

商業行政法規檢索系統

gcis.nat.gov.tw/mainNew/simple/elaw/elawAction.do

法規名稱 公司法

△關於公司登記所在地之建物為數人共同共有者，如何行使其建物出租行為或出具屋主同意書疑義

按法務部98年10月1日法律字第0980032730號函（如附件）略以：「按98年7月23日修正施行之民法第828條規定：『共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之（第1項）。第820條、第821條及第826條之1規定，於共同共有準用之（第2項）。共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意（第3項）。』稽其立法說明，就法條適用順序而言，應先適用第1項，其次依第2項，最後方適用第3項所定應得共同共有人全體同意之方式。又為促使共有物有效利用，同年月日修正施行之民法第820條第1項復仿多數立法例，明定共有物之管理，除契約另有約定外，應依多數決為之。

準此，來函所詢共同共有建物之出租行為，須先依其共同關係所由成立之法律（例如民法第1031條至第1041條有關夫妻共同財產制規定）、法律行為（例如合夥契約）或習慣（例如祭祀公業）定其權利義務之行使，如無特別規定其權利義務之行使方法，當事人亦無分管契約時，共有物之出租行為自屬上開民法第820條第1項所稱共有物之管理行為，而得依多數決為之……」。據此，公司登記所在地之建物為數人共同共有者，其出租行為屬共有物之管理，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820條第1項參照），則公司登記所附之建物所有權人同意書或租賃契約，請依上開規定辦理。

（經濟部98年11月4日經商字第09800151060號函）