

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度聲字第235號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

聲請人 莊健福
非訟代理人 莊美玲

0000000000000000
聲請人 陳世宗
余陳連雀
林金秀
詹鈞惠
詹子儀
黃林阿銀
黃銘生
黃銘德
黃淑惠
游翔宇
游漢松
莊玉玲
莊玉璇
葉秀鑫

相對人 洪崇楳
裕九國際股份有限公司

0000000000000000
上一人
法定代理人 林靜華
相對人 洪守埤
王瑞珠
鄭濟源
洪宥彤
陳從俊
陳聖文
謝宗佑

01 許卉萱
02 徐銘駿
03 林妤珊
04 徐筱筑
05 徐嘉營
06 徐裕博
07 徐稚甯
08 潘冠宇
09 陳滢如
10 陳曼薇
11 陳政謙
12 冼高名
13 徐堃評
14 陳得謙
15 宏龍開發投資有限公司

16 0000000000000000

17 上 一 人

18 法定代理人 林裕人

19 上列當事人間聲請變更共有物管理事件，本院裁定如下：

20 主 文

21 聲請駁回。

22 聲請費用由聲請人負擔。

23 理 由

24 一、本件聲請意旨略以：兩造共有之新北市○○區○○段0000地
25 號土地（下稱系爭土地）之使用分區為商業區，其上同段10
26 08建號建物（下稱系爭建物）於民國71年建築完成時，即規
27 劃為商場使用，並區隔商場內各店鋪之使用範，由共有人按
28 其買受之店鋪分管使用（下稱系爭分管協議），嗣前共有人
29 祝美玲於111年間就系爭房地向本院提起分割共有物之訴，
30 現上訴於臺灣高等法院審理中，嗣祝美玲竟未依法通知他共
31 有人，將其應有部分（即2號攤位）出賣予本件相對人其中2

01 2人，而相對人裕九國際股份有限公司（下稱裕九公司）罔
02 顧系爭分管協議存在之事實，逕於113年5月1日以多數決將
03 系爭建物為標的出租予第三人高亨國際有限公司（下稱高亨
04 公司）（下稱系爭管理決定），並通知聲請人前往領取租
05 金，試圖以多數決方式變更系爭分管協議，其管理決定之作
06 成粗暴、蠻橫，且顯非基於系爭建物管理之最佳利益為目
07 的，其內容亦牴觸系爭分管協議內容而顯失公平，為免既有
08 承租人權益受其影響，並維聲請人依系爭分管協議對於其所
09 買受或繼承之攤位專用權利受侵害，爰依民法第820條第2項
10 規定，聲請變更管方式回復至系爭分割協議所默示約定之管
11 理方式繼續使用收益。

12 二、相對人宏龍開發投資有限公司則以：系爭建物非常老舊，依
13 民法經過多數決重新制訂分管方案出租處分等語，聲明：駁
14 回聲請人之聲請。

15 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
16 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
17 分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平
18 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。民法第820
19 條第1項、第2項、第822條分有明文。本法稱關係人者，謂
20 抗告人、相對人及其他利害關係人。民事訴訟法有關當事人
21 能力、訴訟能力及共同訴訟之規定，於非訟事件關係人準用
22 之。非訟事件法第10條、第11條亦有明定。又民事訴訟法第
23 56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確
24 定者，係指固有必要共同訴訟與類似必要共同訴訟而言。依
25 法律之規定必須數人一同起訴或數人一同被訴，當事人之適
26 格始無欠缺者，謂之固有必要共同訴訟。數人在法律上各有
27 獨立實施訴訟之權能，而其中一人起訴或一人被訴時，所受
28 之本案判決依法律之規定對於他人亦有效力者，如該他人為
29 共同訴訟人，即為類似必要共同訴訟（最高法院28年渝上
30 字第2199號裁判意旨參照）。為促使共有物有效利用，立法
31 例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之，爰仿多數立法

01 例，修正第1項。共有人依第1項規定就共有物所定之管理，
02 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
03 法院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共
04 有人之權益，爰增訂第2項。又依第1項規定之管理，係指多
05 數決或應有部分超過2/3所定之管理（民法第820條修正理由
06 參照）。而依非訟事件法第11條準用民事訴訟法第56條第1
07 項規定可知，非訟事件亦有固有必要共同與類似必要共同事
08 件之區分，前者須法律關係之全部歸屬主體一同成為事件當
09 事人，當事人適格始得謂無欠缺，後者僅須一人或一部分權
10 利主體成為事件當事人。民法第820條第2項法院所為變更管
11 理方法之裁定，對全體共有人須合一確定，故該項非訟事件
12 屬必要共同事件，惟究屬固有必要共同非訟事件抑或類似必
13 要共同非訟事件，民法第824條第2項僅規定不同意之共有人
14 得為事件之聲請人，惟就其餘共有人應否成為事件之相對人
15 即全體共有人為事件之當事人則未明文規定，是此時應從事
16 件權利之性質、紛爭解決之實效性、當事人與未成為當事人
17 者之利害關係之調整，兼衡實體法與程序法之觀點衡量判定
18 之。民法第824條第1項規定管理方法得以多數決為之，且該
19 多數決效力及於全體共有人，是認共有人對共有物之管理權
20 能，除一人應有部分即逾2/3之情形外，於實體法上並非單
21 一共有人所得單獨決定，而法院所為民法第824條第2項變更
22 裁定，就全體共有人間內部共有物管理方法之紛爭具形成效
23 力，於程序法上自應於全體共有人間為一舉、一律之解決，
24 且倘僅以一部分共有人為相對人，則其他未成為當事人之其
25 餘共有人，因未參與該非訟程序，即無從保障其就共有物管
26 理方法應為如何變更之陳述權及程序參與權，而因一部分共
27 有人之聲請變更事件，而損及未成為事件當事人之實體法上
28 共有權益之虞，是從共有物管理原則上非各共有人得單獨決
29 定之權利性質、共有物管理於程序法上有一舉、一律解決全
30 體共有人內部紛爭之需求、未成為事件當事人之共有人之程
31 序權及實體權益之保障觀點以言，應認民法第820條第2項聲

01 請變更共有物管理事件係固有必要共同非訟事件。
02 四、經查，系爭建物之共有人除聲請人、相對人外，尚有張永
03 健、張世騰、邱昱然、蔡妘穗等人，有建物登記第一類謄本
04 在卷可憑（見本院卷第335至351頁），惟聲請人未以其他共
05 有人張永健、張世騰、邱昱然、蔡妘穗等人為相對人，相對
06 人當事人適格已有欠缺，本院亦於113年11月5日審理時命聲
07 請人於10日內補正以全體共有人為當事人，逾期不補正即裁
08 定駁回本件聲請等情，有本院113年11月5日訊問筆錄可佐
09 （見本院卷第362頁），惟聲請人逾期迄未補正，亦有本院
10 收文資料查詢清單可佐（見本院卷第463頁），依前揭規
11 定，聲請人之聲請於法不合，應予駁回。

12 五、爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
14 民事第五庭 法 官 鄧雅心

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本裁定抗告，應於收受裁定正本送達後10日內向本院提出抗
17 告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
19 書記官 賴峻權