,000元由敗訴之原告負擔。

八、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　12　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　呂安樂

以上正本係照原本作成。

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（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　12　　日

書　記　官　謝淳有