

臺灣新竹地方法院民事裁定

115年度抗字第3號

抗 告 人 何寶玉

陳金鶯

何金蘭

陳金美

陳金滿

陳宗輝

共同代理人 柯勝義律師

相 對 人 陳宗家

關 係 人 陳宗煌

陳巧鈴

上列抗告人因與相對人等間請求變更共有物管理事件，對於中華民國114年11月3日本院114年度聲字第101號第一審裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

事實及理由

一、本件抗告意旨略以：

(一)本院113年度移調字第6號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄）所載相對人就共有不動產租金分配每兩個月匯款一次，乃抗告人受相對人「錯誤資訊」所為之決定，故有請求變更分配時限之必要。蓋於調解時，相對人訴訟代理人稱相對人任職署立臺中醫院擔任主管，醫療業務繁忙無暇每月親赴銀行臨櫃辦理匯款，抗告人為免耽誤病患醫療，始同意每兩個月匯款一次。然相對人於原審訊問時自承係以網路銀行約定轉帳方式匯款，網路匯款並無時間及營業時間限制，相對人隨時可透過手機APP辦理。相對人既於年度第一個月即收受承租人交付當年度12張支票，按月提兌入帳後隨時可使用網路APP轉帳，兩造間原約定每兩個月匯款一次之原因已不存在。

01 (二)相對人因住所位於臺中市，管理共有不動產遇有承租人須修  
02 繕等情事時，承租人無法聯繫上相對人，只能就近找住在隔  
03 壁之抗告人陳宗輝或關係人陳宗煌協助處理。如近期政府嚴  
04 查消防設施，亞洲飯店7樓出入平台防火門須更換，承租人  
05 亦是聯繫抗告人陳金鶯、關係人陳宗煌出面找廠商估價，再  
06 由負責接洽人員先行墊支維修費。此情事變更顯致管理難以  
07 繼續，依民法第820條及第817條等規定，自有由抗告人陳宗  
08 輝擔任管理人，並依法召集會議決定共有物管理規定之必  
09 要。

10 (三)依系爭調解筆錄約定，亞洲飯店租金收入提撥10%作為維修  
11 基金，由相對人帳戶管理。抗告人身為共有人，對該基金運  
12 用及結餘有知悉之權利，相對人應有按月向共有人公布收支  
13 明細之義務，此部分請求符合民法第818條規定。

14 (四)抗告人迄今均未拿到應受分配之租金，始希望由法院來進行  
15 變更。爰提起抗告，請求廢棄原裁定，並聲明如下：

16 先位聲明：

- 17 1.原裁定廢棄。
- 18 2.相對人陳宗家就兩造及關係人共有如臺灣新竹地方法院113  
19 年度移調字第6號調解筆錄附表所示不動產之出租收益應按  
20 月依持分比例以約轉帳方式直接分配各共有人。
- 21 3.兩造及關係人共有之不動產管理由陳宗輝依民法第820條規  
22 定召集會議議決共有物管理規定，並依管理規定執行。

23 備位聲明：

- 24 1.原裁定廢棄。
- 25 2.相對人陳宗家就兩造及關係人共有如臺灣新竹地方法院113  
26 年度移調字第6號調解筆錄附表所示不動產之出租收益應按  
27 月依持分比例以約轉帳方式直接分配各共有人。
- 28 3.相對人陳宗家應按月公布如臺灣新竹地方法院113年度移調  
29 字第6號調解筆錄附表所示不動產維修基金收支明細。
- 30 4.兩造及關係人共有如臺灣新竹地方法院113年度移調字第6號  
31 調解筆錄附表所示不動產之共有人於取得全體共有人五分之

01 三（土地與建物權值占比為6.5：3.5）之同意前，禁止與第  
02 三人簽訂租賃契約。

03 二、相對人及關係人陳宗煌之陳述：

04 (一)相對人陳宗家：請求駁回抗告。兩造應依照當時調解筆錄的  
05 內容執行，對於超出調解筆錄範圍之請求，相對人不同意。

06 (二)關係人陳宗煌：我不同意抗告人之抗告。應依照調解書內容  
07 執行，當初調解也是抗告人請我去調解，我認為已經調解過  
08 了，抗告人這樣出爾反爾我不同意。

09 三、本院之判斷：

10 (一)按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數  
11 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  
12 三分之二者，其人數不予計算。」、「依前項規定之管理顯  
13 失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前二  
14 項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有  
15 人之聲請，以裁定變更之。」民法第820條第1項、第2項、  
16 第3項分別定有明文。次按，共有人就共有物之管理已有協  
17 議者，該協議對於共有人均有拘束力，非有「顯失公平」或  
18 「情事變更難以繼續」之客觀具體事由，共有人不得恣意聲  
19 請法院裁定變更之，以維護法安定性及當事人間之信賴保  
20 護。又調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和  
21 解有同一之效力；和解成立者，與確定判決有同一之效力，  
22 民事訴訟法第416條第1項、第380條第1項亦有明文。

23 (二)經查，兩造及關係人等就系爭坐落新竹市○○路000號及419  
24 巷1號房屋（含租金分配及維修基金管理方式），業於本院  
25 另案113年度移調字第6號返還不當得利事件中達成訴訟上調  
26 解，此有系爭調解筆錄在卷可稽。該調解內容既為兩造全體  
27 共有人所明知並合意簽署，即屬共有人間就共有物管理方法  
28 之約定，上開約定應具體拘束全體共有人，合先敘明。

29 (三)抗告人雖主張相對人使用網路銀行轉帳，原約定「每兩個月  
30 匯款一次」之原因已不存在，應改為按月直接分配予各共有  
31 人云云。惟查：

01 1.系爭調解筆錄第四點、第五點已明文約定，相對人於租金支  
02 票兌現後（「至少二個月兌現一次」），將應受分配之租金  
03 匯入抗告人何寶玉帳戶後再分配給各抗告人。此「至少每兩  
04 個月匯款一次」及「匯入何寶玉帳戶」之機制，乃兩造於調  
05 解時互相讓步所達成之整體合意。

06 2.至於相對人實際履行匯款義務時，係採臨櫃匯款或網路銀行  
07 APP轉帳，純屬相對人履行債務之操作方式，並不影響雙方  
08 對於「匯款頻率（兩個月）」及「受款帳戶（何寶玉帳  
09 戶）」之合意實體內容。抗告人以網路轉帳便利為由，片面  
10 要求推翻調解筆錄之約定改為按月轉帳，難謂具有民法第82  
11 0條第3項所稱之「情事變更難以繼續」事由。

12 3.另抗告人於本院訊問時自承「主要問題是本件抗告人到目前  
13 都沒有拿到應受分配的租金」，然依原審卷證及關係人陳宗  
14 煌於原審之陳述可知，相對人已依約將租金款項按期匯入抗  
15 告人何寶玉之帳戶，係因抗告人等內部與保管存摺印章之陳  
16 宗煌間，對於自何寶玉帳戶內提領分配予各抗告人之操作方  
17 式（填寫匯款單或手機轉帳）產生歧見，致抗告人尚未實際  
18 取得款項。此乃抗告人內部之分配障礙，要與相對人是否依  
19 約履行無涉，更非相對人之管理方法有何「顯失公平」可  
20 言。

21 (四)抗告人復主張相對人居住臺中不便管理，應變更由抗告人陳  
22 宗輝擔任管理人，並應按月公布維修基金收支明細云云。惟  
23 查：

24 1.兩造於簽立系爭調解筆錄時，對於相對人居住於臺中市且工  
25 作繁忙一事均知之甚詳，此非調解成立後始發生之新事實，  
26 自無情事變更之適用。

27 2.針對修繕聯繫之問題，系爭調解筆錄第七點、第八點已建立  
28 明確之運作機制：「承租人通知陳宗家有房屋維護修繕需求  
29 時，由陳宗家告知陳宗煌，再由陳宗煌代表向其餘聲請人取  
30 得同意共識後並通知陳宗家後，方得取款支用」、「聲請人  
31 等同意授權陳宗煌作為唯一聯繫窗口，相對人等則授權陳宗

01 家作為唯一聯繫窗口」。依抗告狀所載關於更換消防防火門  
02 之實例，承租人反映後，確由關係人陳宗煌出面找廠商估價  
03 並經墊支完工，事後再依程序由維修基金撥款。此一過程正  
04 足以證明系爭調解筆錄所建立之「聯繫窗口機制」確能有效  
05 運作以解決共有物之修繕問題，客觀上並無窒礙難行或導致  
06 共有物受損之虞，難認有何顯失公平之處。

07 3.關於維修基金之管理，調解筆錄既已約定動支程序須經關係  
08 人陳宗煌向其餘共有人取得共識，實質上已賦予共有人參與  
09 及知悉之權利。抗告人若欲瞭解基金結餘，自可依一般共有  
10 物內部關係為合理之查詢，惟其逕向法院聲請裁定課予相對  
11 人「按月公布收支明細」之新管理義務，實係單方增加調解  
12 筆錄所無之義務，在缺乏管理顯失公平之具體事證下，本院  
13 不應以裁定介入並變更共有人間已成立之有效協議。

14 (五)至抗告人備位聲明第4項請求「兩造及關係人共有...之共有  
15 人於取得全體共有人五分之三（土地與建物權值占比為6.  
16 5：3.5）之同意前，禁止與第三人簽訂租賃契約」部分：  
17 經查，系爭不動產目前已合法出租予訴外人詹詠婕，約定租  
18 期至118年12月31日止，此為兩造所不爭執。又依原審卷內  
19 資料，兩造於成立系爭調解筆錄時，為促成和解已談定暫時  
20 放下此爭議不提前討論，同意屆時再依據民法規定辦理（參  
21 調解筆錄第九點記載）。抗告人現欲捨調解筆錄「依民法規  
22 定辦理」之明文合意於不顧，片面要求法院預先設定「全體  
23 共有人五分之三」及「土地與建物權值占比為6.5：3.5」之  
24 特殊決議門檻，以限制未來租賃契約之簽訂，顯與兩造前已  
25 成立之調解協議相悖。況且，系爭不動產現有租約既仍存續  
26 中，尚無重新簽訂租賃契約之迫切情事，客觀上自無從認定  
27 現況有何符合民法第820條第2項「管理顯失公平」或第3項  
28 「情事變更」之客觀事由存在。抗告人此部分預為防範性之  
29 限制請求，缺乏法律上之必要性及依據，亦難准許。

30 (六)綜上所述，兩造就系爭不動產之管理及租金分配方法，業已  
31 透過法院調解成立協議。相對人迄今均依系爭調解筆錄之約

01 定履行匯款及管理維修基金之義務，目前之管理運作方式尚  
02 屬可行，並無民法第820條第2項所定「管理顯失公平」或同  
03 條第3項「情事變更難以繼續」之情形。抗告人執前詞聲請  
04 變更共有物之管理方法，洵屬無據。原審裁定駁回其聲請，  
05 於法並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無  
06 理由，應予駁回。

07 四、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21  
08 條第2項，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第  
09 78條、第85條第1項前段，裁定如主文。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

11 民事第一庭審判長法官 鄭政宗

12 法官 陳麗芬

13 法官 黃致毅

14 以上正本係照原本作成。

15 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由，不得再抗告。如提起再抗  
16 告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告  
17 狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

19 書記官 魏翊洳