

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度聲字第114號

聲請人 王瓊珠  
張樹仁  
張智誠  
張靜文  
張樹泉  
勁昇建設有限公司

上一人  
法定代理人 廖其隆  
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、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；前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之，民法第820條第1項、第2項、第3項定有明文。次按分管契約，係共有人全體就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。又裁判分割共有物，屬形成判決，

01 故於判決確定時即生分割效力，共有關係原則上消滅，惟如  
02 係命變價分割者，係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之  
03 權利，共有人得自行變賣或以判決為執行名義聲請強制執  
04 行，故共有人之共有關係應於共有物變賣，由第三人取得所  
05 有權後始歸消滅。據此，法院判決分割共有物確定者，無論  
06 所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。  
07 僅分割方法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發  
08 生共有物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，  
09 共有人間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契  
10 約既經判決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回  
11 復原來之關係，除非經共有人協議（明示或默示）或依民法  
12 第820條第1項規定為決定，共有人不得任意占有使用共有物  
13 之特定部分（最高法院107年台上字第2074號裁判意旨參  
14 照）。

15 二、本件聲請之聲明：坐落新北市○○區○○段0000地號土地  
16 （下稱系爭土地或系爭000土地、系爭000土地）如民事聲請  
17 狀附件2所示之共有土地出租使用決定書，請予廢棄。並主  
18 張略以：

19 (一)系爭土地係聲請人及相對人所共有，相對人主張其於民國  
20 113年4月3日單獨作成共有土地出租使用決定書（下稱系爭  
21 決定書），由其將兩造所共有之系爭土地單獨出租給相對人  
22 所有之門牌號碼為新北市○○區○○街○○巷0000號建物  
23 （下合稱系爭建物）使用云云。惟相對人單方決定之出租使  
24 用土地已侵害聲請人共有土地使用利益，顯失公平，且有情  
25 事變更之情況，自應予變更分管決定。

26 (二)按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及  
27 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  
28 分之二者，其人數不予計算；依前項規定之管理顯失公平  
29 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之；因情事變更  
30 難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之，  
31 民法第820條第1項、第2項、第3項分別定有明文。

01 (三)參酌98年1月23日之修正理由為：「一、為促使共有物有效  
02 利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之（如  
03 瑞士民法第647條之1、第647條之2、日本民法第252條、義  
04 大利民法第1105條、第1106條、第1108條、奧國民法第833  
05 條、德國民法第745條），爰仿多數立法例，修正第1項。  
06 二、共有人依第1項規定就共有物所定之管理，對少數不同  
07 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  
08 變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權  
09 益，爰增訂第2項。又依第1項規定之管理，係指多數決或應  
10 有部分超過三分之二所定之管理。」準此，民法第820條第1  
11 項所稱之管理，應包含共有人間約定分管契約之管理方式，  
12 故共有人間如以多數決依本條第2項規定聲請為變更共有物  
13 管理，如其共有物之管理係經同條第1項規定而定之管理，  
14 且聲請人為不同意之共有人，並所定之管理有顯失公平之情  
15 事，自得為之（臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會  
16 民事類提案第6號參照）。

17 (四)相對人單方決定將系爭土地單獨出租給相對人所有之系爭建  
18 物使用，除不符合民法第820條第1項、第2項、第3項外，亦  
19 與民法第421條規定不符。蓋民法421條第1項規定：「稱租  
20 賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支  
21 付租金之契約」，也就是承租人與出租人是不同之二個人，  
22 方能形成租賃之法律關係。惟相對人既是系爭土地之共有  
23 人，同時為系爭建物之事實上處分權人，則相對人如何將自  
24 己之物出租與自己？此部分容有矛盾之情。加以相對人並未  
25 實際使用系爭建物，該建物客觀上屬於廢棄狀態，如今竟主  
26 動提出要將系爭建物與系爭土地成立租賃關係，顯然別有所  
27 圖。倘若就上開建物與基地所有權人成立租賃關係，是否將  
28 使相對人可以取得依民法第422條之1所定之「地上權登  
29 記」？或依民法第426條之2規定取得具有物權性質之優先購  
30 買權？或將衍生土比法第103條優先購買權之爭議？故相對  
31 人所提出之分管方案，僅係徒生爭議而無實際意義。

01 (五)系爭000土地面積為1,175.19平方公尺、系爭000土地為  
02 2,365.92平方公尺，合計3,541.11平方公尺。惟依相對人所  
03 主張，其單方決定欲承租之範圍僅有371.98平方公尺，占比  
04 略高於10%爾，且系爭建物座落位置零散，如承認相對人片  
05 面決定的出租使用方式，將造成聲請人無法利用土地而受有  
06 嚴重損害。又基地租金之數額，須斟酌基地之位置、工商繁  
07 榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜  
08 合判斷，又公告現值乃主管機關依區域發展繁榮程度調查所  
09 得，與市價較為吻合，自得採為計算不當得利之客觀標準  
10 (最高法院104年台上字第2124號、最高法院102年度台上字  
11 第2461號、最高法院102年台上字第666號、臺灣高等法院  
12 104年度上字第1086號、臺灣高等法院104年度重上字第2號  
13 等裁判參照)。詎料，相對人所提出之租金數額，每平方公  
14 尺竟是以申報地價6%計算，每平方公尺以114元計算，嚴重  
15 悖於市場行情且侵害到聲請人之權益。

16 (六)兩造共有之系爭土地，目前尚有分割共有物訴訟繫屬於最高  
17 法院，該案雖前經臺灣新北地方法院109重訴288號、臺灣高  
18 等法院111重上65號判決在案，惟因判決有諸多違誤之處，  
19 目前正由最高法院審理中，在最高法院尚未決定之情況下，  
20 相對人於113年4月3日單獨作成共有土地分管使用決定書，  
21 顯然動機非良善，而係出於侵害聲請人權益，該出租使用決  
22 定書之內容恐因情事變更難以繼續。又相對人前曾對聲請人  
23 張樹仁、王瓊珠提起拆屋還地訴訟（臺灣高等法院111年度  
24 重上字第389號），該案業已確定並已進行強制執行，惟相  
25 對人身為強制執行之聲請人卻一再推延強制執行之進行，令  
26 人費解。且聲請人前已提出拆屋還地之訴訟（臺灣新北地方  
27 方法院113年度板調字第17號），則相對人在113年4月3日單  
28 方作成共有土地出租使用之決定，顯然是要規避聲請人所提  
29 出之拆屋還地訴訟，該等共有物出租分管之決定，顯有權利  
30 濫用及違反誠信之嫌疑。

31 (七)於聲請人提起本件聲請時，兩造為系爭土地之共有人，且本

01 件仍有聲請必要之原因為：

02 1.本件主要的爭點在於法律解釋，也就是相對人單方決定將系  
03 爭土地單獨出租給相對人所有之系爭建物使用，是否符合民  
04 法第820條第1項、第2項、第3項規定？是否符合民法第421  
05 條規定？

06 2.且縱系爭土地分割判決業已定，然此部分像向未來生效，并  
07 無溯既往之效力，而相對人所提之分管方式是否有侵害聲請  
08 人之權益？有無權利濫用？仍有釐清之必要性。

09 (八)綜上，相對人之行為嚴重侵害到聲請人之權益且構成權利濫  
10 用，爰依法聲請鈞院裁定廢棄系爭決定書等語。

11 三、相對人答辯以：按分管契約，係共有人就共有物之使用、收  
12 益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解  
13 為有終止分管契約之意思。分管契約既經判決分割共有物確  
14 定而消滅，共有物之用益及管理回復原來之關係，除非經共  
15 有人協議或依民法第820條第1項規定為決定，共有人不得任  
16 意占有使用共有物之特定部分（最高法院110年台上字第662  
17 號裁定參照）。相對人原與聲請人共有系爭土地，然系爭土  
18 地經聲請人張智誠提起分割共有物訴訟，並經最高法院於  
19 113年5月1日以112年度台上字第1317號駁回相對人之上訴而  
20 確定在案，則依上開實務見解，本件聲請聲請廢棄之系爭決  
21 定書於上開分割共有物訴訟確定後即消滅，本件聲請實無必  
22 要性等語。

23 四、經查：本件系爭決定書，乃就系爭土地特定位置出租使用之  
24 意思表示，而民法第820條所謂共有物管理，依其文義解  
25 釋，必須以存在共有關係為前提。兩造於上開分割共有物訴  
26 訟判決確定後，就系爭土地已不存在共有關係，其縱有分管  
27 契約，亦經判決分割共有物確定而歸於消滅，聲請人再聲請  
28 變更共有物之管理，即屬無據。按民法第820條有關共有物  
29 管理方式之變更乃屬非訟事件，係針對裁判當下共有物管理  
30 方式有無顯失公平或有無情事變更所為之判斷，並非審酌過  
31 去某一時間點之共有物管理方式是否合理，亦無確定當事人

01 間財產上權利變動或歸屬之效果。是以，兩造若於系爭土地  
02 分割共有訴訟確定前存在使用土地之紛爭，應另提起相關訴  
03 訟以資解決，自無於共有關係消滅後，仍請求法院變更共有  
04 物管理之必要。從而，聲請人聲請依民法第820條之規定，  
05 裁定廢棄系爭決定書，自屬無據，應予駁回。

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

08 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日  
09 民事第六庭 法官 許映鈞

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，並繳  
12 納抗告裁判費新臺幣1,000元。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日  
14 書記官 陳逸軒