

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第567號

原告 楊文城

訴訟代理人 楊子逸

蔡育欣律師

被告 源豐貿易股份有限公司

克新貿易股份有限公司

上一人

法定代理人 楊文書

共同

訴訟代理人 宋明政律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國110年2月1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、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止，此規定於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第170條、第173條前段分別定有明文。查本件起訴時被告源豐貿易股份有限公司（下稱源豐公司）之董事長為丁○○（見審訴卷第8頁、第49頁），嗣因被告源豐公司經高雄市政府經濟發展局限期令改選董監事而未改選，依公司法第195條第2項之規定全體董監事於民國108年10月30日起當然解任（參訴字卷一第351頁、訴字卷二存置袋內之源豐公司變更登記表），因被告源豐公司有選任訴訟代理人（見審訴卷第74頁），故依前揭規定，本件訴訟程序依法不當停止。後經丁○○、丙○○向本院聲請選任源豐公司之臨時管理人，迄本案於110年2月1日言詞辯論終結時，上開聲請本院選任臨時管理人之裁定（109年度抗更一字第1號

01) 仍尚未確定 (見訴字卷二第 143 至 147 頁、第 156 頁) ,
02 故本件源豐公司暫未有法定代理人, 先予敘明。

03 二、次按訴狀送達後, 原告不得將原訴變更或追加他訴, 但請求
04 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者, 不在
05 此限、且不變更訴訟標的, 而補充或更正事實上或法律上之
06 陳述者, 非為訴之變更或追加, 民事訴訟法第 255 條第 1 項
07 第 2 款、第 3 款、第 256 條分別定有明文。查本件原告起訴
08 時, 原主張: 查周圍地區店面出租每坪月租金平均為新臺幣
09 (下同) 660 元應屬合理, 系爭建物總面積為 445.07 平方公
10 尺, 相當於 134.63 坪, 依此計算, 每月租金應調整為 88,856
11 元 (計算式: $660 \text{ 元} / \text{坪} \times 134.63 \text{ 坪} = 88,856 \text{ 元}$) , 又原告
12 之權利範圍為 $1/3$, 故依民法第 227 條之 2 第 1 項及第 442
13 規定請求被告二公司應調整給付予原告之每月租金為 29,619
14 元 (計算式: $88,856 \text{ 元} \times 1/3 = 29,619 \text{ 元}$) 等語, 原訴之聲
15 明為: (一) 被告二人向原告承租如附表編號 1.、2. 所示建物 (下
16 合稱系爭建物) , 總面積 445.07 平方公尺, 租金自起訴狀繕
17 本送達翌日起調整為每月 29,619 元; (二) 願供擔保, 請准予
18 以宣告假執行 (見審訴卷第 3 頁) 。嗣於訴訟繫屬中, 原告
19 訴之聲明先變更為: 被告二人向原告承租如附表編號 1. 所示
20 建物出租部分【即系爭大樓排除前方門廳、樓廊、樓梯、電
21 梯 (合計面積約為 29.98 平方公尺) 及後方電梯 (面積約為
22 15.3 平方公尺) , 出租面積約為 141.23 平方公尺】及如附表
23 編號 2. 所示建物 (面積為 225.22 平方公尺) , 總面積 416.33
24 平方公尺 (以地政機關實際測量為準) , 租金自起訴狀繕本
25 送達翌日起調整為每月 24,387 元 (計算式: $660 \text{ 元} / \text{坪} \times 11$
26 $0.85 \text{ 坪} = 73,161 \text{ 元}$, $73,161 \text{ 元} \times \text{權利範圍 } 1/3 = 24,387 \text{ 元}$)
27 (見訴字卷一第 41 頁、第 45 至 46 頁) ; 後復變更訴之聲明為
28 : 被告二人向原告承租如附表編號 1. 所示建物及如附表編號
29 2. 所示建物防空避難室, 總面積 166.55 坪, 租金自起訴狀繕
30 本送達翌日起調整為每月 31,034 元 (見訴字卷二第 9 頁、第
31 17 至 18 頁、第 155 頁) 。經核原告起訴時已敘明請求權基礎

，於訴訟繫屬中上揭首次變更係針對所主張被告承租範圍之變更，其性質應屬基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明；至再次變更則係依據地政機關實際測量面積及估價報告書中之方案價格而為變更，核其性質係屬更正事實上或法律上之陳述。原告前開變更，依上開民事訴訟法之規定於法均無不合，均應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)如附表編號1、2所示系爭建物，為原告、訴外人丙○○、楊○洧、楊○洧及楊宛臻共有。被告源豐公司為訴外人楊○青（即原告與丙○○之父）於47年4月24日創立，負責人現為訴外人丁○○即丙○○之子（如前所述，已因未限期改選而當然解任）。被告克新貿易股份有限公司（原克新貿易有限公司，下稱克新公司）係於82年8月31日設立，負責人則為丙○○。被告源豐公司與克新公司均設址於高雄市○○區○○○路○○○號，並自設立登記之日起即占用系爭建物至今。兩造經本院106年度訴字第1484號及臺灣高等法院高雄分院107年度上易字第163號判決認定（下稱前案判決），自被告設立登記之時起即與原告存在不定期租賃契約，租金部分經前案判決以原告綜合所得稅結算申報租賃所得每年25,000元為依據，且至少長達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，遠遠超越設立登記當時之市場行情，已不可同日而語，亦非當時所能預期，故依民法第227條之2第1項及第442規定請求調整租金。

(二)又按訴訟標的法律關係之要件是否具備，係訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺，被告主張原告未符合民法第820條第1項多數決比例，又稱此為當事人適格之欠缺情形，顯係法律適用上之誤解，委不足採。又原告為出租人之一，本有權訴請法院依租賃標的物周遭環境、工商繁榮程度等為綜合判斷是否有調整租金之必要，自有獨立實施訴

01 訟之權能，且請求調整租金訴訟，類型上屬實體法上形成之
02 訴，以發生實體法上效力為主要目的，判決確定後即具對世
03 效，故出租之不動產若為共有物者，本案判決結果對其他未
04 一同起訴之共有人亦有效力，自無須以全體共有人一同起訴
05 或被訴為必要。縱本院仍認有以全體共有人一同起訴或被訴
06 之必要者，原告即依民事訴訟法第56條之1規定聲請命追加
07 其他共有人為原告。況在既存之租賃契約上請求調整租金與
08 共有物出租行為顯屬有別，前者本質上係有利於共有物之使
09 用管理，應無再以民法第820條第1項為限制之必要，足見
10 被告辯稱原告提起本件訴訟欠缺當事人適格云云，顯有違誤
11 。倘法院仍認本案屬共有物管理之範疇，有適用民法第820
12 條之必要，比照現況鑑定之租金差距數倍之多，顯見系爭建
13 物之租金行情早已因時空更迭、環境變遷而應予調整，原租
14 金之約定顯難予以維持，況本件乃就原告應有部分之比例請
15 求調整租金，非共有物管理，而被告法定代理人亦為共有人
16 之一，其不願配合調整，若許被告主張民法第820條第1項
17 應得全體共有人同意始得提起，本件將無調整之可能，故原
18 告亦主張民法第820條第3項，本件租金因情勢變更而難以
19 維持，自有調整之必要，並由原告提出聲請以裁定變更之。

20 (三)另騎樓、通往室外之通路及電梯，依公寓大廈管理條例、高
21 雄市建築管理自治條例等規定，依法不得約定為專用，系爭
22 建物1樓電梯、樓梯及其通往室外之通路或門廳，均屬區分
23 所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，騎樓則屬法定騎
24 樓，係供不特定人通行，被告主張騎樓、貨梯、通道均屬租
25 賃範圍，顯已違反法令限制及函釋，顯不可採。又出租人雖
26 負有交付合於約定使用收益標的物之義務，但不包含提供違
27 法使用，況且被告法定代理人同負有共同辦理變更用途之義
28 務，難謂係可歸責於原告致不能使用，被告辯稱地下室係因
29 可歸咎於原告致無法為冷凍庫之使用等語，顯無理由，被告
30 抗辯地下室未能做冷凍庫使用應予扣除租金，亦無理由。

31 (四)再者，是否有調整租金之必要，應由法院審酌租賃標的物周

01 邊環境、工商繁榮之程度而定，與被告所辯是否為家族企業
02 或遵從原告之父遺命無關，況被告所舉原告之父預立之遺囑
03 ，原告否認其真實性，被告應先行證明該遺囑為真。又縱遺
04 囑為真，依其內容僅係約定用途而已，無關乎租金多寡或能
05 否調整，且原告係本於所有權人地位提起本件調整租金訴訟
06 ，與原告是否為被告二公司之股東無涉。經查，被告二公司
07 將系爭建物分作營業使用，所獲利益並非單純住居可比，租
08 金數額應不受土地法第97條最高限額之限制，原告主張之租
09 賃範圍不含騎樓、通道與貨梯，包含地下一層之受電室，依
10 不動產估價報告，系爭建物租賃範圍之總面積為550.58平方
11 公尺，相當於166.55坪，平均每月每坪租金為559元，依此
12 計算，每月租金應調整為93,101元（計算式：559元/坪×
13 166.55坪÷93,101元），又原告之權利範圍為1/3，故請求
14 被告二公司應調整給付予原告之每月租金為31,034元（計算
15 式：93,101元×1/3÷31,034元）。

16 (五)為此，爰依民法第227條之2第1項及第442規定提起本件
17 訴訟等語。並聲明：被告二人向原告承租如附表編號1.所示
18 建物及如附表編號2.所示建物防空避難室，總面積166.55坪
19 ，租金自起訴狀繕本送達翌日起調整為每月31,034元。

20 二、被告均以：

21 (一)按民法第820條第1項所謂管理行為，包括保存行為（必要
22 行為）、利用行為（如出租）、改良行為（有益行為）。租
23 之給付為租賃契約之要素，調整租金乃以滿足共有人共同需
24 要為目的，在不變更共有物之性質下，決定共有物使用收益
25 方法之行為，屬管理行為中之利用行為。請求法院調整租金
26 乃以形成之訴，請求判決變更租賃契約給付租金之權利義務
27 內容，必須以共有人過半數及其應有部分合計過半數，或其
28 應有部分合計逾3分之2之共有人為原告向法院提起，方符
29 合當事人適格。查原告就系爭建物之權利範圍僅各3分之1
30 ，未獲其他共有人之同意，即率爾提起本件調整租金訴訟，
31 共有人及其應有部分合計並未過半數，自屬當事人不適格。

亦即，調整租金係共有物之管理行為，原告不得單獨提起本件訴訟。

(二)又被告源豐公司之股東為楊○涓、楊○臻、楊○涓、丙○○、丁○○、訴外人楊黃○美、邱○姍、楊○惠及原告，被告克新公司之股東則為丙○○、邱○姍、楊○○美、楊○惠、楊○涓、楊○涓、楊○臻，均為楊氏兄弟3人（楊○源、丙○○及原告）家族之成員，屬於家族企業。原告之父楊柳青早於79年12月10日已預立遺囑，分配系爭建物之使用方式，其中一樓及地下室部分，固登記為訴外人楊○源、丙○○及原告3人所共有，但指定用途係供被告源豐公司、克新公司營業使用，稅捐則由被告源豐公司、克新公司負擔。被告二公司每年給付各共有人25,000元之租金，實際上係補貼各共有人每年應付之地價稅、房屋稅，係遵從先父楊○青之遺命，自無調整之必要。又被告二公司為家族企業，股東均包括原告或其配偶邱○姍在內，倘若增加租金，即增加被告二公司之營業費用，將造成盈餘減少或虧損增加，股東亦蒙其害，自無股東要求公司應增加公司租金支出之理由。

(三)另兩造就系爭建物不定期租賃之目的，係以系爭建物供被告經營商品進出口批發業務（包括蔬菜水果之外銷及中藥輸入批發）等業務，原告即負有提供合於使用、收益之系爭建物予被告之義務，並應於系爭契約關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，惟原告身為出租人，於知悉地下一樓之使用情形後，非但怠於履行辦理相關使用執照變更、或協助被告申請相關執照之附隨義務，原告與其配偶邱○姍、其子甲○○過去反不斷以各種方法檢舉、騷擾被告公司之營運，其對承租人惡意檢舉，致被告二公司迄今均無法使用系爭建物地下室，各式冷凍庫設備亦僅得閒置無法使用，應屬未於租賃關係存續中保持租賃標的物合於約定使用、收益之狀態。足認本件原告未盡系爭契約之主給付義務及附隨義務，被告自得就此部分主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之

規定行使瑕疵擔保請求權。因目前系爭建物地下一樓仍屬無法使用之狀態，於計算系爭建物租金時，於原告辦理相關使用執照變更，使被告得合法使用系爭建物地下一樓前，被告所應給付之租金，應扣減系爭建物地下一樓部分之租金。

(四)再者，被告源豐公司、克新公司係系爭建物之承租人，並非系爭建物之區分所有權人，被告二公司承租系爭建物之範圍包括騎樓、樓梯間外之通道、貨梯部分在內，且自系爭建物落成後即使用迄今，尚非公寓大廈管理條例所稱之約定專用部分，實屬私法自治、契約自由之範疇，自無違反強制或禁止規定可言；被告二公司為維持與原告間之和諧關係，就系爭建物1樓樓梯間及貨梯部分，同意原告及家屬就樓梯間與後門間享有「無害通過權」，即不損害被告二公司營業之和平、良好秩序或安全，並持續、迅速通過，就客梯顯然無法載運之貨物或家具，原告與其配偶及子女得於告知被告二公司後，使用貨梯搬運，但人員禁止搭乘貨梯以免發生危險。此外，倘法院認本件有調整租金之必要，系爭建物之貨梯原係供被告公司作為搬運貨物之用，屬於被告公司承租之範圍，前已損壞，出租人均未加以修繕，被告公司為使系爭租賃合於約定使用、收益之狀態，支出貨梯之修繕費用102,900元，並已修繕完成，被告公司主張該貨梯之修繕費用應予扣除，並以109年3月6日民事陳報狀之送達，作為抵銷之意思表示通知等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項及本件爭點（見訴字卷二第157至159頁）：

(一)兩造不爭執事項：

- 1.如附表所示系爭建物為原告、丙○○、楊○洵、楊○洵及楊○臻共有，各自應有部分如附表所示。
- 2.被告源豐公司為楊○青（即原告與丙○○之父）於47年4月24日創立，原負責人為丁○○即丙○○之子，於108年10月30日起，因限期未改選董監事而當然解任。被告克新公司係於82年8月31日設立，負責人為丙○○。
- 3.被告源豐公司與克新公司均設址於高雄市○○區○○○路○○○

○ 號，並自設立登記之日起即占用系爭建物至今。

4.系爭建物經臺灣高等法院高雄分院107年度上易字第163號（本院106年度訴字第1484號）判決認定，自被告設立登記之時起即與系爭建物共有人間存在不定期租賃契約。

5.被告承租範圍包含地下室原本冷凍庫之處。

(二)本件爭點：

1.原告提起本件訴訟有無欠缺當事人適格？

2.原告得否請求調整系爭建物租金？

(1)本件是否有民法第820條第1項規定之適用？

(2)原告本件主張依民法第820條第3項之規定調整租金是否有理？

(3)原告如可請求調整系爭建物租金，被告承租範圍為何（是否包含騎樓、受電室、貨梯、通行至貨梯之通道）？調整後租金金額若干？

(4)地下室依現況目前無法作為冷凍庫使用，是否應自租金中扣除？

四、本院之判斷：

(一)原告提起本件訴訟並無欠缺當事人適格：按依民法第820條第1項規定，共有物之管理先依共有人之契約定之，如契約未有約定時，則視管理係保存行為或其他管理行為而分別適用同法條第5項、第1項之規定。而民法第820條第1項之「其他管理」，通常係以「改良行為」及「利用行為」為其典型，此乃共有物價值之增加或其用益價值之實現，共有物之使用、收益為共有物利用行為之具體態樣。其中共有物之「改良行為」係指不變更共有物，而增加其價值之行為，例如將共有房屋加貼磁磚，以增美觀；至於「利用行為」則係依共有物之經濟用途予以運用，以訂立債權契約或其他方法實現其用益價值之行為，故恆涉及共有物之用益問題，於此所稱之用益，乃指將共有物供他人使用、收益而言，例如將共有物之出租、出借均屬之。又按租金之給付，為租賃契約之要素，調整租金、提高租金額，乃租賃契約給付租金之權

01 利義務內容之變更。因此，共有物之出租行為，乃典型之利
02 用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍無疑，
03 則出租行為所衍生之調整租金之請求，既屬於租賃契約給付
04 租金之主要權利義務內容之變更，核其性質亦應屬管理行為
05 之範疇，而參以於98年1月23日公布修正之民法第820條第
06 1項，修正意旨既係促使共有物有效利用，就共有物之管理
07 採多數決為之，從而是否調整共有物之租金，依民法第820
08 條第1項之規定亦應採多數決，進而請求調整租金之訴訟，
09 當無以全體共有人列為原告之必要。故而，查本件原告為系
10 爭建物共有人之一，則其以共有人之地位請求調整系爭建物
11 之租金，其當事人適格自無欠缺可言，被告此部分之抗辯，
12 難認足採。

13 (二)原告不得請求調整系爭建物租金：

14 1.本件有民法第820條第1項規定之適用：

15 (1)如上所述，共有物利用行為係以滿足共有人共同需要為目的
16 ，不變更共有物之性質，決定共有物使用收益方法之行為，
17 共有物之出租屬共有物之管理行為無疑，則出租行為所衍生
18 之調整租金之請求，既屬於租賃契約給付租金之主要權利義
19 務內容之變更，核其性質亦應屬管理行為之範疇，從而是否
20 調整共有物之租金，即應依民法第820條第1項規定決定之
21 。而按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
22 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
23 逾3分之2者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有
24 明文。該法條於98年1月23日修正意旨係促使共有物有效利
25 用，就共有物之管理採多數決為之，本件調整共有物（系爭
26 建物）之租金即應依民法第820條第1項規定之方式決定之
27 。

28 (2)查本件系爭建物應有部分如附表所示（系爭建物登記謄本見
29 審訴卷第6至7頁、訴字卷二第133至135頁），原告1人
30 之權利範圍僅有3分之1（被告克新公司法定代理人丙○○
31 之權利範圍亦僅有3分之1），又本件系爭建物共有人間並

01 無另以契約約定共有物之管理方式，復為兩造所不爭執，因
02 此，本件系爭建物是否應調整租金即應依民法第820條第1
03 項之規定採多數決方式以決定。參諸原告於言詞辯論期日時
04 陳稱：「（原告提起本件訴訟有徵得其他共有人同意嗎？）
05 我們有徵詢過，但其他共有人沒有給我們回應，因為被告的
06 法定代理人也是共有人之一，倘若需要共有人多數同意，本
07 案無調整之可能，（本件原告仍然沒有辦法聯絡其他共有人
08 提出是否同意本件起訴之相關證據？）是，所以我們僅就我
09 們應有部分請求」等語明確（訴字卷二第118頁、第155至
10 156頁），是足認系爭建物應有部分權利範圍3分之1之原
11 告提起本件調整系爭建物租金之訴訟並未得到系爭建物其餘
12 任何一位共有人之同意，亦即並未達到民法第820條第1項
13 所定之「共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意」或
14 「應有部分合計逾3分之2」之門檻，其起訴請求調整租金
15 既未達上開民法規定之多數決之門檻，即與法定要件不符，
16 其所訴核屬無理由。

- 17 2. 原告本件主張依民法第820條第3項之規定調整租金，於法
18 不合：依上開多數決所定之共有物管理方法，全體共有人均
19 受其拘束，為防杜多數決之濫用，除各共有人原則上得依民
20 法第823條第1項之規定隨時請求分割共有物，民法於98年
21 1月23日修正時設有民法第820條第2項、第3項規定法院
22 得因共有人之聲請，以裁定變更原定管理方法之二種機制，
23 以保護不同意共有人權益。而非訟事件法雖未明文規定有關
24 共有物之共有人依民法第820條第3項規定，聲請法院裁定
25 變更共有物之管理，應適用該法之規定，然參非訟事件法第
26 1條規定之文義解釋，非訟事件不應以該法所列舉者為限，
27 且民法第820條第3項既規定由共有人「聲請」，法院以「
28 裁定」變更之，則此類事件顯係立法者有意定性為非訟事件
29 ，而由國家干預私權內容之變更，其性質自屬非訟事件，蓋
30 此不涉及實體權利之終局爭執，且為求程序便捷，俾共有物
31 之管理得順利遂行，促進其資源效率之實現。是以共有人聲

請法院以裁定變更管理方法時，聲請應依非訟程序為之。又考以民法第820條第3項於98年1月23日之修法理由謂：對共有人原定之管理嗣因情事變更致難以繼續時，任何共有人均得聲請法院變更之，俾符實際。故共有人中之一人或數人聲請法院裁定變更管理方式，應以其他所有共有人全體為相對人。查本件原告於其對承租人即被告二公司提起調整租金訴訟事件中，主張依民法第820條第3項裁定變更管理方法，顯與前揭法定程序未合，其對被告所為此部分主張，自屬無據。

(三)此外，既然原告請求調整系爭建物租金，係屬無據，業如前述，則本件其餘關於被告承租範圍為何、調整後租金金額若干、地下室依現況目前無法作為冷凍庫使用，是否應自租金中扣除等爭點，即無進一步審酌之必要，併予敘明。

(四)綜上所述，原告依據民法第227條之2第1項及第442規定請求被告調整租金為每月31,034元，洵屬無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
民事第五庭法官 鄭靜筠

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
書記官 李方云

附表：

編號	建 物	所有權人（權利範圍）
----	-----	------------

(續上頁)

1.	建 物： 高雄市○○區○○段○○○ ○號 (門牌號碼：建國四路152 號 ，面積：219.85平方公尺)	乙○○：1/3 丙○○：1/3 楊淳洳：1/12 楊洳洳：1/6 楊宛臻：1/12
2.	建 物： 高雄市○○區○○段○○○ ○號 (門牌號碼：建國四路152 號 等公共設施)，其中關於防空 避難室面積：225.22平方公尺	547 建號之權利範圍為 1/8