臺灣新北地方法院民事裁定

113年度聲字第27號

聲　請　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
000000000000000000
法定代理人　陳菁芸
訴訟代理人　姚本仁律師
　　何思瑩律師

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

理　由

一、聲請意旨略以：新北市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，相對人力新木業有限公司（下稱力新公司）稱於民國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、聲請人取得D部分計94.4平方公尺；惟相對人單方做成之分管使用決定書之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，致聲請人無法使用；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，且如相對人所定分管內容，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，顯見相對人所提分管內容，顯失公平，嚴重損及聲請人權益，爰依法聲請裁

定廢棄系爭土地之共有土地分管使用決定書等語。

二、相對人答辯以：

㈠分管使用決定書之分管方法為本院109 年度重訴字第288 號判決所採取，聲請人不服提起上訴，經臺灣高等法院以111 年度重上字第65號駁回上訴在案，足徵分管使用決定書之分管方法對聲請人而言，應無顯失公平之處。

㈡依聲請人所述，D部分土地由詹文國停車使用，顯見D部分為平坦土地、可使用，且車輛得進出停放，人員通行無礙，亦徵無所稱地勢低窪、易積水、無法使用之情形，更無D部分因圍繞國有之663 地號、665 地號土地，寬度不足3 尺，而甚難出入之狀況，況分管使用決定書於000 年0 月間作成，聲請人遲至113 年1 月18日始據此理由提起變更分管協議之聲請，顯與常情不符。

㈢系爭土地與國有之663 地號、665 地號土地相鄰，實未與道路直接相連，此觀二審判決認定「系爭土地目前以東方新北市中和區民治街29巷2 弄既成道路對外通行，西方穿越同段665、668土地後雖可銜接至新北市中和區民享街93巷道路對外通行」、「系爭土地與系爭甲、乙土地並非相連毗鄰，中間夾有國有土地同段663、665土地」可證，系爭土地既未與道路相連，自無從與建築線相鄰接，遑論作為建築基地使用。準此，無論採取何種分管方式，系爭土地均無法單獨作為建築使用，聲請人據為聲請變更分管使用決定書之理由，無非係混淆視聽之舉，不足採信。

㈣分管使用決定書於系爭土地分割訴訟確定後，即生終止之效力，何來所稱分管使用決定書因系爭土地分割訴訟之結果恐有情事變更、難以繼續之情況？聲請人之主張洵屬無據，難據此逕謂分管使用決定書有顯失公平而有廢棄之必要。

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3 分之2 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。而所謂共有物之管理包括共有物之保存、改良及利用，共有人得依民法第820 條第2 項規定，以多數決為共有物管理之決定，此項決定對於為決定時之全體共有人均有拘束力，僅不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫用。又依非訟事件法第1 條：「法院管轄之非訟事件，除法律另有規定外，適用本法之規定」之文義解釋，所謂非訟事件，應不以該法所列舉者為限，法院依民法第820 條第2 項所為裁定，雖未經非訟事件法列舉，然依其性質，係為使共有物之管理順遂進行，而由國家干預私權內容之變更，自有程序便捷之需求，其性質應屬非訟事件無疑。從而，共有物之管理方法是否顯失公平，應由法院斟酌一切具體情事，參考社會一般觀念，以及共有物之性質、使用狀況等具體客觀情事定之，不受聲請人聲明之拘束，亦不生駁回無理由部分聲請之問題。

四、經查：

聲請人以分管使用決定書乃相對人單方做成，分管內容顯失公平，嚴重損及聲請人權益為由，依法聲請裁定廢棄系爭土地之共有土地分管使用決定書云云，惟考量系爭土地上現主要係由相對人所有之房屋占用，其餘部分為空地狀態，以新北市中和區民治街29巷2 弄既成道路對外通行，另有鐵門設置於聲請人所有之668 地號土地，可直接通往鐵門外之民治街93巷道路，則依分管使用決定書之分管內容所示，相對人取得C部分土地，得自中和區民治街29巷2 弄既成道路對外通行，亦無庸拆除所有房屋，符合建物與土地合一利用之社會經濟效益；聲請人分得D部分土地，得藉由設置於聲請人所有668 地號土地上之鐵門通往民享街93巷道路而對外通行，分得之土地不至於成為袋地或畸零地而無法使用，且雙方均方便對外通行，應認為屬適當之分管，且此分管方式亦為本院109 年度重訴字第288 號、臺灣高等法院111 年度重上字第65號判決所肯認，而採為分割共有物之方式，足堪認該分管決定，並無不妥；聲請人雖指稱分得之土地地勢低

窪、甚難進出、無法充分使用、日後恐無法興建房屋使用，又未能提出對共有人間更為妥適、合理之分管方式，自難認該分管之決定有何顯失公平之情事，故聲請人聲請廢棄系爭土地之分管決定，不應准許。

五、綜上，聲請人依民法第820 條第2 項規定，請求裁定廢棄系爭土地之分管決定，為無理由，應予駁回。

六、依非訟事件法第21條第2 項、民事訴訟法第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　10　　日

民事第六庭　法　官　宋家瑋

以上正本係照原本作成。

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，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　張韶安