

臺灣橋頭地方法院民事裁定

113年度聲字第86號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

聲 請 人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

代 理 人 蔡文健律師

楊家瑋律師

相 對 人 孫陳碧墜

王昭雄

王秀仁

林吳美花

李增郎

鄭吳慶雄

蔡良聰

林坤俊

林清德

莊寬裕

黃煥升

林世雅

林幼雅

黃嫩淳

黃昱森

歐育哲

黃博聖

黃明月

蔡益智

蔡蕙宇

蔡淑雯

01 黃博揚
02 蔡益昌
03 謝芙美
04 李岳懋
05 和倉事業股份有限公司

06 0000000000000000

07 法定代理人 楊李碧蓮
08 代理人 顏均揚律師
09 相對人 林一昌
10 王黃桂珠(即王昭雄之承受程序人)

11 0000000000000000

12 王文正(即王昭雄之承受程序人)

13 0000000000000000

14 王文禾(即王昭雄之承受程序人)

15 0000000000000000

16 王文明(即王昭雄之承受程序人)

17 0000000000000000

18 王文芬(即王昭雄之承受程序人)

19 0000000000000000

20 上列當事人間聲請變更共有物管理方法事件，本院裁定如下：

21 主 文

22 聲請駁回。

23 聲請程序費用由聲請人負擔。

24 理 由

25 一、聲請意旨略以：坐落高雄市○○區○○段0000地號土地為兩
26 造共有（下稱共有土地），相對人李增郎、和倉事業股份有
27 限公司、鄭吳慶雄、王秀仁、林吳美花、蔡良聰、莊寬裕、
28 黃煥升、林幼雅、黃嫩淳、黃昱森、歐育哲、黃博聖、黃博
29 揚、謝芙美、李岳懋等部分共有人（下稱李增郎等部分共有
30 人），前依民法第820條第1項規定，於民國110年10月6日與
31 訴外人臺鹽綠能股份有限公司（下稱臺鹽綠能公司）簽訂第

01 一租約租賃契約書及第二租約租賃契約書（下稱第一、二租
02 約），將共有土地全部出租予臺鹽綠能公司作為建置太陽光
03 電發電系統使用。嗣李增郎等部分共有人再於112年2月9日
04 與臺鹽綠能公司及訴外人大創綠能股份有限公司（下稱大創
05 綠能公司），另簽訂第一、二租約租賃契約補充協議書（下
06 稱第一、二租約補充協議書），同意由大創綠能公司受讓承
07 租人臺鹽綠能公司之權利義務，並變更部分租約內容如下：
08 (1)第一租約補充協議書第3條，將出租人應提供之文件（第
09 一租約第3條第2項第2款），增加出租人應簽署土地所有權
10 使用同意書交付臺鹽綠能公司；(2)第一租約補充協議書第4
11 條，將租金之約定變更為簽署土地所有權使用同意書者，每
12 月租金以每公頃新臺幣（下同）23,333元計算，未簽署者每
13 月租金以每公頃2,500元計算；(3)第二租約補充協議書第3
14 條，亦增加出租人應簽署土地所有權使用同意書，並以有無
15 簽署土地所有權使用同意書作為租金高低之計算條件。聲請
16 人未參與訂約過程，亦未同意出租系爭土地，上開補充協議
17 以共有人有無簽署土地所有權使用同意書，區分租金高低之
18 條件，對不同意出租之共有人顯失公平，爰依民法第820條
19 第2項規定，請求將第一租約補充協議書第3條、第4條，及
20 第二租約補充協議書第3條之管理方法予以廢棄。

21 二、相對人王秀仁、黃明月、蔡益智、蔡蕙宇、蔡淑雯、蔡益
22 昌、和倉事業股份有限公司等陳述意見詳卷（見本院卷第11
23 7-120、121-124、139-154頁）。

24 三、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，民法第820
28 條第1、2項定有明文。共有土地之出租，乃典型之利用行
29 為，而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍（最高法院
30 100年度台上字第1776號判決意旨參照）。又民法第820條第
31 1項規定將共有物之管理採多數決，旨在使物盡其用之原則

01 不因物之共有而難以實現，必多數決所定管理方法有顯失公
02 平者，始許不同意之共有人聲請法院以裁定變更之，俾免多
03 數決之濫用，兼保障全體共有人之權益。故是否有顯失公平
04 之情事，應由法院依非訟程序，斟酌一切具體情事，參考社
05 會一般觀念為標準，以及共有物之性質、面積、使用狀況等
06 具體客觀情事定之。

07 四、經查：

08 (一)聲請人主張：李增郎等部分共有人依民法第820條第1項規
09 定，於110年10月6日與臺鹽綠能公司簽訂第一、二租約，將
10 共有土地全部出租予臺鹽綠能公司作為建置太陽光電發電系
11 統使用，嗣於112年2月9日再與臺鹽綠能公司及大創綠能公
12 司簽訂第一、二租約補充協議書，同意由大創綠能公司受讓
13 臺鹽綠能公司之承租人權利義務，並將出租人應提供之文件
14 及租金約定，變更以共有人有無簽署土地所有權使用同意書
15 交付臺鹽綠能公司，區分每月租金按每公頃23,333元（有提
16 供）及2,500元（未提供）計算之方式等情，業據提出土地
17 查詢資料、第一租約租賃契約書、第二租約租賃契約書、第
18 一租約租賃契約書補充協議書、第二租約租賃契約書補充協
19 議書、臺灣高雄地方法院所屬民間公證人楊士弘事務所公證
20 書等影本，應堪認定。

21 (二)又聲請人雖認上開補充協議以共有人有無簽署土地所有權使
22 用同意書，區分不同租金之計算方式，對不同意出租之共有
23 人顯失公平等情詞，然兩造共有土地係出租作為建置太陽光
24 電發電系統使用，依據高雄市政府魚電共生資訊平台公告，
25 土地使用同意書乃承租人向主管機關申請漁電共生綠能容許
26 之應備文件（見本院卷第148頁），對於承租人建置太陽光
27 電發電系統之租賃目的能否達成，以及申請程序勞費程度具
28 有重大影響。是第一、二租約補充協議書以共有人協助承租
29 人達成租賃目的之貢獻度，區分不同租金之計算方式，尚難
30 謂顯失公平。

31 (三)從而，聲請人依民法第820條第2項規定，請求將部分共有人

01 與臺鹽綠能公司及大創綠能公司簽立之第一租約補充協議書
02 第3條、第4條及第二租約補充協議書第3條，有關出租人應
03 簽署土地所有權使用同意書交付臺鹽綠能公司，並以此作為
04 不同租金之計算方式等約定予以廢棄，於法尚有未合，應予
05 駁回。

06 五、依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第78
07 條，裁定如主文

08 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
09 民事第一庭 法官 陳淑卿

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
12 繳納抗告費新台幣1,000元整。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
14 書記官 蔣禪婷