

同意書（範例）

本人（或本公司）（房屋所有權人）所有座落於（門牌號碼）之房屋，同意（公司（分公司）名稱）公司（或分公司）登記為所在地（租賃契約期間自年 月 日起迄年 月 日止）。

（所有權人為自然人）

立同意書人：（姓 名）簽名或蓋章

身分證字號：

住址：

或

（所有權人為法人）

立同意書人：（法人名稱）（法人印章）

代 表 人：（姓 名）（印章）

公司統一編號：

所在地：

中 華 民 國 年 月 日

【所在地檢送文件】

公司之登記及認許辦法 97 年 6 月 6 日、101 年 1 月 12 日修正所在地檢送文件

(一)建物所有權人同意書影本

- 1.同意書應載明同意提供使用之公司名稱，建物為公司所自有者或檢附租賃契約影本，免附同意書。
- 2.所有權人為「法人」，代表人為公司法第 8 條規定之「公司負責人」。

(二)租賃契約書影

- 1.出租人應為所有權人，法人出租或承租者，代表簽約人為何，回歸民事契約效力，無須審核。
- 2.至二房東再分租，如二房東與原所有權人租約約定，可再分（轉）租他人者，可予認定，並應檢送與原所有權人租賃契約書及分租租賃契約書影本。

(三)房屋稅單影本

- 1.應附最近一期房屋稅單(或所有權狀或建物謄本)影本，房屋稅單得以稅籍證明文件代替。

(四)所有權狀影本

- 1.可以建物謄本（任何人得至地政機關申請）替代。

(五)老舊房屋無法取得所有權狀，且無房屋稅單者，可以下列證明之文件代之：

- 1.稅務機關房屋稅籍證明書。

(六)新建房屋尚未取得所權狀，且無房屋稅單者，可以下列證明之文件代之：

- 1.取得使用執照 1 個月內，可以使用執照代之。
- 2.取得使用執照超過 1 個月者，則以房屋稅籍證明書代之。

(七)建物所有權人為未成年之無行為能力或法院宣告禁治產人，應由法定代理人（監護人）出具同意書。

- (八)建物所有權人為未成年之限制行為能力人，則由所有權人出具同意書外，並加具法定代理人同意書。

(九)租賃契約書地址與所附房屋稅單（所有權狀）地址不一致者（如：整棟為一人所有未分戶者），應請公司補正說明。

(十)商業登記之所在地，應依戶政機關編訂之門牌登記。惟戶政機關未編定各樓層之門牌，則商業登記之所在地於編定之門牌加註所在樓層，自無不可。

(99 年 7 月 19 日經商字第 09902349380 號)。

【函釋】

△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。（經濟部九八、一一、四經商字第 0 九八 0 0 一五一 0 六 0 號函）

△建物所有權人以遺囑指定遺囑執行人，有關建物所有權人同意書應由何人出具，應依遺囑內容審認

關於建物所有權人以遺囑指定遺囑執行人，遺囑執行人依民法第 1215 條規定有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。而商業登記申請辦法第 5 條第 4 款規定之建物所有權人同意書得否由遺囑執行人出具，應視遺囑內容審認其是否係依「被繼承人之指示」而屬「執行上必要行為之職務」之範疇而定，如為遺囑內容執行上必要行為，則由遺囑執行人出具同意書；反之，則應由合法繼承人依 99 年 6 月 7 日經商字第 09900586300 號函規定出具同意書。（經濟部一 0 0、八、三經商字第一 0 0 0 0 六一八六二 0 號函）

△出租行為屬共有物之管理，得依多數決為之

按民法第 1151 條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有；又同法第 820 條第 1 項規定共有物之管理，除契約另有約定外，應依多數決為之。且法務部 98 年 10 月 1 日法律字第 0980032730 號函釋，略以：「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，商業登記所在地之建物所有權人死亡，在分割遺產前，為合法繼承人所共同共有者，又其出租行為屬共有物之管理，除契約另有約定外，應以合法繼承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）。（經濟部九九、六、七經商字第 0 九九 0 0 五八六三 0 0 號函）

△建物交付信託由受託人出具所有權人同意書

- 1.按商業登記申請辦法第5條第1項第4款規定之立法意旨在於避免建物所有權人於未知之情況下，遭他人登記為商業，爰規定建物所有權狀影本及所有權人同意書為申請商業設立應檢附之文件。而檢附商業與所有權人簽訂之租賃契約，或載明得辦理商業登記或供營業使用之商業負責人與所有權人簽訂租賃契約，亦足以認定所有權人同意其建物租賃予商業，或有同意得辦理商業登記或供營業使用之意思表示。至於申請商業登記時是否已屆租賃契約之租賃期限起始點，尚非所問。
- 2.又商業登記之所在地建物交付信託，應依土地登記規則由委託人與受託人會同申請信託登記，完成信託登記後，該所在地建物在法律上已移轉為受託人所有，受託人應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。據此，商業登記之所在地建物如屬信託財產者，則商業登記申請辦法第5條第1項第4款規定之所有權人同意書應由受託人出具。

(經濟部一〇二、五、二經商字第一〇二〇二〇三四三〇〇號函)

租賃契約注意事項：

公司法

(雙方代表之禁止)(108條準用59條)

第59條 代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表；但向公司清償債務時，不在此限。

(代表公司)

第223條 董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表。