

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

109年度中簡字第2431號

原告 黃涂嘉紋
訴訟代理人 黃勝和律師
被告 台中商業銀行股份有限公司
法定代理人 王貴鋒
訴訟代理人 蔡易道
李明哲

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國109年12月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院109年度司執字第792號返還借款強制執行事件，就原告所有
對奇威行有限公司之租金債權所為之強制執行程序應予撤銷。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號之房屋（下
稱系爭房屋）原為訴外人即原告之夫黃龍洲所有，並出租予
訴外人奇威行有限公司（下稱奇威行公司）多年，且由黃龍
洲收取租金。黃龍洲於民國87年7月27日預立遺囑，其中第4
條第2項及第3項表示對於系爭房屋以分別共有之方式，由渠
配偶即原告分得2分之1，另2分之1則由渠子女即黃玲琴等4
人平均分配，每人各得8分之1，渠所有動產及現金由原告全
部繼承。因黃龍洲於106年5月13日死亡，依民法第1199條規
定，該遺囑應於106年5月13日發生效力。而系爭房屋依該遺
囑固由原告繼承取得2分之1，黃玲琴、黃泰生、黃永宏及黃
奕源等4人各得8分之1，然就系爭房屋與奇威行公司之租賃
契約，繼承人間乃約定由原告為出租人與奇威行公司簽訂租
賃契約，租金全數由原告單獨取得，原告毋庸依應繼分比例
分配予其他繼承人即黃玲琴、黃泰生、黃永宏及黃奕源等4
人。系爭房屋之租約於108年7月31日屆至，原告依約定與奇
威行公司簽訂不動產房屋租賃附強制執行契約書（下稱系爭
租約），約定租賃期間自108年8月1日起至111年7月31日止

01 ，每月租金為12萬5000元。奇威行公司每隔6個月之首日各
02 向原告預付6個月租金，而奇威行公司亦於108年8月1日預付
03 至109年1月31日之6個月租金而簽發指定受款人為原告、面
04 額66萬672元之支票1紙，又奇威行公司於109年2月1日預付
05 至109年7月31日止之6個月支票而簽發指定受款人為原告、
06 面額66萬672元之支票1紙交予原告。109年2月後因疫情嚴重
07 ，奇威行公司向原告反應，原告同意自109年5月1日至同年7
08 月31日止每月調降2萬5000元，經調降後每月租金為10萬元
09 ，原告遂與奇威行公司簽訂店面租金調降同意書，依此可證
10 系爭租約係存在於原告與奇威行公司間。至債務人黃泰生之
11 107年度綜合所得稅資料所列出之奇威行公司給付債務人黃
12 泰生之租金19萬5000元，此為奇威行公司依債務人黃泰生之
13 應繼分8分之1所開立之扣繳憑單，然黃泰生從未收取租金。
14 系爭房屋之系爭租約當事人為原告與奇威行公司，奇威行公
15 司並據此給付租金予原告，原告係取得全數租金，毋庸依應
16 繼分給付予黃泰生等人，黃泰生亦從未收取租金。目前奇威
17 行公司於每月給付之租金12萬5000元，依應繼分8分之1分配
18 予黃泰生之租金1萬5625元（12萬5000元× 1/8）移轉予被告
19 ，然此租金1萬5625元為原告所有，而非屬於黃泰生所有。
20 目前奇威行公司於每月所分配予黃泰生之租金1萬5625元移
21 轉予被告，被告對債務人黃泰生之執行名義所載債權尚未達
22 其目的，故本院109年度司執字第792號執行事件（下稱系爭
23 執行事件）尚未終結，原告自得依強制執行法第15條第1項
24 規定，請求將系爭執行事件所為奇威行公司移轉上開租金債
25 權之執执行程序予以撤銷。另原告並非主張系爭租金收入為現
26 金而依遺囑應由原告全部繼承，被告就此所辯，顯有誤解。
27 又依台中高等行政法院101年度簡字第100號判決之旨「個人
28 將財產借予他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行
29 業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，
30 繳納所得稅，是個人應有部分財產既有供本人、配偶及直系
31 親屬以外之他人營業使用之事實，不論有無收取租金或訂定

租賃契約，即應設算租賃所得，則稅捐機關依個人應有部分財產計算，核算其各年度租賃所得，歸課核定其合所得總額，並補徵額，即非無據」等情，黃泰生依約定將其所繼承系爭房屋之8分之1應繼分交予原告管理使用，再由原告出租予奇威行公司，即便原告單獨取得全數租金，黃泰生仍應按應繼分8分之1之比例核課租賃所得稅，是被告據該所得稅資料辯稱黃泰生確有該租金收入云云，顯無可採。又原告因於91年11月間以所有現金500萬元代償債務人黃泰生向台灣銀行清償借款債務，故包含債務人黃泰生在內之其他繼承人曾與原告口頭約定系爭房屋之全數租金收入則由原告1人負責出租並全拿，且就此係給予原告晚年生活保障，益徵原告方為系爭租金收入之實質債權人等語。並聲明：請求判決如主文所示。

二、被告則以：被告前以南投地方法院104年度司執字第5463號債權憑證為執行名義，向本院聲請強制執行，並經本院核發扣押命令禁止債務人黃泰生對第三人奇威行公司之每月租金債權為收取或其他處分，第三人亦不得對債務人清償，其後並核發移轉命令在案。依上開遺囑，黃泰生就系爭房屋有8分之1之應有部分，是依民法第818條規定，當得就其應有部分為使用收益，並據此取得每月租金1萬5625元無疑，則被告為黃泰生之債權人，自得對該租金債權聲請強制執行，原告辯稱租金收入為現金，應由伊全部繼承，顯無理由。又原告主張因奇威行公司不知租金由原告全部繼承取得，方開立黃泰生之扣繳憑單；然系爭租金收入應非由原告全部繼承取得，已如前述，而由黃泰生之107年綜合所得稅各類所得資料清單可知，黃泰生確有上開租金收入，屬所得稅法之租金收入，而負有繳納房屋租賃所得稅之義務，自不待言。且原告所述倘屬真實，自106年5月13日起奇威行公司之每月租金均交由原告收取，黃泰生並未收取，則奇威行公司當知租金由原告全部繼承取得，黃泰生並未收取，否則豈有將全部租金交予原告，由原告全部收取之理；然原告竟稱奇威行公司

01 不知租金全部由原告繼承而開立該扣繳憑單，顯然說法矛盾
02 不足採信。又系爭租金收入並非黃龍洲之遺囑範圍，系爭
03 房屋與現金在該遺囑中乃分列，自不容混淆。又系爭房屋於
04 86年間設定抵押權予台灣銀行，債務人應為黃龍洲，原告與
05 黃泰生則為連帶債務人，原告並非為黃泰生清償上開債務，
06 是證人黃玲琴所為證述之可信度顯屬有疑等語，以資抗辯。
07 並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院得心證之理由

09 (一) 查原告主張系爭房屋原為黃龍洲所有，並出租予奇威行公
10 司，該租約於108年7月31日屆至，因黃龍洲死亡前曾書立
11 上開遺囑，黃龍洲於106年5月13日死亡，依民法第1199條
12 規定，該遺囑應於106年5月13日發生效力，而系爭房屋依
13 該遺囑則由原告繼承取得2分之1，黃玲琴、黃泰生、黃永
14 宏及黃奕源等4人各得8分之1；其後原告就系爭房屋自任
15 出租人與奇威行公司簽訂系爭租約，約定租賃期間自108
16 年8月1日起至111年7月31日止，每月租金為12萬5000元，
17 奇威行公司每隔6個月之首日各向原告預付6個月租金，而
18 奇威行公司亦於108年8月1日預付至109年1月31日之6個月
19 租金而簽發指定受款人為原告、面額66萬672元之支票1紙
20 ，又奇威行公司於109年2月1日預付至109年7月31日止之6
21 個月支票而簽發指定受款人為原告、面額66萬672元之支
22 票1紙交予原告，109年2月後因疫情嚴重，奇威行公司向
23 原告反應，原告同意自109年5月1日至同年7月31日止每月
24 調降2萬5000元，經調降後每月租金為10萬元，原告遂與
25 奇威行公司簽訂店面租金調降同意書，系爭租約係存在於
26 原告與奇威行公司間；本院109年度司執字第792號執行事
27 件，業經本院核發扣押命令禁止債務人黃泰生對第三人奇
28 威行公司之每月租金債權為收取或其他處分，第三人亦不
29 得對債務人清償，其後並核發移轉命令，目前奇威行公司
30 於每月所分配予黃泰生之租金1萬5625元移轉予被告，被
31 告對債務人黃泰生之執行名義所載債權尚未達其目的，系

01 爭執行事件尚未終結，又黃泰生之107年綜合所得稅各類
02 所得資料清單中確實載有奇威行公司租金收入19萬5000元
03 等情，業據原告提出黃龍洲之遺囑、系爭租約、奇威行公
04 司簽發指定受款人為原告之支票2紙、店面租金調降同意
05 書及黃泰生之107年綜合所得稅各類所得資料清單等為證
06 ，且經院依職權調閱系爭返還借款強制執行事件卷宗核閱
07 屬實，並為被告所不爭執，自堪信為真實。從而，系爭執
08 行事件之強制執行程序既尚未終結，則原告若就執行標的
09 物有足以排除強制執行之權利，自得提起第三人異議之訴
10 ，合先敘明。

11 (二) 至原告主張伊方為奇威行公司所負給付租金債務之真實債
12 權人，系爭房屋之租賃契約係存在於伊與奇威行公司間，
13 對奇威行公司之租金請求權全歸伊1人取得，債務人黃泰
14 生對奇威行公司並無任何租金請求權，並未該租金收入之
15 真實債權人，則系爭執行事件中對奇威行公司租金收入所
16 為扣押及移轉命令等強制执行程序應予撤銷等情，則為被
17 告所否認，且以上情置辯。則本件爭點，當為：(1) 系
18 爭租約之當事人究以何人為出租人？(2) 原告對於奇威
19 行公司有無全部之租金債權存在？(3) 原告請求撤銷系
20 爭執行事件之上開执行程序，是否有據？

21 (三) 依強制執行法第15條規定：「第三人就執行標的物有足以
22 排除強制執行之權利者，得於強制执行程序終結前，向執
23 行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時
24 ，並得以債務人為被告。」，又依最高法院44年台上字第
25 721號判例意旨闡述者：「強制執行法第15條，所謂就執
26 行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標
27 的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言
28 。」，而第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利
29 ，並不以前述判例所示所有權等權利為限，所有權等權利
30 僅屬於例示而已。但在第三人主張其就執行標的物有所有
31 權之情形，倘此時執行標的物為同法第115條以下規定之

債務人其他財產權之執行者，在該財產權為債務人之金錢債權情況下，第三人主張其對該金錢債權有所有權者，實質上即謂其為金錢債權之真實債權人。查原告提起本件第三人異議之訴，則須原告為系爭租約之租金債權真實債權人方可，否則原告提起本件訴訟即無理由。查系爭房屋原為黃龍洲所有，而黃龍洲於106年5月13日死亡後，系爭房屋依黃龍洲所立遺囑，乃由原告繼承取得2分之1，黃玲琴、黃泰生、黃永宏及黃奕源等4人各得8分之1，業如前述，亦為被告所不爭，則系爭房屋乃為原告與黃玲琴、黃泰生、黃永宏及黃奕源等人公同共有，先予敘明。

(四) 依民法第820條第1項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」，按共有物之利用行為，係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質之行為。其與處分行為相異者，在不移轉共有物之權利或增加其物上負擔，其與保存行為不同者，在不以防止共有物之毀損或滅失為目的，而其不增加共有物之效用或價值一點，與改良行為，亦有不同之處。民法對於共有物之利用方法，並無如保存行為與改良行為，有特別之規定，解釋上應適用民法第820條第1項之規定，即在共有人未以契約訂定時，應由共有人共同管理之。而共有物之出租出借，乃典型之利用行為，自應依民法第820條第1項共有物「管理」之規定為之，而無同法第819條第2項或土地法第34條之1共有物之「處分」、「變更」及「設定負擔」規定之適用。茲既共有物全部或一部之出租係本項所定管理行為之一種，故共有人中之一人或數人將共有土地之特定部分出租者，須經其他共有人之同意；如共有人中之一人未經他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租他人，對於他共有人不生效力。但此係民法物權編對於共有之內部關係所為之規定，至於共有人出租共有物之全部或一部，未經其他共有人同意者，該租賃契約效力如何，則為其次欲探討者。依契約法上之原則，契約乃雙方當事人以發生債之

關係為目的，相互為對立的意思表示，趨於一致的法律行為，契約僅能在締約當事人間發生效力，拘束契約當事人，與第三人無關。在租賃契約，縱使租賃標的物為第三人所有或共有，亦屬如此，第三人不能因其單方的意思表示（例如：承認、同意）而使自己成為他人契約之當事人，此蓋為契約法的基本原理。再按租賃非如消費借貸移轉物之所有權於相對人之契約，僅使承租人就其物而為使用收益。故出租人對出租物有無所有權或其他權利，全非租賃之成立要件。因之共有人中有將共有物之特定部分出租他人者，無論是否已得其他共有人之同意，租賃契約於該當事人間仍係有效成立，最高法院76年度台上字第2803號判決、76年度台上字第1571號判決意旨參照，是關於租賃契約存在於何人之間，仍應視當初締約之當事人決定之。

（五）經查，觀諸兩造間系爭租約業經本院所屬民間公證人於108年7月4日為公證，而該公證書上則載有：「一、請求權人：出租人為原告、承租人為奇威行公司（法定代理人何博文）。二、代理人：承租人之代理人兼連帶保證人為張永煌。三、已為允許或同意之第三人、通譯或見證人：空欄。…」等語，並由出租人即原告1人與承租人之代理人兼連帶保證人張永煌於該公證書之請求權人欄內簽名確認，又將系爭租約附於該公證書之後作為附件；而系爭租約亦係以原告1人為出租人（即甲方），奇威行公司為承租人（即乙方），張永煌為連帶保證人而為簽訂，契約第3條中更約明租金議定每月12萬5000元，乙方（即奇威行公司）應每隔6個月之首日各向甲方（即原告）預付6個月份租金，絕不得少欠拖延等情事，前項應付租金乙方（即奇威行公司）應於每年8月1日預先開立1年份之租金支票2張（每6個月1張）交付甲方（即原告）收取，逐期兌領，不得違誤等情，有原告所提上開公證書及系爭租約附卷可參（見本院卷第29至31頁），又奇威行公司依系爭租約第3條約定而簽發交付予原告之租金支票2紙，其上確已載明

01 「憑票支付黃淦嘉紋（即原告）」之字樣，而指定上開房
02 屋租金之受款人為原告1人無訛，亦有該等租金支票2紙在
03 卷可資比對（見本院卷第33至34頁），另就系爭房屋其後
04 於109年4月20日所為店面租金調降同意書（見本院卷第37
05 頁）之出租人亦載明為原告1人，承租人為奇威行公司等
06 情，均如前述，且被告對於上開書證之真正均未為爭執，
07 承上，堪見原告主張伊在與奇威行公司訂立系爭租約之過
08 程中，均表明係以伊自己名義、立於出租人地位與奇威行
09 公司締結系爭租約，而奇威行公司支付租金之對象亦均僅
10 係原告1人，是原告方為奇威行公司上開租金債務之真實
11 債權人，債務人黃泰生則無權依系爭租約向奇威行公司收
12 取任何租金等語，已屬有據，當可採信。

13 （六）再者，審之證人即同為系爭房屋繼承人之黃玲琴於本院審
14 理中具結證稱：「（問：黃龍洲之所有繼承人是否有約定
15 就中正路162號房屋與奇威行公司之租賃契約，由原告為
16 出租人與奇威行公司簽定租賃契約，租金由原告獨自收取
17 並全拿，原告無須將所收取租金依應繼分比例分配予其他
18 繼承人黃玲琴、黃永宏、黃泰生、黃奕源等4人？）有。
19 我父親生前有跟我說因為原告幫二弟黃泰生清償1筆臺灣
20 銀行之債務，有500萬元抵押權設定，當初有幫忙清償這
21 500萬元債務，我父親有說他如果往生，奇威行公司的租
22 金要給原告，也是要給原告晚年的生活保障，我住在家裡
23 ，有聽我父親說很多次，我大弟弟黃永宏在日本回來、黃
24 奕源在南科的弟弟也知道這件事情，他們也都有聽到我父
25 親說過這件事情，後來房子續約都是由原告處理，房租也
26 是由原告拿走，我們4個兄弟姊妹都沒有意見。（問：你
27 父親黃龍洲過世後，你們兄弟姊妹4人，是何時約定上開
28 事項？）父親過世後，我們辦理父親的後事，我們有提到
29 關於將來奇威行公司店面的租金，全部由原告處理，我們
30 4個兄弟姊妹都有同意，到目前為止，我們都沒有要求要
31 分這筆租金收入，都是原告1個人獨拿。（問：原告拿出

500萬元幫黃泰生清償債務，有何證據？）當初臺灣銀行因為黃泰生的債務關係有提出訴訟，其中有相關的資料可以讓法院參考（提出資料1份）。原告有拿500萬元來清償這筆債務，去塗銷抵押權的設定。（問：原告本身是否連帶保證人？提示上開資料）是。父親發現房子有設定抵押，他很緊張想要塗銷抵押權，父親有說後來原告有拿500萬元出來辦理塗銷。（問：奇威行公司承租是何時開始？）我父親在世時已經有出租十幾年，他過世後續約由原告跟奇威行公司續約。（問：是否知道出租期間租金由何人收取？）父親往生前，都是父親收取，奇威行公司都是固定開1年2張支票，支票指名是黃龍洲，我父親過世後，奇威行公司支票就是指名原告。（問：原告跟奇威行公司簽立租賃契約時，你們其他繼承人是否有簽立其他文件給原告授權或委託之類？）沒有。（問：為何奇威行公司會指名支票給原告？）因為租約上面的出租人就是寫原告黃涂嘉紋。（問：妳們約定讓原告收取奇威行公司租金部分，有無書立其他書面資料？）沒有，是口頭上說的。（問：約定讓原告收取租金至何時？有無口頭約定？）很自然的在父親往生後，租約要續約時就讓原告續約，由原告收取，至於收取至何時沒有約定，到目前為止都是讓原告收租金，因為我們尊重父親的意思。」等語詳實，並提出臺灣銀行貸款往來簡表、抵押權塗銷同意書、土地建築改良物他項權利移轉變更契約書、抵押權設定契約書及其他約定事項等附卷為證（見本院卷第105至115頁），且與原告所述上情互核相符，復被告對原告前曾於91年間以500萬元清償系爭房屋之抵押權債務等情及證人所提上開書證之真正亦未為爭執（僅爭執該抵押權之債務人非黃泰生，而為黃龍洲），當益徵除原告1人以外，債務人黃泰生等其餘黃龍洲繼承人4人並未參與系爭租約之締結，亦未有與奇威行公司成立系爭租約之意思表示，至甚明確。從而，原告主張因伊曾於91年間代償系爭房屋等不動產設定予台灣

銀行之500萬元抵押權債務，黃龍洲之繼承人間方於黃龍洲過世後以上開口頭約定由原告單獨1人收取包含現況出租予奇威行公司部分所得系爭房屋出租之租金收入，系爭房屋則由原告自任出租人並全數收取該等租金，毋庸依應有部分給予其他繼承人，並據此給予原告晚年之生活保障等語，洵屬真實，當可採認。至黃泰生之107年綜合所得稅各類所得資料清單中雖確實載有奇威行公司租金收入19萬5000元等情無訛，已如前述；然此記載既與系爭租約出租人及支票所載指定受款人均為原告等情並不相符，當無從徒據上開所得資料清單遽認黃泰生亦為系爭租約之出租人而有權收取奇威行公司之該等租金甚明，從而，系爭租約之當事人既僅為原告與奇威行公司，且黃泰生等人僅係基於其等與原告間口頭約定而表明同意由原告出租共有之系爭房屋予奇威行公司，並非授與原告代理權而使原告與奇威行公司簽訂系爭租約無疑，則揆諸上開說明，當認黃泰生等4人並非系爭租約之當事人，而非上開租金債權之真實債權人，亦即其等對於奇威行公司尚無任何系爭房屋之租金債權存在，而奇威行公司所為上開租金給付之對象當僅為原告1人，原告方為上開租金債權之實質債權人，當甚明確。

(七) 承上，原告既方為奇威行公司就系爭房屋簽訂系爭租約所應為上開租金給付義務之實質債權人，而債務人黃泰生尚無向奇威行公司請求給付上開租金款項之餘地，業經本院審認如前，則原告主張依強制執行法第15條規定，伊就執行標的物即奇威行公司之租金債權有足以排除強制執行之權利，當得請求撤銷系爭執行事件就該租金債權所為之強制執行程序等語，當有理由，應為准許。

四、綜上所述，原告既係系爭租約之當事人，對於奇威行公司方具有全部租金之請求權，而為租金債權之真實債權人，而有足以排除系爭強制執行之權利，已如前述，則原告主張伊就租金債權享有全部權利，債務人黃泰生對於奇威行公司並無

01 任何租金債權，而據此提起第三人異議之訴，請求判決如主
02 文第1項所示，為有理由，當予准許。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 110 年 1 月 22 日

07 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

08 法 官 許惠瑜

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
13 併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 1 月 22 日

15 書記官 許千士