

臺灣新竹地方法院民事裁定

114年度聲字第101號

01
02
03 聲 請 人 何寶玉
04 陳金鶯
05 何金蘭
06 陳金美
07 陳金滿
08 陳宗輝
09 共同代理人 柯勝義律師
10 相 對 人 陳宗家
11 關 係 人 陳宗煌
12 陳巧鈴

13 上列聲請人因與相對人間請求變更共有物管理事件，本院裁定如下：
14 下：

15 主 文

16 聲請駁回。
17 聲請費用由聲請人負擔。

18 理 由

19 一、本件聲請意旨略以：

20 (一)聲請人何寶玉與配偶陳根發育有陳金鶯、何金蘭、陳金
21 美、陳金滿、陳宗輝、陳宗煌等4女2男，陳根發婚外與林
22 靜儀育有陳宗振、陳宗家及陳巧鈴等2男1女。陳根發在其
23 名下坐落新竹市○○段○○段00000地號土地、142-1地號
24 土地及聲請人何寶玉名下所有坐落新竹市○○段○○段00
25 000地號土地上興建新竹市○○段○○段000○號(下稱：2
26 59建號)建物經營亞洲飯店；嗣自259建號建物分割出同段
27 362建號(下稱：362建號)建物，259建號由聲請人何寶玉
28 與訴外人林靜儀各持有2分之1，362建號建物則由訴外人
29 陳根發與訴外人林靜儀各持有2分之1。又訴外人林靜儀於
30 101年1月11日亡故後，相對人陳宗家及關係人陳巧鈴二人
31 各自因繼承母親遺產取得362建號建物持分2分之1。陳根

01 發108年12月11日亡故，其名下不動產由聲請人及相對人
02 繼承並經訴訟分割為分別共有。另相對人、關係人陳巧鈴
03 於108年12月6日陳根發去世前將亞洲飯店建物及其土地出
04 租，租期109年1月1日至118年12月31日止，第一年至第五
05 年每月租金新台幣(下同)17萬元，第六年至第十年每月17
06 萬9,000元，由承租人一次開足1年份支票支付租金，租金
07 支票由相對人收存保管。而兩造間前曾因返還不當得利事
08 件於113年5月27日在本院達成另案113年移調字第6號調解
09 (下稱：另案調解)，依另案調解筆錄記載：亞洲飯店租金
10 收入應提撥10%作為亞洲飯店建物維修基金，剩餘90%由共
11 有人依共有持分比例分配。相對人於收到調解筆錄後30日
12 內將113年5月以前支票兌現後，將聲請人何寶玉、陳金
13 鶯、何金蘭、陳金美、陳金滿、陳宗輝等6人(下合稱：聲
14 請人等6人)及關係人陳宗煌等7人應受分配之金額匯入聲
15 請人何寶玉彰化銀行北新竹分行帳戶，此後租金支票至少
16 每二個月兌現一次租金支票，並以上開方式匯款。惟相對
17 人於收到調解筆錄後，並未依調解筆錄約定於30日內分配
18 租金收益延遲匯款，此後按約應分配之租金收益，陳宗家
19 也未約定辦理，屢有拖延情事。聲請人等6人委任律師寄
20 函請求出租收益應按月依持分比例以約轉帳方式直接分配
21 各共有人，相對人相應不理。

22 (二)又相對人因住所位在台中市，任職署立台中醫院擔任高階
23 主管，平日工作繁忙無暇管理出租建物，承租人遇有租賃
24 物須修繕等事無法聯繫上相對人，只能就近找住在租賃物
25 隔壁的聲請人陳宗輝或附近的關係人陳宗煌等人協助處
26 理。以最近發生的事例而言，政府近期嚴查大樓建物消防
27 設施，亞洲飯店7樓出入平台的門不符合防火門規範，承
28 租人應稽查人員要求應於114年6月30日前更換符合法規之
29 消防門，承租人賴小姐電話聯繫不上相對人，找上陳家大
30 姊陳金鶯，適逢聲請人陳金鶯出國旅遊，陳金鶯轉請關係
31 人陳宗煌出面找廠商估價更換，相對人要求需要全體共有

01 人同意，且由負責接洽人員先行墊支維修費，俟防火門完
02 工驗收合格後，相對人才會同意從建物維修基金撥款。

03 (三)是以，相對人以其佔有362、259建號建物之持分比例較
04 多，堅持掌握租金收益分配工作，相對人陳巧鈴則以相對
05 人為其親弟，為保全親情故無條件支持相對人。相對人無
06 視於其二人在建物基地持分尚屬持分較少之共有人，堅持
07 由相對人擔任租賃管理人，卻不依約將租金收益分配共有
08 人，致使共有人受有利益損失，且共有物承租人有修繕租
09 賃物之需求時，又無法聯繫相對人，更於共有人協助修繕
10 時要求先行墊支費用，耽誤修繕日程，致使共有物有安全
11 違規而引發受罰之風險。相對人之消極管理行為，使得共
12 有物管理權能無法正常行使，對於聲請人等共有人之權益
13 保護已顯失公平，聲請人爰依民法第820條第2項規定聲請
14 本院裁定變更共有物管理。

15 (四)並聲明：

16 1、先位請求聲明：

17 (1)兩造及關係人共有如本院113年度移調字第6號調解筆錄附
18 表所示不動產之管理人變更由聲請人陳宗輝擔任。

19 (2)兩造及關係人有如本院113年度移調字第6號調解筆錄附表
20 所示不動產之出租收益應按月依持份比例以約轉帳方式直
21 接分配各共有人。

22 (3)共有物管理人應依民法第820條規定召集會議議決共有
23 物 管理規定，並依管理規定執行。

24 2、備位請求聲明：

25 (1)相對人應將如附表所示不動產出租收益按月依持份比例
26 以約轉帳方式直接分配予聲請人及關係人。

27 (2)相對人應按月公布亞洲飯店房地管理基金收支明細。

28 (3)共有人任何一人於取得如附表所示不動產全體共有人五
29 分之三之同意（土地與建物權值占比為7:3）前，禁止與第
30 三人簽訂租賃契約。

31 二、相對人則以：

01 (一)系爭坐落新竹市○○路000號及419巷1號房屋原為相對人
02 (應有部分各1/4)、關係人陳巧鈴(應有部分各1/4)與聲
03 請人何寶玉(僅有419巷1號應有部分1/2)及案外人陳根發
04 (僅西大路417號應有部分1/2)所共有，109年1月起相對
05 人、關係人陳巧鈴及聲請人何寶玉三人將系爭房屋共同合
06 法出租予現承租人詹詠婕。其後新竹市○○路000號房屋
07 共有人之陳根發過世後，其就該房屋之應有部分1/2經本
08 院另案109年度重家財訴字第4號及109年度家繼訴字第54
09 號分割遺產訴訟後，由兩造及關係人等再繼承取得陳根發
10 之持分。再者，聲請人等6人及關係人陳宗煌繼承取得陳
11 根發417號房屋持分後，對於相對人及關係人陳巧鈴就分
12 配系爭房屋出租之租金向本院提起另案112年度訴字第466
13 號返還不當得利訴訟，嗣雙方就系爭房屋租金不當得利部
14 分於本院成立另案113年移調字第6號調解，因系爭房屋當
15 時已由相對人陳宗家、關係人陳巧鈴及聲請人何寶玉三人
16 合法出租承租人詹詠婕，租期自109年1月1日至118年12月
17 31日尚有五年租約方到期，短期內並無再決議是否出租及
18 出租條件為何之必要，故兩造當時僅就系爭房屋出租現況
19 承認，並就系爭房屋於上開租賃期間之租金收益分配達成
20 共識，且確認由相對人保管租賃物修繕維護基金及相關支
21 用方式，而上開調解筆錄既為本案聲請人6人、相對人、
22 及關係人全體同意後簽署，而調解筆錄只要任一當事人不
23 同意調解筆錄所記載之內容即無法成立訴訟上調解，故調
24 解筆錄並非民法第820條第1項之多數決，聲請人提起本
25 案，程序上根本不符合同條第2項之規定。

26 (二)相對人其後依照另案調解筆錄之約定，已定期將應分配聲
27 請人6人及關係人陳宗煌之款項統一匯入聲請人何寶玉之
28 帳戶並通知關係人陳宗煌，聲請人等卻事後片面要求變更
29 調解筆錄內容，顯無理由，再提出本件聲請，亦實質違反
30 一事不再理原則，茲分述如下：

31 1、因聲請人等經常無故製造不必要之紛爭且過去曾有帳務不

01 清之前科紀錄，磋商和解時，相對人清楚表明，對於分配
02 金額可以退讓，但要求分配款項要統一匯入聲請人何寶玉
03 帳戶再由聲請人等自行分配、修繕管理維護基金由相對人
04 負責保管（但若有支出必要時會透過關係人陳宗煌向聲請
05 人取得同意）、並且要求後續溝通以關係人陳宗煌為唯一
06 傳達窗口，藉由上開租賃期間之分配金額退讓，換取剩餘
07 租約期間之無紛擾平靜生活，經兩造全體同意後將上開條
08 件記載於另案調解筆錄。

09 2、113年12月間因現承租人詹詠婕僅承認租約上所記載之出
10 租人，經過溝通不願意配合分開開立支票。因租金收益內
11 部分配問題，本與房屋租賃契約書及承租人無關，而上開
12 狀況於兩造洽談和解時已有預見（因承租人依法本無義務
13 配合），故當時調解筆錄第五點清楚記載114年1月起之租
14 金，若承租人不願意開立二張支票，則仍由相對人繼續收
15 取租金支票，待兌現後仍統一將聲請人6人及關係人陳宗
16 煌應受分配之款項統一匯入聲請人何寶玉之帳戶，由聲請
17 人等自行分配。

18 3、相對人自114年1月起按照另案調解筆錄約定，於租金支票
19 兌現後，每二個月將款項匯入聲請人何寶玉之帳戶並通知
20 關係人陳宗煌確認，然聲請人6人竟於114年3月2日以聲證
21 2律師函要求變更匯款方式及帳戶，當時相對人已透過律
22 師轉達，和解筆錄具有既判力，請依誠信遵守和解筆錄之
23 約定，非經兩造同意不得片面要求變更。而聲請人再度就
24 已經達成和解之事項提出本件聲請，亦實質違反一事不再
25 理原則。至於為何匯入聲請人何寶玉帳戶之款項，聲請人
26 6人會發生自行分配困難，而要求要變更匯款方式之情
27 形，實際上與相對人無關，屬於其等內部應自行解決之問
28 題。

29 (三)另相對人除依照另案調解筆錄按期匯款外，所保管之租賃
30 物修繕維護基金運用方式，亦一切依照調解筆錄第七點所
31 載，相對人動用前需經關係人陳宗煌向其餘聲請人等確認

01 後無誤，方取款支用，並於租客要求更換消防門事宜，亦
02 一切秉照另案調解筆錄約定所進行，所有訊息傳達簡潔清
03 晰明瞭，幾乎即時完成回覆並順利進行，於溝通過程中關
04 係人陳宗煌甚至主動表示由其先墊付，並取得收據再向相
05 對人請款以簡化程序。相對人與關係人陳宗煌於調解筆錄
06 簽立以來，雙方秉持誠信溝通順暢，運作迄今均無任何問
07 題，聲請人亦應秉持理性與關係人陳宗煌妥善溝通，而非
08 無視雙方調解筆錄約定，隨意要求變更內容，或不合心意
09 即隨意以律師函或訴訟相脅。至於118年12月31日租約到
10 期後，屆時系爭房屋是否要再出租及出租條件為何，兩造
11 當時為促成和解已談定暫時放下此爭議不提前討論，同意
12 屆時再依據民法規定辦理（參調解筆錄第九點記載），此
13 為兩造及關係人所皆明知之事實。故若聲請人要變更共有
14 物之管理方式，亦須待租約到期後再依民法規定辦理。

15 （四）並聲明：聲請人之先位及備位請求均駁回。

16 三、關係人陳宗煌則以：相對人從114年開始就每兩個月將收取
17 租金金額匯入聲請人何寶玉帳戶內，再由聲請人何寶玉帳戶
18 分配款項予其他人，而因其保管聲請人何寶玉銀行帳戶存摺
19 及印章，乃由其去銀行填寫匯款單轉帳予聲請人，然其自11
20 4年3月就沒有這樣做，因為要填寫的單子太多，其想請聲請
21 人授權將放在聲請人何寶玉帳戶內的金錢轉到其戶頭內，其
22 就可以用手機轉到他們的帳戶，但聲請人不願意配合，目前
23 聲請人應受分配之租金仍在聲請人何寶玉銀行帳戶內，其不
24 同意聲請人所提本件請求等語。

25 四、按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數
26 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
27 三分之二者，其人數不予計算」；「依前項規定之管理顯失
28 公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之」，民法
29 第820條第1項、第2項分別定有明文。而所謂共有物之管理
30 包括共有物之保存、改良及利用，共有人得依民法第820條
31 第2項規定，以多數決為共有物管理之決定，此項決定對於

01 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
02 請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫用。又依非訟事件法
03 第1條：「法院管轄之非訟事件，除法律另有規定外，適用
04 本法之規定」之文義解釋，所謂非訟事件，應不以該法所列
05 舉者為限，是以法院依民法第820條第2項所為裁定，雖未經
06 非訟事件法列舉，然依其性質，係為使共有物之管理順遂進
07 行，而由國家干預私權內容之變更，自有程序便捷之需求，
08 其性質應屬非訟事件無疑。從而，共有物之管理方法是否顯
09 失公平，應由法院斟酌一切具體情事，參考社會一般觀念，
10 以及共有物之性質、使用狀況等具體客觀情事定之，不受聲
11 請人聲明之拘束。

12 五、經查：

13 (一)兩造現為系爭坐落新竹市○○路000號(362建號)、419巷1
14 號(259建號)房屋共有人，系爭房屋前自109年1月起由相
15 對人、關係人陳巧鈴、兩造被繼承人陳根發及聲請人何寶
16 玉等共同出租予現承租人詹詠婕，約定租期自109年1月1
17 日起至118年12月31日止，此有聲請人提出房屋租賃契約
18 書附卷可稽(詳本院卷第17頁至第22頁)，又兩造被繼承人
19 陳根發過世後，由兩造及關係人等繼承取得陳根發持有系
20 爭坐落新竹市○○路000號房屋應有部分1/2，嗣聲請人等
21 6人及關係人陳宗煌於繼承取得陳根發417號房屋持分後，
22 對於相對人及關係人陳巧鈴就系爭房屋收取之租金向本院
23 提起另案112年度訴字第466號返還不當得利訴訟，並於11
24 3年5月27日在本院成立另案調解，亦有聲請人提出另案調
25 解筆錄附卷可佐(詳本院卷第13頁至第29頁)，則本院另案
26 調解筆錄既係經兩造及關係人全體同意後簽名，顯非以多
27 數決為共有物管理之決定，則聲請人在簽立本院另案調解
28 筆錄時，既非不同意調解筆錄之記載，顯與民法第820條
29 第1、2項規定不同意之共有人得聲請法院裁定變更共有物
30 管理規定情形迥異，合先敘明。

31 (二)又觀之本院另案調解筆錄記載：．．．二、新約租金結算

01 至113年5月為止，兩造可再受分配之租金詳如附表四，相
02 對人陳宗家應於收到和解筆錄正本後30日內，依照附表四
03 結算金額支付。聲請人等同意應受分配租金由相對人陳宗
04 家匯入聲請人何寶玉帳戶後再分配給各聲請人。（就陳金
05 鶯應分配之款項，陳金鶯同意由相對人陳宗家、陳巧鈴扣
06 除23萬元暫不給付，因舊約期間有四張支票仍有爭議（票
07 號：B 0000000、B 0000000、B 0000000、B 0000000金額
08 總計46萬元），陳宗家、陳巧鈴、陳金鶯三人同意就此部
09 分，另行處理。）等情，相對人於113年5月30日收受調解
10 筆錄後，於113年6月20日即將另案調解筆錄附表四結算聲
11 請人等6人及關係人陳宗煌可取得金額346萬8,448元扣除
12 暫不給付予聲請人陳金鶯之23萬元後，匯款323萬8,448元
13 至聲請人何寶玉在彰化銀行帳戶內，亦經本院依職權調閱
14 另案案卷，及關係人陳宗煌提出聲請人何寶玉所有彰化銀
15 行存簿附卷可稽，即難認相對人有未依另案調解筆錄履行
16 情形。

17 (三)再者，本院另案調解筆錄記載：．．四、113年6月-12月
18 之租金支票因已由相對人陳宗家預先代收，同樣應於兌現
19 上開支票後（至少二個月兌現一次）按照附表二所列比例
20 及金額分配，聲請人等同意應受分配租金由陳宗家於租金
21 支票兌現後匯入聲請人何寶玉帳戶後再分配給各聲請人。
22 五、114年1月起，為避免承租人困擾，若承租人同意改由
23 每月分別開立二張支票時，相對人陳宗家及陳巧鈴每月應
24 分配租金及租賃物維護修繕基金合計開立一張支票由陳宗
25 家代為領取（一年份共計12張）再自行分配，其餘聲請人應
26 受分配之租金總額則開立另一張支票由陳宗煌代為領取一
27 年份共計12張（但支票受款人指名聲請人何寶玉）再分配給
28 各聲請人。惟若承租人不同意更改支付租金方式，聲請人
29 等同意應受分配租金仍由相對人陳宗家於租金支票兌現後
30 （至少二個月兌現一次）匯入聲請人何寶玉帳戶後再分配
31 給各聲請人等情，既未明確約定相對人於二個月租金支票

01 兌現後多久期間內須匯入聲請人何寶玉帳戶內，則聲請人
02 認相對人有分配租金收益拖延情事，尚屬無據。參以相對
03 人於113年9月26日匯入113年6月至113年9月間租金收益37
04 萬456元至聲請人何寶玉銀行帳戶內，復於113年12月12日
05 匯入113年10月至113年12月間租金收益及支票一張37萬45
06 6元至聲請人何寶玉銀行帳戶內，又於114年2月18日匯入1
07 14年1月至114年2月間租金收益19萬5,034元至聲請人何寶
08 玉銀行帳戶內，再於114年4月10日匯入114年3月至114年4
09 月間租金收益19萬5,034元至聲請人何寶玉銀行帳戶內，
10 另於114年6月9日匯入114年5月至114年6月間租金收益19
11 萬5,049元至聲請人何寶玉銀行帳戶內，及於114年8月7日
12 匯入114年7月至114年8月間租金收益19萬5,034元至聲請
13 人何寶玉銀行帳戶內，亦有關係人陳宗煌提出聲請人何寶
14 玉所有彰化銀行存簿附卷為證，足見相對人自114年間起
15 即在二個月兌現租金支票時，將聲請人6人及關係人陳宗
16 煌應取得之租金收益匯入聲請人何寶玉帳戶內，即難認相
17 對人有分配租金收益延遲匯款情事，是以，聲請人主張相
18 對人應按月依持分比例以約轉帳方式直接分配租金收益予
19 聲請人6人云云，顯違另案調解筆錄約定聲請人6人應受租
20 金分配方式之約定，要屬無據。

21 (四)末查，相對人既為系爭房屋租賃契約書之出租人，自負有
22 修繕系爭房屋之義務，則兩造於本院另案調解時，既約
23 定：．．七、兩造同意租賃物維護修繕基金仍由相對人陳
24 宗家負責保管，款項之運用方式為於承租人通知陳宗家有
25 房屋維護修繕需求時，由陳宗家告知陳宗煌，再由陳宗煌
26 代表向其餘聲請人取得同意共識後並通知陳宗家後，方得
27 取款支用。八、另為就租賃物之管理維護為有效率溝通，
28 聲請人等同意授權陳宗煌作為唯一聯繫窗口，相對人等則
29 授權陳宗家作為唯一聯繫窗口，關於兩造之意見溝通及授
30 權確認，以聯繫窗口表達確認為準等情，則聲請人現聲請
31 變更系爭房屋之管理人由聲請人陳宗輝擔任，顯違系爭房

01 屋租賃契約依法應由相對人對於承租人盡其出租人修繕義
02 務，且相對人主張其所保管之租賃物修繕維護基金運用方
03 式，亦一切依照調解筆錄第七點所載，相對人動用前經關
04 係人陳宗煌向其餘聲請人等確認後無誤，方取款支用，並
05 於租客要求更換消防門事宜，亦一切秉照另案調解筆錄約
06 定方式進行，與關係人陳宗煌於調解筆錄簽立以來，雙方
07 秉持誠信溝通順暢，運作迄今均無任何問題等情，亦提出
08 對話截圖附卷可稽，且為關係人陳宗煌到庭肯認，足見相
09 對人上開主張，應與實情相近，堪予採信。

10 六、綜上所述，本件聲請人主張相對人擔任系爭房屋租賃管理
11 人，卻不依約將租金收益分配共有人，致使共有人受有利益
12 損失，且共有物承租人有修繕租賃物之需求時，又無法聯繫
13 相對人，對於聲請人等共有人之權益保護已顯失公平云云，
14 既與實情有悖，則聲請人聲請本院裁定變更共有物管理，即
15 屬無據，難予准許，應予駁回。

16 七、依非訟事件法第21第2項、民事訴訟法第85條第1項，裁定如
17 主文。

18 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日
19 民事第一庭法 官 王佳惠

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日
23 書記官 黃伊婕