

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度抗字第125號

抗 告 人 張智忠

張智誠

共 同

代 理 人 王東山律師

複 代理人 許富雄律師

相 對 人 力新木業有限公司

法定代理人 陳菁芸

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，抗告人對於中華民國113年5月10日本院所為113年度聲字第27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1,000元由抗告人負擔。

理 由

一、本件抗告意旨以：

(一)新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為抗告人與相對人所共有，相對人力新木業有限公司（下稱力新公司）主張於民國109年1月10日單獨做成共有土地分管使用決定書（下稱系爭分管使用決定書），由力新公司取得C部分計283.2平方公尺土地、抗告人取得D部分計94.4平方公尺。惟相對人單方做成之系爭分管使用決定書之D部分，實際上是一條大排水溝，外觀雖與一般平面土地相似，但因地勢較為低窪，附近之落雨恐將積貯於D部分土地，致抗告人無法使用。再者，圍繞系爭土地之663地號、665地號土地為狹長國有土地，寬度不足3尺，甚難出入，且D部分土地對外缺乏建築指示線，無法充分使用收益，加以如相對人日後要在C部分興建房屋時，勢必使用到排水溝，將導致D部分無法興建房屋使用。依相對人提出之分管方案，抗告人所分管之土

01 地建築寬度僅3.1公尺，深度僅約12公尺，如再加計窗戶之  
02 開窗碰撞距離上應退縮20公分，則實際使用之寬度可能會小  
03 於2.7公尺，根本不符合建築法第44條、新北市畸零地使用  
04 規則第3條第1項及第8條第1項本文規定。相對人所提分管內  
05 容，顯失公平，原裁定徒以相對人所為之分管約定業經本院  
06 109年度重訴字第288號、臺灣高等法院111年度重上字第65  
07 號判決在案，而認為並無不妥，實嫌速斷。

08 (二)考量到比鄰系爭土地之668、669地號土地為抗告人所有，如  
09 依系爭分管使用決定書，將造成抗告人無從併同鄰地合併使  
10 用，再加上同區段659、659-1、659-2地號及同區員山段均  
11 係抗告人宗親之土地，如能合併使用則可興建五層電梯住  
12 宅，原裁定未慮及於此，自有適用民法第824條及經濟社會  
13 文化權利國際公約第11條第1項不當之違誤。另本案與臺灣  
14 高等法院111年度重上字第267號審理之分割共有物土地相  
15 近，合併審理後所訂之分割方案才能達到土地最大利用化。  
16 準此，系爭分管使用決定書造成抗告人無法與最高法院112  
17 年度台上字第1317號確定之分割方案合併使用，不利發揮土  
18 地之最大利益。

19 (三)綜上，相對人單獨做成之系爭分管使用決定書，顯失公平且  
20 嚴重損及抗告人權益，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定及  
21 系爭土地之系爭分管使用決定書等語。

## 22 二、相對人答辯以：

23 (一)原裁定已斟酌系爭土地使用現況，並結合系爭分管使用決定  
24 書之分管方式進行審認，更以本院109年度重訴字第288號、  
25 臺灣高等法院111年度重上字第65號判決，肯認系爭分管使  
26 用決定書所定分管方式而裁定為共有物之分割方式，作為系  
27 爭分管使用決定書應無不妥之憑據。是以，原裁定斟酌一切  
28 具體情事，參考社會一般觀念及共有物之性質、系爭土地使  
29 用狀況等客觀情事後，審認系爭分管使用決定書所定分管方  
30 法應無顯失公平之處，實無違誤。

31 (二)抗告人稱D部分之土地地勢低窪、甚難進出、無法充分使

01 用、日後恐無法興建房屋云云，然依抗告人之陳述，D部分  
02 土地有詹文國停車使用，顯見為平坦土地，且車輛得進出停  
03 放，人員自然通行無礙，亦徵D部分土地無抗告人所稱之地  
04 勢低窪、易積水、無法使用之情事，更無因圍繞之663地  
05 號、665地號土地，致寬度不足3公尺而出入甚難之狀況；系  
06 爭分管使用決定書於109年1月10日作為，抗告人遲至113年1  
07 月18日始據此聲請廢棄系爭分管使用決定書，甚至於系爭土  
08 地之分割訴訟審理期間，從未提過此情，顯與常情不符。

09 (三)抗告人主張依系爭分管使用決定書所分管之D部分土地寬度  
10 僅3.1公尺、深度僅約12公尺之土地，再加計窗戶之開窗碰  
11 撞距離上應退縮20公分，則實際使用之寬度可能會小於2.7  
12 公尺，根本不符合相關建築法規之要求，無法建築利用云  
13 云；然此並非系爭分管使用決定書所定分管方法所致，而係  
14 系爭土地之既有土地使用限制，抗告人據以作為聲請廢棄系  
15 爭分管使用決定書之理由，甚至持以主張原裁定有違背相關  
16 建築法規，洵屬無稽。

17 (四)抗告人雖提出空照圖、照片及聲請傳喚證人，然黑白空拍照  
18 僅得見抗告人所有之門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄0  
19 號房屋坐落於系爭土地上，無法辨識D部分土地是否有排水  
20 溝存在；照片則僅見D部分土地正在施工作業，該施工作業  
21 是否為抗告人主張之排水溝充填水泥作業，無法從中得知，  
22 足徵上開事證無從證明D部分土地有抗告人主張之地勢低  
23 窪、易積水、無法使用、出入困難及無法建築使用等情，本  
24 件實無傳喚證人之必要性。

25 (五)系爭分管使用決定書於系爭土地分割訴訟「確定」後即生  
26 「終止」之效力，並無抗告人所稱系爭分管使用決定書因系  
27 爭土地分割訴訟之結果恐有情事變更、難以繼續之情況。

28 (六)系爭土地與國有之663、665地號土地相鄰，並未直接相連抗  
29 告人及其宗親所有土地，抗告人一再表示依其主張之分管方  
30 法，得將分管土地與宗親所有之鄰地合併利用，卻未陳明是  
31 否有使用663、665地號土地之合法權源，足徵所謂「合併利

01 用」乙節，毫無根據。再者，抗告人之和解方案僅係相對人  
02 為求紛爭早日解決，曾請另案訴代提出之和解方案，雙方未  
03 曾就該和解方案達成共識、簽立和解書，抗告人無從據以主  
04 張系爭分管使用決定書顯失公平，其指摘原裁定有適用民法  
05 第824條、經濟社會文化權利國際公約第11條第1項不當之違  
06 法，應屬無據。

07 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  
08 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  
09 分之2者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平  
10 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，民法第820  
11 條第1項、第2項定有明文。是民法第820條所謂共有物管  
12 理，依其文義解釋，必須以存在共有關係為前提。次按分管  
13 契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之  
14 契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意  
15 思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法  
16 為何，均有使原分管契約發生終止之效力（最高法院107年  
17 度台上字第879號裁判要旨參照）。

18 四、經查，系爭土地業經判決准予分割確定，有本院109年度重  
19 訴字第288號民事判決、臺灣高等法院111年度重上字第65號  
20 民事判決、最高法院112年度台上字第2153號民事裁定在卷  
21 可稽。是依前段說明，兩造於上開分割共有物訴訟判決確定  
22 後，就系爭土地已不存在共有關係，縱有分管契約，亦經判  
23 決分割共有物確定而歸於消滅，而共有物管理方式之變更係  
24 針對裁判當下共有物管理方式有無顯失公平或有無情事變更  
25 所為之判斷，是抗告人請求變更共有物之管理已無實益，亦  
26 屬無據。從而，抗告人抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄  
27 原裁定，為無理由，應予駁回。

28 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰依非訟事件法第46條、第  
29 21條第2項，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、  
30 第95條、第78條規定，裁定如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09

民事第六庭 審判長法官 許瑞東

法官 陳幽蘭

法官 陳宏璋

以上正本證明與原本無異。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀（須附繕本一份及繳納再抗告裁判費新臺幣1,000元）。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

書記官 張韶安