

應繳納裁判費；又第三人如受勝訴之判決，其可能受損害之危險，亦祇有一百萬元，尙難謂該執行標的物價值之一千萬元全部，均受有損害之危險，而應以一千萬元作爲訴訟標的價額，徵收裁判費。反之，若債權人之債權額爲一千萬元，而執行標的物之價值爲一百萬元，則第三人排除強制執行所得受之利益額數即爲相當於執行標的物價值之一百萬元，其餘債權額九百萬元既不能就執行標的物取償，故此際祇能按一百萬元核定訴訟標的之價額，本提案討論意見甲、乙兩說，似以乙說爲當。

決議：採甲說。

主席 褚劍鴻

最高法院七十八年度第十二次民事庭會議紀錄

時間：七十八年五月二十三日 上午九時三十分

地點：本院大禮堂

出席者：共二十一人

主席：褚院長

院長提議：

紀錄：趙士泰

甲有一棟房屋，因欠乙債務，爲償還乙債務，乃同意由乙與其爲共同出租人，將其房屋共同出租與丙，每月租金新台幣肆萬元，嗣甲將該房屋所有權讓與丁，丙欠租又已達二個月以上，試問此時丁單獨對丙催告支付租金及終止契約，是否已生合法催告及終止租約之效力？有甲、乙二說：

甲說：按租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物所有權爲要件，故本件乙與甲爲共同出租人，將甲房屋出租與丙，依法自屬有效，丁嗣後雖由甲受讓該房屋而取得所有權，依民法第四百二十五條規定，祇能繼承原出租人甲之地位而與乙成爲共同出租人，而依民法第二百六十三條準用同法第二百五十八條第二項規定，支付租金之催告及終止契約之意思表示，應由全體出租人共同爲之（參照本院四十四年台上字第一一九號判例及七十二年台上字第四八一三號判決），故此時丁單獨對

丙爲支付租金之催告及終止租約之意思表示，依上開說明，應不生合法催告及終止契約之效力。

乙說：查民法第四百二十五條規定之適用，固以讓與租賃物之所有人須爲出租人爲其要件，然第三人如受所有人之委任或得其同意而爲出租時，應有上述規定之類推適用，且於所有人與第三人共同出租之情形，並可避免法律關係之複雜化，進而保障租賃物受讓人與承租人雙方之利益，本件乙之與甲將甲房屋出租與丙，既得甲之同意而與甲爲共同出租人，則嗣後丁由甲受讓該房屋而取得所有權，依上開說明，應解爲丁已取得甲與乙之出租人地位，此時丁單獨對丙爲支付租金之催告及終止契約之意思表示，應已生合法催告及終止契約之效力。

以上二說，應以何說爲當，提請

公決

附件

研究報告 民事第一庭

房屋所有人甲與非房屋所有人乙共同出租房屋於丙，除有特別約定外，於房屋所有權移轉與丁時，在法律上並不發生乙喪失出租人地位而由丁單獨取得出租人地位之效果。此種效果，且不因甲同意乙爲共同出租人而有不同。事實上丁在受讓房屋前，對於房屋之狀態，應有所瞭解。民法第四百二十五條所以規定租賃契約對於租賃物受讓人繼續存在，必須以租賃物交付後爲其要件者，純因承租人占有租賃物具有公示性質，使受讓人不致因租賃契約於受讓後繼續存在而受不測之損害。因此，對於丁不能單獨取得出租人之情況，殊無予以特別注視之必要。自丙方面言，出租人究爲甲、乙，抑爲丁、乙，俱無損益，更無所謂法律關係複雜化之可言。丁既不能單獨取得出租人之地位，則於丙欠租時，惟有依民法第二百六十三條準用同法第二百五十八條規定，由丁、乙共同對丙催告及表示終止租約，否則，不生催告及終止租約之效力。本庭認以採取原討論意見中之甲說爲當。

決議：採乙說。

主席 褚劍鴻