

臺灣彰化地方法院民事裁定

113年度聲字第106號

聲 請 人 王麗珠

代 理 人 林見軍律師

相 對 人 王秋霖

上列當事人間請求變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)、坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地），原為兩造之父生前所有，後由兩造以應有部分各2分之1比例辦竣分割繼承登記；系爭土地上之同段573建號建物（即門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路0號，下稱系爭建物），則由相對人單獨繼承。聲請人之配偶黃金池於系爭土地上經營大昌機械廠、升昌有限公司，專門生產製造電鍍機械設備；而相對人則於系爭土地上經營日日興導線有限公司，專門從事各式導線、線材之生產製造，故當時為各自工廠營運之需，即約定有分管之專用區域，且彼此各自管理使用已久。然因政府著手輔導農地工廠合法化，大昌機械廠、日日興導線有限公司便同時各別依法進行各自所屬工廠納管申辦事宜。然通過未登記工廠納管或取得特地工廠登記，前提要件即是大昌機械廠、日日興導線有限公司須有各自之專用獨立進出口，故認原有之管理方法已因情事變更而難以繼續，爰依民法第820條第3項請求裁定變更原來之管理方法。又聲請人前依上開理由提出聲請，雖經本院111年度聲字第97號、112年度抗字第20號及臺灣高等法院臺中分院112年度非抗字第376號裁

01 定駁回確定（下稱前案），惟前案所持之法律見解存有重大
02 疑義，經聲請人再函請彰化縣政府釋明，依該府113年8月13
03 日函覆意旨（下稱彰化縣政府113年8月13日函）可知廠區及
04 出入口應分別獨立為工廠登記基本要件等語，可見前案裁定
05 所持法律見解存有疏誤，爰依前開規定，重新提起本件聲請
06 等語。

07 (二)、並聲明：准就兩造共有系爭土地裁定如聲請狀附圖即分管示
08 意圖所示之管理方法，即編號1117-A分由聲請人管理、使
09 用、收益；編號1117-B分由相對人管理、使用、收益。

10 二、相對人則以：聲請人前已提出與本件相同內容之聲請，經前
11 案裁定駁回確定。前案裁定已認聲請人所主張情事變更之事
12 由，係因當事人故意違法行為所致，屬可歸責當事人，不得
13 主張民法第820條第3項規定，聲請人未能舉出前案裁定有何
14 違誤，又再度為相同之聲請，顯無實益。又系爭土地根本無
15 分管之約定，而是由全體共有人同意在上面蓋一個建物，再
16 就建物之使用方式為協議，而為目前使用之狀態。且系爭土
17 地上雖設有二家工廠，但共用一個出入口，在法律上該二家
18 工廠共有一個建物，而非有兩個獨立之建物存在；且該建物
19 僅有一個門牌及一個稅籍，僅在中間隔一道牆作為區隔，應
20 屬一個建物。聲請人僅請求分管系爭土地，並未就建物如何
21 變動預為規畫，亦無法解決目前之問題，聲請人本件聲請，
22 並無實益，亦無必要，應予駁回等語。

23 三、經查：

24 (一)、按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
25 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3
26 分之2者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平
27 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前2項所定
28 之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲
29 請，以裁定變更之。共有人依第1項規定為管理之決定，有
30 故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連
31 帶負賠償責任。是以新法修正施行後，共有人對於共有物之

01 管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決
02 決定，甚至由法院裁定變更之。惟倘經全體共有人訂立未定
03 期限之分管契約，則該分管契約之終止，須經全體共有人同
04 意始得為之，此即第820條第1項所稱「除契約另有約定外」
05 之情形，共有人尚不得逕以多數決方式終止分管契約，變更
06 共有物管理方法。惟倘因情事變更難以繼續時，依第3項規
07 定，法院得因共有人之聲請，以裁定變更之（最高法院111
08 年度台上字第898號、110年度台上字第2476號民事裁判意旨
09 參照）。又依民法第820條第3項規定聲請法院以裁定變更，
10 自須有同條第1、2項原分管約定或裁定存在為前提，先予敘
11 明。

12 (二)、查兩造共有系爭土地，應有部分各 $\frac{2}{3}$ ，系爭土地為特定
13 農業區之農業用地，其上之系爭建物為相對人單獨所有，聲
14 請人之配偶在其上經營大昌機械廠，而相對人經營日日興導
15 線有限公司，兩造並未定有分管書面契約，而均在系爭土地
16 上有各自廠房且營運迄今，且上開廠房乃違法設立經營等
17 情，有聲請人所提之系爭土地登記第一類謄本、系爭建物登
18 記第一類謄本、地籍圖謄本、異動索引、現場照片等件在卷
19 可稽（本院卷第65-79頁），復為兩造所不爭執，堪信為真
20 實。

21 (三)、按依民法第820條第3項規定聲請法院以裁定變更，須有同條
22 第1、2項原分管約定或裁定存在為前提，業據前述。查經本
23 院命聲請人具體表明原分管約定之具體內容，其雖以113年1
24 1月18日民事陳報狀表明兩造原分管位置及圖（本院卷第97-
25 101頁），惟其所指兩造原分管約定，為相對人所否認，並
26 與前案裁定認定不符，是聲請人未能正確表明兩造之原分管
27 約定，即遽為本件聲請變更，已有未合。次按情事變更原
28 則，係源於誠信原則內容之具體化發展而出之法律一般原
29 則，屬於誠信原則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所
30 作之事後補救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，
31 為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終

01 了前，發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效
02 果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，
03 以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減
04 給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，
05 使之趨於公平之結果(最高法院111年度台上字第1061號民事
06 判決參照)。是適用情事變更原則，自以該情事之變更，非
07 可歸責於當事人之事由所致始足當之；若係可歸責於當事人
08 之事由而發生時，當事人非有故意、即有過失，自不發生適
09 用情事變更原則之問題。查系爭土地為特定農業區之農牧用
10 地，有土地登記簿謄本在卷可按(本院卷第65-67頁)，本應
11 供農業使用，不得違法經營工廠。雖聲請人於前案裁定確定
12 後，另提出彰化縣政府113年8月13日函為證，然依聲請人所
13 述，其係為將非法設立之工廠申請變更納管為合法工廠始依
14 情事變更事由提出本件聲請，則其所稱事由，參諸前案確定
15 裁定理由、彰化縣政府113年8月13日函及依前揭說明暨民法
16 第820條第3項規定意旨，尚難認確已符合該條項規定之情事
17 變更事由。又前案臺灣高等法院臺中分院112年度非抗字第3
18 76號裁定已認其所主張之情事變更事由，係因當事人之故意
19 違法行為所致，屬可歸責於當事人，亦無從依民法第820條
20 第3項規定，聲請法院以裁定變更(本院卷第46頁)，則聲
21 請人仍以相同理由提起本件聲請，亦屬無據。故聲請人依民
22 法第820條第3項規定重新為本件聲請，尚難准許，應予駁
23 回。

24 四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
26 民事第三庭 法官 洪堯讚

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀(應附繕
29 本)，並應繳納抗告費新臺幣壹仟伍佰元。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
31 書記官 李盈菽

