

臺灣新竹地方法院民事裁定

113年度聲字第89號

聲請人 林天基  
曾映翔（即林雅萍之承受程序人）

共同代理人 張理樂律師

相對人 曾得亮  
曾素蓮

曾柏霖

李秋妹

曾佑寧

曾孟博

曾億寧

曾俊貿

上列當事人間變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主 文

相對人所為將新竹市○○段000○號建物即門牌號碼新竹市○區○○路00號建物無償供相對人曾柏霖、曾佑寧居住使用之決定，就無償部分應變更為相對人曾佑寧、曾孟博應自本裁定確定之日起，按月共同給付聲請人林天基、曾映翔各新臺幣2,800元。

自本裁定確定之日起，第一項建物之必要修繕費用，聲請人應按應有部分比例分攤。

聲請費用由相對人負擔。

理 由

一、程序方面：

本件聲請人原為林天基、林雅萍，林雅萍於民國113年9月24日，以買賣為原因，將其就新竹市○○段0000地號土地及坐落其上之同段411建號建物（門牌號碼新竹市○區○○路00號，下稱系爭房屋）之應有部分8分之1移轉登記予曾映翔（見本院卷第191頁），兩造同意由曾映翔承當本件聲請程

01 序（見本院卷第185、203至204頁），經核並無不合，應予  
02 准許。

03 二、聲請意旨略以：系爭房屋係聲請人及相對人曾得亮、曾素  
04 蓮、曾柏霖、李秋妹、曾佑寧、曾孟博、曾億寧、曾俊賢  
05 （下分稱其名，合稱相對人）及其他共有人共有，相對人於  
06 112年間就系爭房屋簽訂房屋所有權人共同協議書（下稱系  
07 爭協議書），同意曾孟博、曾佑寧無償維護居住使用系爭房  
08 屋，排除聲請人對系爭房屋之使用權利，且未給付聲請人任  
09 何金錢補償。系爭房屋現況為曾孟博、曾佑寧作為住家使  
10 用，若兩造將系爭房屋作為住家共同使用，因每人居住生活  
11 空間、條件、隱私需求不同，如何分配使用之居住、公共空  
12 間均有難度，且不同家庭共同居住使用，容易產生糾紛及爭  
13 議，為免共同使用系爭房屋致生其他紛爭，聲請人同意由曾  
14 孟博、曾佑寧共同給付6,000元予聲請人，或依應有部分比  
15 例以年度區分輪流各自使用系爭房屋，爰依民法第820條第2  
16 項規定，聲請裁定廢棄上開相對人就系爭房屋管理方法所達  
17 成之協議等語。

18 三、相對人答辯略以：相對人有提議交給聲請人系爭房屋之鑰  
19 匙，然聲請人拒絕。曾孟博、曾佑寧同意共同給付3,000元  
20 予原告，不會跟聲請人索取維修費用；若給付共6,000元予  
21 聲請人，維修費用應與聲請人按應有部分比例負擔之方案尚  
22 待考慮等語。

23 四、按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及  
24 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  
25 分之二者，其人數不予計算；依前項規定之管理顯失公平  
26 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，民法第820  
27 條第1項、第2項分別定有明文。所謂共有物之管理包括共有  
28 物之保存、改良及利用，共有人得依民法第820條第2項規  
29 定，以多數決為共有物管理之決定，此項決定對於為決定時  
30 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  
31 裁定變更之，俾免多數決之濫用（最高法院106年度台上字

01 第151號民事判決意旨參照)。又法院依民法第820條第2項  
02 所為裁定，雖未經非訟事件法列舉，然依其性質，係為使共  
03 有物之管理順遂進行，而由國家干預私權內容之變更，其性  
04 質自屬非訟事件，應適用非訟事件法之規定。從而，共有物  
05 之管理方法是否顯失公平，應由法院斟酌一切具體情事，參  
06 考社會一般觀念，以及共有物之性質、使用狀況等具體客觀  
07 情事定之，不受聲請人聲明之拘束，亦不生駁回無理由部分  
08 聲請之問題。

09 五、經查：

10 (一)林雅萍、林天基分別於99年4月1日、102年4月1日以買賣為  
11 原因，各取得系爭房屋應有部分8分之1，林雅萍復於113年9  
12 月24日以買賣為原因，將其就系爭房屋應有部分8分之1移轉  
13 登記予曾映翔，現系爭房屋為兩造與訴外人范揚政、范揚智  
14 共有，曾映翔、林天基、曾得亮、曾素蓮、曾柏霖、李秋妹  
15 之應有部分各8分之1，曾佑寧、曾孟博、曾億寧、曾俊賢之  
16 應有部分各32分之1，范揚政、范揚智之應有部分各16分之  
17 1，相對人前以簽訂系爭協議書之方式，約定由曾孟博、曾  
18 佑寧無償維護居住使用系爭房屋，有建物謄本、系爭協議書  
19 在卷可參（見本院卷第21、69至71、193至197頁）。是相對  
20 人業已依民法第820條第1項規定，就系爭房屋之管理方法達  
21 成將系爭房屋提供予曾孟博、曾佑寧無償使用居住之決定。  
22 依前揭說明，本件應審究者為相對人將系爭房屋無償交予曾  
23 孟博、曾佑寧使用之管理行為，是否有顯失公平之情事。

24 (二)按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有  
25 物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。此等  
26 使用收益所有物之權利，乃是所有權之固有權能，除非當事  
27 人在此使用收益權能之基本分配基礎上另定契約，約定其使  
28 用收益之範圍超過或小於應有部分，或利益分配不依應有部  
29 分為之，基於契約自由應予尊重以外，尚非前開民法第820  
30 條第1項所定之多數決得以剝奪。共有人經由前開多數決之  
31 方式，將共有物分由部分共有人使用，排除不同意共有人對

01 於原物之使用收益權利者，固非當然不許，然至少仍須對不  
02 同意之共有人給付相應之補償或對價，始合於財產權保障之  
03 意旨，此與共有物出租予第三人以收取租金，或分割由部分  
04 共有人取得原物，該共有人均得按其權利範圍請求分配租金  
05 或受補償之情形對照，更屬明瞭。關於系爭房屋之管理，相  
06 對人所為之決定係將系爭房屋由曾孟博、曾佑寧無償使用，  
07 完全排除聲請人對系爭房屋之使用收益權能，就此管理方式  
08 之原因，相對人僅稱是阿公留下來的祖厝，親友說還沒有賣  
09 掉前，就先維持原樣等語（見本院卷第204頁），而未能說  
10 明其就聲請人上開權利之限制是否給予任何金錢補償，應認  
11 此管理方式之決定顯失公平，是聲請人依民法第820條第2項  
12 規定，聲請變更系爭協議書就系爭房屋上開管理方法之決  
13 定，自屬有據。

14 (三)準此，相對人就系爭房屋所達成「提供曾孟博、曾佑寧占有  
15 使用系爭房屋」之管理方法，固非法所不許且無顯失公平之  
16 情，而無予以變更之必要，然相對人「無償提供」曾孟博、  
17 曾佑寧占有使用系爭房屋，致聲請人受有財產權之損害，對  
18 聲請人顯失公平，此部分之管理方法自應由本院斟酌一切具  
19 體情事，參考社會一般觀念，以及共有物之性質、使用狀況  
20 等具體客觀情事，依職權變更之。審酌占有他人不動產，可  
21 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，是以系爭房  
22 屋之管理方法，除允許曾孟博、曾佑寧繼續占有使用系爭房  
23 屋外，應另行酌定命曾孟博、曾佑寧對於聲請人所受財產權  
24 之損害應予以補償。審酌系爭房屋為加強磚造，登記日期為  
25 60年11月9日，屋齡至少50年，現供曾孟博、曾佑寧使用，  
26 並非供商業用途，綜合系爭房屋坐落之位置、鄰近地區工商  
27 業繁榮程度、經濟用途、相對人利用情形及所受之利益程度  
28 等情，認系爭房屋原有之管理方法，變更為相對人曾孟博、  
29 曾佑寧應每月各給付2,800元予聲請人，方為合理公允。

30 (四)又相對人就系爭房屋之必要修繕費用，原協議由相對人曾孟  
31 博、曾佑寧全數負擔。於本裁定確定後，聲請人既受有曾孟

01 博、曾佑寧給付之使用對價，即應按應有部分比例分擔維護  
02 共有物之必要費用，爰裁定如主文第二項所示。

03 六、綜上所述，本件聲請人主張相對人就系爭房屋之管理決定對  
04 其顯失公平，依民法第820條第2項規定聲請變更之，於法有  
05 據，爰依職權就系爭房屋之管理方法變更為如主文第一項、  
06 第二項所示。

07 七、依非訟事件法第21第2項、民事訴訟法第79條，裁定如主  
08 文。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日  
10 民事第一庭 法 官 蔡孟芳

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗  
13 告費新臺幣1,500元。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日  
15 書記官 白瑋伶