

臺灣嘉義地方法院民事裁定

111年度聲字第108號

聲 請 人 呂榮富 現於法務部○○○○○○○○執行中
代 理 人 黃裕中律師
相 對 人 興富弘建設有限公司

法定代理人 賴麗庭

上列當事人間變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主 文

禁止相對人將座落嘉義縣○○市○○段○○○地號土地作為相對人為起造人於座落嘉義縣太保市龍潭段四之四、四之十、四之十一、五之一、五之二、五之七、五之八、五之十二、五之二十四地號（嘉義縣政府民國一一一年一月十二日府經建字第1100275956號函之九筆土地）申請建築連接建築線私設通路。

聲請人其餘聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔二分之一，餘由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：

(一)、座落嘉義縣○○市○○段0○0地號土地（下稱系爭土地）為聲請人與相對人，與第三人羅森桂、鍾鎧家所共有，經嘉義縣政府通知聲請人，系爭土地相對人已取得民法820條所定之共有人過半數及應有部分合計過半數之同意通行文件，聲請人反對系爭土地作為相對人申請同段4-10地號等九筆土地之私設道路以連接建築線。相對人前就系爭土地提起確認通行權訴訟，經本院以109年度訴字第795號判決（下稱前案）駁回訴訟。該判決係認定同段4-10、4-11地號土地因為分割所生，故只能通行分割前之土地，不能通行系爭土地。而相對人卻依前開方式取得系爭土地之通路，除違反民法第789條第1項規定及前案既判力外，系爭土地之管理行為無償僅供相對人一人使用，除獨讓相對人建物銷售得利外，不利於其他共有人，且相對人建屋出售時，勢將系爭土地通行爭議

再轉嫁給不知情之第三人，顯係惡意妨礙並嚴重侵害聲請人就系爭土地所有權之行使，是相對人就系爭土地共有物之管理方法，對聲請人顯失公平，爰依民法第820條第2項提出聲請。

- (二)、聲請事項：請求撤銷相對人將兩造共有系爭土地作為私設通路之通行同意文件。並禁止相對人將系爭土地作為相對人為起造人於座落嘉義縣○○市○○段○○○○段○○○○地號等9筆土地申請建築連接建築線私設通路。聲請費用由相對人負擔。

二、相對人陳述意旨略以：

- (一)、系爭土地目前為鋪有瀝青混凝土鋪面，為供公眾通行之路，僅主管機關尚未對該土地所有人徵收。系爭土地有如此現況之原因，是因為在聲請人繼承該土地應有部分之前，其父呂碧樺與共有人羅振茂、馬慶安、馬本元、馬登崑、馬海淥、馬蔡貞春、馬成旺八人，出具土地同意書給太保市公所，同意無償提供太保市公所作為供公眾道路通行使用。且土地改良物同意供太保市公所使用。太保市公所在系爭土地施作排水溝含路面鋪設瀝青，供公眾通行使用，故聲請人之聲請不合理。

- (二)、系爭土地本來就是道路使用，相對人之多數決並無害於聲請人之使用，或影響事實上之利用，更遑論顯失公平，若法院予以撤銷，有害於社會經濟發展，不合於公益。

- (三)、另前案之請求權為民法第786條及第788條之規定，本件是依據民法第820條，行使權利之依據不同，前案之駁回不會影響相對人得以依據民法第820條行使權利。

- 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項定有明文。考其修（立）法理由在於：「一、為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，

亦已傾向依多數決為之…，爰仿多數立法例，修正第1項。
二、共有人依第1項規定就共有物所定之管理，對少數不同意之共有人顯失公平時，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益，爰增訂第2項。又依第1項規定之管理，係指多數決或應有部分超過3分之2所定之管理。」。衡以法院依民法第820條第2項規定所為裁定，雖未經非訟事件法所列舉，然依其事物之性質，係為使共有物之管理順遂進行，而有程序便捷之需求，當屬非訟事件無訛（參考101年度臺灣高等法院法律座談會第18號提案審查意見）。又民法第820條第2項所規定之「顯失公平」與否，應由法院斟酌共有物之性質、面積、使用狀況等具體客觀情事定之。

四、本件聲請人請求禁止系爭土地通行為有理由：

(一)、聲請人聲請變更所指之土地為嘉義縣政府111年1月12日府經建字第1100275956號函所指之九筆土地，該九筆土地經本院查詢為系爭土地（即4-4地號土地）、同段4-10、4-11、5-1、5-2、5-7、5-8、5-12、5-24地號土地，有本院公務電話紀錄1份可查，聲請人之聲請範圍尚包含本件聲請所欲變更管理方式之系爭土地，系爭土地本身若有建物，是否可以作為其自己的私設通路或相關使用，亦屬於共有物之管理，聲請人就系爭土地同為聲請變更管理方式，尚屬適法，同為本件之裁定範圍。

(二)、相對人前案曾以聲請人為其中之一被告，主張確認其所有之同段4-10、4-11地號土地對系爭土地有通行權，經前審認無理由駁回，前案判決意旨略以：

1、同段4-10、4-11地號土地，東南西北側均與其他土地相鄰，南側臨接系爭土地及同段5-2地號土地，系爭土地及同段5-2地號土地現況為柏油道路；同段4-10地號土地西側為同段4-1、4-7、4-8、4-9地號土地，該同段4-1地號等4筆土地西側連接水溝及柏油道路，同段4-10、4-11、4-1、4-7、4-8、4-9地號土地現況為空地，無建物坐落等情，業據本院前案

履勘現場查證屬實，有該案之勘驗筆錄及現場照片可稽，並囑託地政人員繪製複丈成果圖附卷可按(見本院109年度訴字第795號卷第199至201、309、361至362、371頁)。由上可知，同段4-10、4-11地號土地現況四周均與其他土地相鄰，未直接連接公路，均為袋地。

2、同段4-10、4-11地號土地與公路無適宜之聯絡，係因相對人任意行為所致：

(1)、同段4-10、4-11地號土地，與西側之同段4-1、4-7、4-8、4-9地號土地，該6筆土地原本屬同一筆土地，且該6筆土地於合併及分割前、後，所有權人均為相對人，土地沿革情形如下：

①、龍潭段4地號土地，於100年1月31日分割為：4、4-1、4-2、4-3、4-4、4-5地號土地。

②、上開4-1、4-2、4-3地號土地，於109年8月11日合併登記為4-1地號土地，合併前後之所有權人均為相對人。

③、109年8月31日，相對人將上開合併登記後之4-1地號土地，再分割出4-1、4-7、4-8、4-9、4-10、4-11地號土地，分割後之6筆土地，所有權人亦均為相對人。

④、上開土地沿革，有嘉義縣水上地政事務所109年12月11日函文及檢附之分割合併沿革圖、該所110年1月27日函文及檢附之土地登記謄本、異動索引、登記申請資料等在卷足憑(見本院795號卷第107至109、205至301頁)。

(2)、同段4-10、4-11地號土地，與西側之4-1、4-7、4-8、4-9地號土地，原本為同一筆土地(109年8月31日分割前，同為4-1地號土地)，係相對人自行決定之任意行為，於109年8月31日將該同一筆土地，分割為現況的6筆土地，導致分割後現況之系爭4-10、4-11地號土地成為袋地。

(3)、而同段432地號土地經前案認定為道路，且109年8月31日分割前之4-1地號土地，西側臨同段432地號土地(分割後，接臨同段432地號土地之地號，則為同段4-1、4-7、4-8、4-9地號土地)。因原告自己的任意分割行為，將原本西側直接

01 臨路之同一筆土地，分割成為6筆土地，導致分割後之同段
02 4-10、4-11地號土地成為袋地。

03 (4)、前案故認定同段4-10、4-11地號土地係因相對人之任意行為
04 導致無適宜之對外聯絡，依民法第787條第1項除外規定，駁
05 回相對人確認通行權請求。

06 (三)、同段4-10、4-11地號土地係以前開判決所認定之合併後再分
07 割而出，其本有臨路，因相對人之行為導致不能通行，若相
08 對人將該供道路通行用之土地，決定以無償使用借貸方式提
09 供系爭土地及同段4-10、4-11、5-1、5-2、5-7、5-8、5-
10 12、5-24土地使用，必會阻礙聲請人使用系爭土地之權利。
11 相對人之土地本可對外通行道路，因其行為不能通行，其使
12 用應有部分2分之1，所有權人2分之1之變更管理方式，賦予
13 前開土地得通行系爭土地之通行權，系爭土地並因此可能有
14 所獲利，進而減損聲請人之利益，且其此一方式，本質上係
15 規避前案判決所認定確認同段4-10及4-11地號土地對系爭土
16 地無通行權之結果，對聲請人極為不公。是聲請人依民法第
17 820條第2項規定，聲請法院裁定變更本件系爭土地之管理方
18 法，禁止相對人將系爭土地作為相對人為起造人於系爭土
19 地、同段4-10、4-11、5-1、5-2、5-7、5-8、5-12、5-24地
20 號土地申請建築連接建築線私設通路。於法有據，屬有理
21 由，應予准許。爰諭知如主文第一項所示。

22 (四)、相對人主張該土地業已同意給太保市公所使用，太保市公所
23 將系爭土地作為供公眾使用，然前揭同意是太保市公所基於
24 公益而取得相對人之父與其他共有人之同意，並不能涵蓋為
25 對於相對人設置建築線通路之同意，況且相對人如可任意使
26 用，何以仍須於前案起訴請求確認通行權，並視之該同意書
27 之內容，僅為供公眾通行，並非作為給他人作為申請建築連
28 接建築線私設通路使用。又系爭土地現狀雖然是道路，但是
29 並不代表現狀為通路相對人必然得以使用，因當時之同意書
30 並非係給予相對人，另相對人以現狀既然為道路，則相對人
31 再用該道路做為通行及建築線之道路使用，對聲請人並無影

響為由，認為並未有所不公。然如前所述，該道路為太保市公所做為公益使用，而相對人使用該道路是為了擴張其建築線，其係適用共有人之公益同意轉為其私益使用事項，若認為因該道路現狀為公共利益使用而相對人可以自行使用無須經過同意或不受法律拘束，則使原同意之共有人之同意權因相對人之行為而轉化為私人利益之同意，與原同意公益使用之同意人起點有所違背，且管理人本來僅需與太保市公所溝通，現在加入相對人，亦增加聲請人之管理成本。故相對人此部分主張當難採憑。

(五)、如相對人所述，前案雖相對人依據民法第786條至第788條主張通行權，本案為其行使民法第820條之權利。然前案之請求與本件現存之管理方式，其目的均係使相對人得使用系爭土地作為申請建築連接建築線私設通路，倘若不能使用系爭土地作為通路，則建築線勢必後退，其管理方式之私設通路與前案通行權之目的相同，且均作為通行之用，並非相對人所稱兩者無關。

(六)、另相對人主張倘若法院認為不公，則其願意依土地法第97條第1項及第105條給付聲請人租金。但既經本院認為聲請人此部分之聲請符合民法第820條第2項而得予以變更管理方式，當無所謂以給付租金之方式而使所謂之對聲請人不公平狀態變為公平，進而不符合該條而使本院駁回聲請人之聲請。

(七)、另本件除相對人所主張之4-10及4-11地號土地外，其私設道路之建築線範圍尚包含系爭土地。相對人對於聲請人另外7塊土地是否可通行系爭土地之主張並未表示意見，併此敘明。

五、至聲請人並聲請本院裁定命撤銷相對人將兩造共有座落系爭土地作為私設通路通行之文件。此屬對於同意系爭土地管理方式之特定意思表示之撤銷，並非民法第820條所定得以裁定變更共有物管理方法之範圍。換言之，該特定意思表示之撤銷，理應尋求其他途徑解決，並非民法820條法院得以直接裁定變更某特定意思表示，是聲請人此部分聲請，核屬無

理由，不應准許，應予駁回之。爰諭知如主文第二項所示。
六、據上論結，本件聲請為一部有理由、一部無理由，依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第95條、第79條、第85條第1項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
民事第一庭 法 官 唐一強

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（應附繕本）。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
書記官 吳佩芬