臺灣新北地方法院民事裁定

115年度聲字第85號

聲　請　人　張星雲

相　對　人　禾申田企業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　盧致臻

上列當事人間請求變更共有物管理方式事件，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、聲請意旨略以：

㈠緣聲請人購買御莊園社區（下稱系爭社區）地址為新北市○○區○○街0巷00號4樓，當時原本規畫有三處裝卸停車位，依觀御莊園房屋土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）中之第十三條（三）共有部分之專用權約定及御莊園社區管理規約（下稱系爭社區規約）第五章分管協議第廿二條共有部分之專用權約定，就其中兩處即編號「裝卸車位-1」、「裝卸車位-2」（下合稱系爭車位）約定由C1-03F區分所有權人有專用使用權。故系爭車位現約定專用權為CI-03F之所有權人即相對人，並由其管理、使用當中。而系爭車位為新北市○○區○○段0000○號之共有部分，分別登記為相對人應有部分100000分之99999、及聲請人應有部分100000分之1由兩人共有之，聲請人及相對人為「裝卸車位-1、2」之唯二共有人，故已將全體共有人列為當事人。

㈡聲請人於民國112年8月29日與訴外人溪福建設股份有限公司（下稱溪福公司）系爭買賣契約書及分管約定之時，原本有規劃系爭車位及「裝卸車位-3」，且就「裝卸車位-3」約定由全體區分所有權人共有並由該社區管委會管理，故其他區分所有權人仍有「裝卸車位-3」可供使用。詎料，經訴外人

駿坤安全管理顧問有限公司於114年9月29日作成出勘驗報告始知「裝卸車位-3」竟為「無」，可證根本毫無「裝卸車位-3」，而判別建築物裝卸車位之位置為何，須由相關領域之人始得知悉，聲請人僅為一般居民，此顯屬因不可歸責於當事人之事由，致情事變更，顯非聲請人簽立系爭買賣契約書所能預料。本件涉及公益，如繼續維持系爭分管約定將違反法令，顯然已有難以繼續維持之情形，因系爭社區現況僅存有系爭車位為一整體空間，而並不存在「裝卸車位-3」可供公眾使用，系爭社區僅存系爭車位為相對人專用使用而私有中，其上並鋪設磁磚預計做為辦公室用途，業已遭到新北市政府工務局發函限期改善，若分管約定仍予以維持，將遭致系爭社區作為「乙種工業區」用途「作業廠房」竟毫無裝卸貨之車位可用，嚴重違反公共利益及都市計畫，更達反新北市都市計設計審議原則、建築技術規則建築設計施工編、建造執照、使用執照之用途等前開諸多法令規定，自應予以變更由系爭社區管理委員會依前開法令及相關執照等管理使用，始能恢復合法狀態，並依非訟事件法第10條規定列御莊國社區管理委員會為利害關係人等語。

㈢並聲明：

1.請准裁定廢棄相對人就新北市○○區○○段0000○號之分管約定中，將系爭車位登記為其專有部分之約定。

2.請准裁定前揭系爭車位變更為公御莊園社區管理委員會使用空間。

二、相對人陳述略以：

㈠本案聲請人稱系爭車位之專有部分管理約定因有情事變更難以繼續，聲請人依民法第820條第3項聲請法院裁定變更之云云。然系爭車位之專用權約定，乃係建商即溪福公司與全體買受人（含聲請人及相對人）於系爭買賣契約書中明文約定之約定專用特約，可參系爭買賣契約書第13條第（三）款，前述共有部分之專用權約定，屬於民法第820條第1項「契約另有約定」之分管契約（分管協議）。該契約乃係經全體共

有人，透過個別買賣契約合意成立，具有契約拘束力，非以多數決或容由單方聲請任意變更者，茲參最高法院96年台上字第2025號判決。故相對人有得合法使用系爭車位之約定專用權。

㈡相對人購買CI-03F戶時已支付對價，並含有約定專用權之對價，相對人依約取得約定專有部分及專用使用權，權利範圍100000分之99999，聲請人權利範圍100000分之1。故聲請人主張將系爭車位變更為系爭社區管委會使用空間，等同於無償剝奪相對人依據公寓大廈管理條例及規約所享受之約定專用權益，違反相對人對於契約之信賴利益。

㈢至於被告雖提出聲證8即現況照片，惟實際情況是當時相對人公司搬家，暫時將搬家物品堆放於系爭車位，現相對人已完全回復原狀；再者，聲請人提出聲證5、聲證6及聲證9等，均未禁止專用裝卸車位之規劃，反可見建商原設計即考量特定戶即相對人之作業需求。聲請人主張違反法令，純屬臆測，且新北市政府工務局函文僅為限期改善通知，非確定違法處分，更無從據以認定「難以繼續」之情事。又聲請人所稱「無裝卸車位-3」之事實，亦屬誤會，實則社區確實有「裝卸車位-3」，惟因未繪製如證物2 照片所示標線，致聲證7圖檔編號109失真，是以本件純屬聲請人之主觀認知，且未提出充分證據證明系爭分管約定成立時，即已存在不可預料之重大變動。兼衡聲請人於購買C1-04F戶時，已明確知悉並同意系爭買賣契約書第13條第（三）款之專用權約定，聲請人卻嗣後再以「初勘驗報告」主張無「裝卸車位-3」，顯非「非當時所得預料」之事由，已有違禁反言及誠實信用原則，尤非不可歸責於聲請人之情事變更，均不符合民法第820條第3項之聲請要件。故系爭分管協議為全體共有人合意之結果，相對人已依約履行並取得權益，聲請人聲請變更要件不備，請裁定駁回聲請人之聲請等語置辯。

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2/

3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2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，98年1月23日修正後民法第820條第1項、第2項、第3項分別定有明文。是共有物之管理方式，有分管約定、分管決定、分管裁定，所謂分管約定乃共有人全體之共同約定，即民法第820條第1項前段所謂「契約另有約定」，例如分管契約；分管決定則為該條項所定之共有人多數決定；分管裁定則為該條第2項所定情形。共有人間依契約所為管理共有物之約定、依民法第820條第1項規定所為之決定及法院依同條第2、3項所為之裁定，對於為約定、決定及裁定時之全體共有人均有效力。於分管決定，無論同意、未表示意見、甚或反對之共有人，僅須其為決定時之共有人即須受該決定之拘束，蓋此為團體法法理之多數決原則所必然。惟此際仍應符合財產權保障之憲法要求，故共有人為分管決定有顯失公平情事者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之（最高法院110年度台上字第1623號判決參照）。是聲請變更共有物管理之程序，僅適用於共有人依民法第820條第1項規定為管理決定之情形。次按分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均可，亦不以訂立書面為必要；新法修正施行後，共有人對於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚至由法院裁定變更之，惟倘經全體共有人訂立未定期限之分管契約，約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，則該分管契約之終止，須經全體共有人同意始得為之，此即第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決方式終止分管契約，變更共有物管理方法。惟倘因情事變更難以繼續時，依第3項規定，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之（最高法院111年度台上字第898號、110年度台上字第2476號判決參照）。

四、經查：

㈠系爭社區之起造人溪福公司於出售系爭社區之房地，與各買受人於所訂立之系爭買賣契約書第十三條（三）共有部分之專用權約定載明：「系爭車位，登記歸屬於C1-03F區分所有權人所有，並有專用使用權」等語。本件聲請人與相對人均為系爭社區之區分所有權人，雙方間存在上列分管契約等情，均為兩造所不爭執，並有兩造提出之建物登記謄本及系爭買賣契約書及用戶管理規約等附卷可稽（見本院卷第25至41頁）。是上述系爭車位之分管契約既經全體共有人訂立未定期限之分管契約，約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，則該分管契約之終止，須經全體共有人同意始得為之，此即第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決方式終止分管契約，變更共有物管理方法。惟倘因情事變更難以繼續時，依第3項規定，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。

㈡而聲請變更共有物管理之程序，僅適用於共有人依民法第820條第1項規定為管理決定之情形。又公寓大廈之共有型態與一般共有物不同，是立法者始特別制訂公寓大廈管理條例以資適用。是就公寓大廈區分所有權人間之權利義務關係，公寓大廈管理條例屬於特別法，應優先適用，民法共有之規定則居於補充地位。而查，御莊園社區用戶管理規約（下稱系爭社區規約）第五章分管協議第廿二條：共有部分之專用權約定：系爭車位，登記歸屬於C1-03F區分所有權人所有，並有專用使用權等語（見本院卷第36頁）。系爭社區為公寓大廈管理條例所指之公寓大廈，而聲請人為系爭社區之區分所有權人，系爭社區定有系爭規約等節，有系爭規約（見本院卷第32至37頁）附卷可參，則系爭社區區分所有權人間之權利義務關係自應優先適用公寓大廈管理條例。系爭社區為公寓大廈，自為區分所有建築物，而民法關於建築物之區分所有規定於第799條至第800條，理應優先於一般共有規定之適用。觀諸第799條之1第3項乃規定：「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使

用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之」，而未就規約所定之管理有情事變更難以繼續時者為規範，則依該條項之規定，於存有顯失公平情形下，不同意之區分所有人僅得在規約成立後3個月內請求法院撤銷，不同於民法第820條第2項所規定，不同意之共有人乃得聲請法院以裁定變更之，且無除斥期間之限制，足見立法者於區分所有建築物之共用部分管理，乃更尊重住戶自治體系，就區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項即規約，存有顯失公平之情形時，法院僅得撤銷該規約，由區分所有人另定規約，不得逕行變更，且定有除斥期間，以維持住戶自治基本規範之法安定性，是民法第799條之1第3項就規約嗣因情事變更難以繼續時，未予規範，應是立法者有意使區分所有權人依循規約修訂程序而為，而無適用或類推適用民法第820條第3項適用之餘地，而本件核屬公寓大廈區分所有權人就約定專用部分之爭執，自應優先適用公寓條例第2章、第3章之特別規定。故聲請人依民法第820條第3項規定，聲請本院裁定變更實有疑義。

㈢而本件究有無民法第820條第3項規定之因情事變更難以繼續時之情形，聲請人固主張「裝卸車位－3」並不存在，系爭社區作為「乙種工業區」用途「作業廠房」竟無裝卸貨之車位可用，違反公共利益及都市計畫等規定違反建築法令規定等情，然相對人表示系爭社區有「裝卸車位－3」存在，僅因未繪製標線，並有相對人提出之照片附卷可稽（見本院卷第133頁），是本件是否有情事變更難以繼續時之情形顯有疑義，且依系爭買賣契約書第十三條（五）住戶與建商既已約定編號「裝卸車位－3」之空地，由全體區分所有人共有，而建商究是否有裝設「裝卸車位－3」之空地提供由全體區分所有人共有，理應由住戶向建商請求，況「裝卸車位－3」是否存在仍有疑義，尚與「因嗣後發生情事變更，致

原約定或裁定之管理方法，已無法繼續維持或達成其目的（如約定負責管理之共有人死亡，無法繼續管理）」之情形有別。另依上開分管契約，系爭車位係歸相對人約定專用，相對人雖曾於該卸貨車位堆置物品，然相當人稱係因搬家暫時將物品堆放在系爭車位，現已回復原狀，此有新北市政府工務局115年3月2日新北工使字第1150364523號函及照片各乙份附卷可憑（見本院卷第127、131、132頁），是相對人縱有違反建築法令情形，聲請人仍得依公寓大廈管理條例第8條、第49條等相關法令予以處理或救濟。是聲請人據此依民法第820條第3項規定，聲請本院裁定廢棄相對人就新北市○○區○○段0000○號之分管約定中，將系爭車位登記為其專有部分之約定，並相對人就新北市○○區○○段0000○號之分管約定中系爭車位登記為其專有部分之約定變更為供御莊園社區管理委員會使用之空間，於法即有未合，均應予駁回。

五、據上論結，本件聲請為無理由。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78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第六庭　　法　官　吳幸娥

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,500元整。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　蘇心喬