

臺灣嘉義地方法院民事裁定

111年度抗字第27號

抗 告 人 興富弘建設有限公司

法定代理人 賴麗庭

相 對 人 呂榮富

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，抗告人對於民國111年6月30日本院所為111年度聲字第108號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

理 由

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，民法第820條第1項、第2項分別定有明文。準此，依本條第2項規定聲請為變更共有物之管理者，必以共有物之管理係經同條第1項規定而定之管理，且聲請人須為不同意之共有人（不問是持反對意見之積極不同意共有人或未表示意見乃至於未參與同意決定之消極不同意共有人均包括在內），並所定之管理有顯失公平之情事，始得為之。而是否顯失公平，應由法院依非訟程序，斟酌一切具體情事，參考社會一般觀念為標準，以及共有物之性質、面積、使用狀況等具體客觀情事定之。又所謂「公平」係指各共有人間之權利義務狀態相互比較而言，雖各共有人間之權利義務狀態相互比較下並未全然均等，倘管理人未濫用其管理權利，權利義務狀態亦無顯然失衡，則難謂有何顯失公平之情形。倘管理人於未經共有人同意下，逕將共有物之使用收益獨厚特定共有人，應有審究

01 公平性之必要，而不同意之共有人亦得聲請法院以裁定變更
02 該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益。

03 二、抗告意旨略以：

04 (一)、坐落嘉義縣○○市○○段0○○地號土地（下稱系爭土地）目
05 前為鋪設瀝青混凝土路面，為提供公眾通行之道路，僅主管
06 機關基於財政困難，尚未對系爭土地所有人徵收。相對人於
07 民國109年3月繼承系爭土地應有部分前，其父生前與其他原
08 共有人羅振茂、馬慶安、馬本元、馬登崑、馬海淥、馬蔡貞
09 春、馬成旺等8人，出具土地同意書給太保市公所，同意無
10 償提供太保市公所作為供公眾道路通行使用，且就土地改良
11 物亦同意供太保市公所處理，故太保市公所取得上開土地同
12 意書後，於系爭土地及同段5-8地號土地（下稱5-8地號土
13 地，該土地經法院判決作道路使用）兩側施作排水溝含路面
14 鋪設瀝青，供公眾通行使用。系爭土地經共有人逾半數及其
15 應有部分合計過半數之多數決，同意供同段4-10、4-11地號
16 土地（下稱4-10、4-11地號土地）作為私設通路申請建造執
17 照，符合民法第820條第1項規定，而相對人持分僅10033分
18 之1443，約占14.38%，原裁定竟因其少數比例持分之反對
19 意見，而影響4-10、4-11地號土地之有效利用，未全盤衡酌
20 整體社會經濟利益，違反民法820條第1項立法意旨，應予廢
21 棄，改為駁回相對人之聲請。

22 (二)、系爭土地本即作為道路使用，抗告人與其他共有人之多數決
23 並無害於抗告人之使用或影響其事實上之利用，遑論顯失公
24 平，故原裁定依相對人之聲請禁止系爭土地共有人以多數決
25 同意供4-10、4-11地號土地作為私設通路，反而有害於社會
26 經濟發展，不符合公益。

27 (三)、退步言之，倘原裁定認為有些微影響相對人利益，而顯失公
28 平時，亦應僅變更由抗告人補貼相對人相當於租金之損害，
29 抗告人願依土地法第97條第1項、第105條規定，同意每年以
30 租金新臺幣554元補貼相對人。故原裁定自應以最符合公眾
31 利益之方式，裁定由抗告人負擔上開相當於租金之不當得

01 利，以補貼相對人。

02 (四)、另抗告人多數決管理共有物之法律依據為民法第820條第1項
03 規定，而前案即鈞院109年度訴字第795號判決（下稱前案）
04 之請求權基礎為民法第786條至第788條規定，兩者顯不相
05 侔，縱前案否認抗告人得依民法第786條至第788條規定權
06 利，並無礙於抗告人依民法第820條規定之權利，原裁定以
07 該前案為理由採用相對人之主張，容有錯誤。

08 (五)、並聲明：1、原裁定廢棄。2、相對人之聲請駁回。3、聲請
09 費用及抗告費用均由相對人負擔。

10 三、經查：

11 (一)、抗告人主張相對人持分僅10033分之1443，且系爭土地本即
12 作為道路使用，原裁定竟以其少數比例持分之反對意見，而
13 影響4-10、4-11地號土地之有效利用，未全盤衡酌整體社會
14 經濟利益，違反民法820條第1項立法意旨云云。惟民法第82
15 0條第1項規定將共有物之管理採多數決，雖立法理由乃基於
16 促進共有物之有效利用，但為防杜該多數決所為之管理決定
17 有顯失公平之情事，民法第820條第2項亦規定多數決所定管
18 理方法有顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變
19 更之，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益，因此
20 縱使相對人持分少，仍應由法院斟酌系爭土地依據多數決同
21 意之管理是否有顯失公平之情事。

22 (二)、抗告人主張系爭土地業已經相對人之父及其他共有人同意提
23 供太保市公所作為供公眾道路通行使用，並鋪設瀝青混凝土
24 路面，抗告人以系爭土地作為通行及建築線之道路使用，對
25 相對人並無影響云云。然查，抗告人固提出系爭土地之土地
26 使用同意書（本院卷第17、18頁），但相對人於原審已否認
27 該土地使用同意書之真正。況且，該土地使用同意書日期欄
28 位皆為空白，年月日記載均付之闕如，則該土地使用同意書
29 上記載之共有人是否已將同意書提出交給太保市公所？抑或
30 太保市公所是否有同意將系爭土地作為供公眾道路通行使用
31 等情，皆未見抗告人提出相關證據證明。本院另參酌前案曾

01 詢問嘉義縣○○○○於○○○○段000地號土地供公共通行
02 巷道使用之依據為何，該局檢附太保市公所109年6月8日函
03 文回覆，依太保市公所109年6月8日函文記載：「…龍潭段4
04 31、432土地，屬公共眾通行道路使用，…，餘同段系爭4-4
05 土地…非屬供公眾通行範疇」。由此亦足以證明，縱使抗告
06 人提出之土地使用同意書為真正，也僅是前共有人期望將系
07 爭土地提供給太保市公所作為供公眾道路通行使用之片面表
08 意而已，但由太保市公所109年6月8日前揭函文可知，太保
09 市公所並未將系爭土地認定為供公眾通行之道路。故抗告人
10 執上開土地使用同意書主張前共有人已同意將土地作為供公
11 眾通行道路使用，故以系爭土地作為通行及建築線之道路使
12 用，對相對人並無影響云云，要無可採。再者，抗告人主張
13 因相對人反對系爭土地做為申請建築連接建築線私設通路使
14 用，將影響4-10、4-11地號土地之有效利用，然4-10、4-11
15 地號土地均為抗告人所有，其僅影響抗告人之使用土地之效
16 益，並未違反其他共有人之權益，故抗告人此部分主張應無
17 理由。

18 (三)、另抗告人主張前案係依據民法第786條至第788條主張通行
19 權，無礙抗告人於本件主張行使民法第820條規定之權利云
20 云。抗告人前揭所述，固非無據，但系爭土地經抗告人等共
21 有人多數決之管理結果，不但僅有利於抗告人興建之建物出
22 入通行使用，獨厚抗告人之使用收益，對其他共有人則無利
23 益可言，顯失公平，故抗告人此部分主張亦無理由。

24 (四)、至於抗告人主張倘法院認為有些微影響相對人利益，而顯失
25 公平時，亦應僅變更由抗告人補貼相對人相當於租金之不當
26 得利而已，此外，抗告人亦願意以合理價格購買相對人之應
27 有部分云云。然本院既認為相對人本件之聲請符合民法第82
28 0條第2項規定而得以變更管理方式，當無所謂以給付租金或
29 購買相對人應有部分等方式而使對相對人不公平狀態變為公
30 平，進而不符合該條規定致本院駁回相對人之聲請，抗告人
31 此部分主張亦無可採。

01 四、綜上所述，原裁定准予相對人聲請變更系爭土地之管理方
02 法，而禁止抗告人將系爭土地作為抗告人為起造人於系爭土
03 地、同段4-10、4-11、5-1、5-2、5-7、5-8、5-12、5-24地
04 號土地申請建築連接建築線私設通路，於法並無違誤，抗告
05 意旨指摘原裁定不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

06 五、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第21條第2
07 項、第46條，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1
08 項、第95條、第78條，裁定如主文。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

10 民事第二庭審判長法 官 林中如

11 法 官 陳卿和

12 法 官 陳婉玉

13 上開正本係照原本作成。

14 本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗
15 告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告
16 狀，並繳納再抗告費新臺幣1,000 元。

17 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

18 書記官 方澄晴