

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

110年度上字第120號

上訴人 楊文城

訴訟代理人 林威谷律師

楊子逸

被上訴人 源豐貿易股份有限公司

臨時管理人 王芊智律師

被上訴人 克新貿易股份有限公司

法定代理人 楊文書

訴訟代理人 宋明政律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人聲請追加原告，本院裁定如下：

主 文

楊淳洧、楊洧洧及楊宛臻應於本裁定送達翌日起七日追加為原告，逾期未追加，視為已一同起訴。

上訴人其餘聲請駁回。

理 由

一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1第1項定有明文。又倘追加結果與該拒絕之人之利害關係相衝突時，其拒絕即有正當理由，法院不得命其追加。至於是否有正當理由，應由法院依實際情形斟酌之。次按未定期限之不動產租賃，因其價值之昇降，當事人得依民法第442條規定增減租金。又依民法第442條請求調整租金，性質上為形成之訴，就經全體共有人出租之建物，訴請調整租金，其訴訟標的之法律關係，對於全體共有人而言，自屬必須合一確定，應由全體共有人為原告，其當事人之適格始無欠缺。

二、本件上訴人主張：如原判決附表編號1、2所示建物（下稱系爭建物），為上訴人、訴外人楊文書、楊淳洧、楊洧洧及楊宛臻共有。被上訴人源豐貿易股份有限公司（下稱源豐公

司)為訴外人楊柳青(即伊與楊文書之父)於民國47年4月24日創立;被上訴人克新貿易股份有限公司(下稱克新公司)為楊文書於82年8月31日設立,均設址於高雄市○○區○○路○○○號,並自設立登記日起占用系爭建物至今。系爭建物前經原審法院106年度訴字第1484號及本院107年度上易字第163號確定判決認定,被上訴人自設立登記時起即與系爭建物共有人間存在不定期租賃關係,租金部分以上訴人綜合所得稅結算申報租賃所得每年新臺幣(下同)2萬5000元為依據。該租金至少長達10年未經更動,惟系爭建物現今周邊環境、工商繁榮之程度、經濟價值及所受利益等,遠超過被上訴人公司設立登記當時之市場行情,亦非當時所能預期,爰依民法第227條之2第1項及第442規定,請求調整租金等語。依上訴人主張之原因事實,係就共有之系爭建物,請求調整租金,則依前揭說明,須以全體建物共有人為原告,其當事人之適格始無欠缺。然經本院通知楊文書、楊淳洧、楊洧洧及楊宛臻限期陳述意見,楊文書、楊淳洧及楊宛臻均具狀以被上訴人均為楊氏之家族企業,其等之父(祖父)楊柳青早於79年12月10日已立遺囑,分配該建物之使用方式,其中一樓及地下室部分雖登記為楊文源、楊文書及楊文城三兄弟共有,但指定用途係供被上訴人營業使用,稅捐則由被上訴人負擔,被上訴人每年均已給付上訴人租金,以補貼上訴人應納之地價稅及房屋稅,為飲水思源、慎終追遠,克紹父(祖父)業,故認無調整租金之必要為由,拒絕同為原告,其中楊淳洧、楊宛臻部分,難認有正當理由,楊洧洧則逾期未領取本院通知而未陳明願同為原告,將使上訴人之當事人不適格,上訴人聲請裁定命楊淳洧、楊洧洧及楊宛臻追加為原告,核無不合,應予准許。至於楊文書亦同為被上訴人克新公司之法定代理人,於本件訴訟程序與上訴人係居於對立之地位,楊文書具狀不同意追加為原告,其與上訴人對系爭建物之租金是否調整,主張各異,且利害關係相反,楊文書拒絕同為原告,應屬有正當理由,上訴人聲請裁定命

01 楊文書追加為原告，不應准許，應予駁回。爰裁定如主文。
02 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日

03 民事第四庭

04 審判長法官 甯 馨

05 法官 何悅芳

06 法官 徐文祥

07 以上正本證明與原本無異。

08 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀（須按他造當
09 事人之人數附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。

10 中 華 民 國 110 年 10 月 12 日

11 書記官 王居珉