

## 房屋共有人欲擅自將房屋出租

 匿名 (進階會員) 房子·土地·鄰居 / 其他不動產問題 2020-11-13 17:00

您好，想請問：我一塊土地為自有土地（父親過世遺留），而土地上有一戶有門牌之房建物，為我與五位親戚共有（祖母過世遺留的），房建物登記三坪但此建物為約5-6坪鐵皮屋，也只有我一人在繳交房屋與地價稅，近來有三名房屋共有人未經過我同意，欲擅自將房屋出租，且欲讓租客整修改建，對外講說會給所有共有人均分房租所得，請問我是否能拒絕他們擅自租屋或改建，拆屋還地的可行性為多高？若不可讓他們拆屋還地，是否能向他們收取土地使用租金？



陳琦妍 (認證法律人)

讚：5 留言：1

2020-11-17 03:04

### 共有建物的出租或改建

#### (一) 出租

共有物的出租在民法上稱為共有物的「管理行為」<sup>[1]</sup>，共有的建物能不能出租，除了以前已經有分管契約之類的約定之外，必須要符合以下2種門檻之一，才是對全體共有人都有效的出租行為<sup>[2]</sup>：

1. 共有人超過半數、應有部分超過半數同意；
2. 應有部分超過 $\frac{2}{3}$ 同意（不管同意的共有人有沒超過一半）。

提問人提到房屋是由自己與5位親戚共有，如果有6位共有人，出租必須「超過」3位同意（不能剛好只有3位共有人同意），同意者所有的共有物應有部分合計也必須「超過」一半，也就是最少要有4位共有人同意，這些同意者所有的應有部分加總也必須超過一半；但如果只有其中3位共有人同意，而他們的應有部分已經超過 $\frac{2}{3}$ ，也會是對提問人有效的出租行為。

另外，依照提問人的說明，建物似乎是繼承所得，但並不清楚繼承後各自的應有部分多少，是不是每個人都是 $\frac{1}{6}$ ，且繼承的應繼分也未必是現況的應有部分，因此，應有部分的計算必須由提問人自行釐清。

#### (二) 改建

改建也可能是一種管理行為，用前面提到的多數決的方式決定。但還是要依照實際整修的程度，決定需不需要得到其他共有人的同意：如果只是簡單的修繕，例如修補漏雨屋頂、換修破窗戶碎玻璃等簡易修繕行為<sup>[3]</sup>，可以由各個共有人自行處理<sup>[4]</sup>，不用得到其他共有人的同意。

## 請求拆屋還地或租金

能不能請求拆屋還地，以及租金能不能請求、如何請求，必須先釐清基地和房屋之間的法律關係，具體的分析判斷，建議提問人備妥相關資料，向律師等專業法律人士諮詢。

## 其他

至於提問人沒有提到共有物出賣的部分，前一位回答者則論及，在此僅略補充討論，謹請諸位先進不吝賜教。

### (一) 出賣應有部分

如果共有建物的共有形式是分別共有，共有人都可以自由出賣自己的應有部分，不需經過其他共有人的同意<sup>[5]</sup>；只是如果賣給共有人以外的第三人時，其他共有人可以主張優先承購權<sup>[6]</sup>。但如果目前仍是共同共有的關係，各共有人並沒有應有部分，也就無法出賣自己的應有部分。

### (二) 出賣共有物全部

如果是要出賣共有物全部，無論是分別共有還是共同共有關係，都必須依照土地法第34條之1的規定，由共有人超過半數及應有部分超過半數同意，或應有部分超過2／3同意<sup>[7]</sup>。

## 註腳

[1] 臺灣高等法院暨所屬法院101年法律座談會民事類提案第7號（2012/11/12）：「按共有物之出租，乃典型之利用行為而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍。又『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。』民法第820條第1項定有明文。」

[2] 民法第820條第1項：「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。」  
另外，共有物有可能因為繼承等原因，維持共同共有的關係，但因為共同共有人對共有物的管理也準用民法第820條分別共有的多數決方式。因此，本篇回答為求行文精簡，在共同共有準用分別共有的規定時，僅以分別共有關係討論之；如有不同者，會再個別說明。參民法第828條第2項：「第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。」

[3] 臺灣高等法院95年度上易字第734號民事判決：「共有物之保存行為係指以防止共有物之滅失、毀損或其權利喪失、限制等為目的，維持其現狀之行為。舉凡共有物之簡易修繕，如共有房屋屋頂漏雨時之簡易修補，門窗玻璃破碎之換修，或出典之共有物行使回贖權（大理院10年上字第9號判例意旨參照）或受領共有物之交付，共有動產放置在外，有日曬雨淋之虞，而為收拾之行為均屬之。此種行為，於共有人均有利無害，且性質上多須急速為之，方不致坐失良機，故民法第820條第2項規定，共有人可不問其餘共有人之意思如何，得單獨為之。」

[4] 民法第820條第5項：「共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。」

[5] 民法第819條第1項：「各共有人，得自由處分其應有部分。」

[6] 土地法第34條之1第4項：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」

詳細說明可以參閱：張博洋（2020），《[優先承購權（二）—土地法第34條之1](#)》。

[7] [土地法第34條之1](#)第1項：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，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。」

共有，共有物，出租，租賃，基地

張鴻勝（一般會員） 2024-03-28 08:31:37

我們的土地是共管狀況，甲乙雙方各自擁有1/2，目前乙方逕自租賃予某租客從事營業使用，但我方從未收受過任何乙方承租的租金收入，請問該如何主張甲方(我們)的權益，該如何到哪個政府機

關撤銷租賃行為。

洪品毅（認證法律人）

讚：1 留言：1

2021-10-17 14:00

本文將上述案例事實簡化（即剔除不重要的資訊）如下：

#### 簡化案例

甲所有一塊A地，該土地上有一B屋乃甲與乙等5人因繼承而取得共有。近日，乙等3位房屋共有人有意將房屋出租，並允許承租人進行改建。試問：

- (一) 甲得否拒絕出租？
- (二) 甲得否拒絕該屋之改建？
- (三) 甲得否請求乙等人或承租人拆屋還地？
- (四) 甲得否請求土地租金？

首先，要先處理一個問題，是「土地是甲的，房屋卻是甲、乙等5人共有，那甲可否要求乙等5人拆屋還地？」

(一) 針對這個問題，實際上因為本案資料不足，無法論斷。因為爭議在於「一開始，房屋興建時，到底誰是土地所有人、誰是房屋所有人？」舉例如下：

1.情況一：土地和房屋都是祖母所有，但祖母後來把土地送給父親。此時「祖母—父親」間成立法定租賃關係（民425-1<sup>[1]</sup>）。其後父親死亡，甲繼承土地（並繼承出租人地位），又祖母死亡，甲和乙等繼承房屋（並繼承承租人地位），故「甲—乙等」間仍具備租賃關係，不構成無權占有。因此，甲不可能要求乙等把這鐵皮屋拆掉還地，但其可本於租賃關係向乙等請求租金。

2.情況二：土地為父親所有，其允許祖母在土地上興建房屋（父親—祖母間成立借貸關係），祖母興建房屋後便取得該屋所有權。其後父親死亡，甲繼承土地（並繼承貸與人地位），祖母死亡，甲和乙等繼承

房屋（並繼承借用人地位），但甲可以終止借貸關係（民472<sup>[2]</sup>），於甲行使終止權後，「甲—乙等」間並不具備借貸關係。故甲可請求拆屋還地，以及相當於租金之不當得利損害金。

- (二) 由此可見，「當初」房屋和土地到底屬於何人所有，就顯得相當重要，且當事人間的關係亦不限於上述所提到的情況，需要個案查明。因此，排除這麼複雜的「土地—房屋」問題，即提問（三）、（四），下文僅有意處理「當房屋為數人因繼承而共同共有時，應該怎麼處理？」的問題，即（一）、（二）。

關於繼承人對於共同共有物的關係

(一) 可不可以「出租」？【問題（一）】

1. 出租屬於管理行為，應採相對多數決，即共有人超過 $1/2$ 同意，且應有部份（即持分）合計超過 $1/2$ 同意（民820<sup>[3]</sup>）。另於共同共有準用之（民828<sup>[4]</sup>）。因此，繼承人想要出租遺產，應得到全體超過半數同意，以及應繼份總和超過一半。
2. 本件，房屋是甲和乙等總共6人共有，且每一個人對於房屋的應繼分都是 $1/6$ ，那麼只要4人以上同意出租即可，因為4人已經超過共有人之一半，且應繼分亦超過一半。
3. 此外，即使是不同意出租的共有人，且其應不被認為是租賃契約上的義務人，但其可以要求其他同意出租之共有人分享租金利益（民818<sup>[5]</sup>）。

(二) 可不可以「賣掉」？

1. 買賣，精確而言，包括「締結買賣契約」和「去地政機關辦移轉登記」，前者任何人都可以締約，不需要其他共有人同意，因為此契約不會對於未同意之共有人有任何效力；後者，並不屬於管理行為，而是處分行為，依照民法應全體同意（民819<sup>[6]</sup>），但土地法對於不動產則又另外採取多數決（土地法34-1<sup>[7]</sup>）。
2. 因此，繼承人若希望賣掉房屋，自行與買受人訂定買賣契約即可，至於辦理房屋所有權登記，則應採多數決。

(三) 可不可以「裝修」、「改建」？【問題（二）】

1. 裝修和改建，都是屬於管理行為，因此，應該依照上述「出租」的方式一樣辦理。
2. 但如果裝修和改建是基於「簡易修繕」或「保存行為（如果不修繕，房子就會倒）」，那麼例外的承認每一個共有人都可以自行採取此行為（民第820條第5項<sup>[8]</sup>）。

註腳

[1] 民法第 425-1 條：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協


議時，得請求法院定之。」

- [2] 民法第 472 條：「有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：...四、借用人死亡者。」
- [3] 民法第820條：「(I) 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。」
- [4] 民法第828條：「(II) 第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。」
- [5] 民法第 818 條：「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」
- [6] 民法第 819 條：「(II) 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」
- [7] 土地法第 34-1 條：「(I) 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，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。」
- [8] 民法第820條：「共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。」

#### 👉 共同共有，繼承人，分別共有

匿名（進階會員） 2025-01-25 14:25:06

請問房屋共有人將房屋出租所收受押金要不要分配給全部共有人，如果沒有，是不是涉犯侵占

 罪。謝謝！祝您新年快樂！