

臺灣臺中地方法院民事裁定

110年度聲字第199號

聲 請 人 江憶娟
江淑如

共同代理人 楊孟凡律師
相 對 人 江廖金里

代 理 人 陳雅伶
相 對 人 江坤燦
共同代理人 陳浩華律師

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主 文

- 一、相對人於民國109年9月1日所為「將坐落臺中市○區○○○段0地號土地，自民國109年9月1日起至民國114年8月31日止，以每月租金新臺幣10,000元出租予第三人洪俊杰」之管理方法，應變更為「相對人不得以每月低於新臺幣200,000元之租金將坐落臺中市○區○○○段0地號土地出租予第三人洪俊杰」。
- 二、相對人於民國109年9月1日所為「將坐落臺中市○區○○○段0○0地號土地，自民國109年9月1日起至民國114年8月31日止，以每月租金新臺幣10,000元出租予第三人洪俊杰」之管理方法，應變更為「相對人不得以每月低於新臺幣100,000元之租金將坐落臺中市○區○○○段0○0地號土地出租予第三人洪俊杰」。
- 三、聲請人其餘聲請駁回。
- 四、聲請程序費用由相對人負擔3分之2，餘由聲請人負擔。

理 由

- 一、聲請人聲請意旨略以：

01 (一)坐落臺中市○區○○○段0○0○0○00○00○0地號土地（下
02 分稱7地號土地、7之1地號土地、10地號土地、10之2地號土
03 地，合稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表所
04 是。相對人前於民國108年7月12日，將10地號土地以每月新
05 臺幣（下同）20,000元之金額，出租予第三人洪俊杰；於10
06 8年8月13日，將10之2地號土地以每月15,000元之金額，出
07 租予洪俊杰；於109年9月1日，將7、7之1地號土地以每月2
08 0,000元之金額，出租予洪俊杰。經聲請人探詢鄰近土地租
09 金行情，有第三人願意以每月359,769元之金額承租系爭土
10 地，與相對人將系爭土地出租予洪俊杰之每月租金總額55,0
11 00元間，存在304,769元之大幅價差，足見相對人以低於市
12 場行情之金額將系爭土地出租洪俊杰，損害聲請人之權益甚
13 鉅，有顯失公平之情事。爰依民法第820條第2項規定，聲請
14 變更系爭土地之管理方法。

15 (二)並聲明：

- 16 1.相對人於109年9月1日所為「將7地號土地，自109年9月1日
17 起至114年8月31日止，以每月租金10,000元出租予洪俊杰」
18 之管理方法，應變更為「相對人不得以每月低於200,000元
19 之租金將7地號土地出租予洪俊杰」。
- 20 2.相對人於109年9月1日所為「將7之1地號土地，自109年9月1
21 日起至114年8月31日止，以每月租金10,000元出租予洪俊
22 杰」；於108年7月12日所為「將10地號土地，自108年7月1
23 日起至113年6月30日止，以每月租金20,000元出租予洪俊
24 杰」；於108年8月13日所為「將10之2地號土地，自108年8
25 月13日起至113年6月30日止，以每月租金15,000元出租予洪
26 俊杰」之管理方法，應變更為「相對人不得以每月各低於10
27 0,000元之租金將7之1、10、10之2地號土地出租予洪俊
28 杰」。

29 二、相對人答辯意旨略以：

- 30 (一)系爭土地原屬荒地，且曾遭臺中市政府環境保護局稽查發現
31 有雜草過長、孳生病媒蚊致影響環境衛生之情事。然相對人

01 江坤燦現職為小兒科醫師、相對人江廖金里則已年邁，均無
02 暇管理荒廢之系爭土地。嗣因洪俊杰向相對人表示願自行出
03 資整理系爭土地作為停車場及經營貨櫃市集使用，相對人考
04 量系爭土地經常荒廢未經整理，且有上開影響環境衛生之情
05 事，始決定將系爭土地出租予洪俊杰，並委由洪俊杰代為整
06 理、開發系爭土地。又洪俊杰代相對人整理系爭土地所支出
07 之相關費用迄今已高達16,342,217元，該部分費用亦屬系爭
08 土地出租對價之一部，是相對人並無故意以低於租金行情之
09 價格出租系爭土地予洪俊杰之行為，聲請人忽略洪俊杰管理
10 及開發系爭土地迄今所耗費之勞力、金錢成本，要求洪俊杰
11 支付更高額之租金，已違背交易常情及誠信原則。

12 (二)並聲明：聲請駁回。

13 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
14 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3
15 分之2者，其人數不予計算；依前項規定之管理顯失公平
16 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，民法第820
17 條第1、2項定有明文。共有土地之出租，乃典型之利用行
18 為，而屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍（最高法院
19 100年度台上字第1776號判決意旨參照）。又民法第820條第
20 1項規定將共有物之管理採多數決，旨在使物盡其用之原則
21 不因物之共有而難以實現，必多數決所定管理方法有顯失公
22 平者，始許不同意之共有人聲請法院以裁定變更之，俾免多
23 數決之濫用，兼保障全體共有人之權益。故是否有顯失公平
24 之情事，應由法院依非訟程序，斟酌一切具體情事，參考社
25 會一般觀念為標準，以及共有物之性質、面積、使用狀況等
26 具體客觀情事定之。

27 四、經查：

28 (一)下列事項為兩造所不爭執，並有系爭土地登記謄本、土地租
29 賃契約、公證書附卷可稽（見本院卷第71至93、249至271
30 頁），堪信為真實：

31 1.系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示。

01 2.江坤燦於103年3月17日與洪俊杰簽訂「土地租賃契約」，約
02 定江坤燦將7、7之1地號土地、同段259之13地號土地出租予
03 洪俊杰，每月租金20,000元，租賃期間自103年4月1日起至1
04 06年3月31日止。

05 3.相對人於106年1月5日與洪俊杰簽訂「土地租賃契約」，約
06 定相對人將7、7之1地號土地、同段259之13地號土地出租予
07 洪俊杰，每月租金20,000元，租賃期間自106年4月1日起至1
08 11年3月31日止。

09 4.相對人於109年9月1日與洪俊杰簽訂「土地租賃契約」，約
10 定相對人將7、7之1地號土地出租予洪俊杰，各筆土地每月
11 租金10,000元，合計20,000元，租賃期間自109年9月1日起
12 至114年8月31日止，並於同日完成公證。

13 5.相對人於108年7月12日與洪俊杰簽訂「土地租賃契約」，約
14 定相對人將10地號土地出租予洪俊杰，每月租金20,000元，
15 租賃期間自108年7月1日起至113年6月30日止，並於同日完
16 成公證。

17 6.相對人於108年8月13日與洪俊杰簽訂「土地租賃契約」，約
18 定相對人將10之2地號土地出租予洪俊杰，每月租金15,000
19 元，租賃期間自108年8月13日起至113年6月30日止，並於同
20 日完成公證。

21 7.7、7之1、10地號土地現由洪俊杰作為停車場、貨櫃市集營
22 業使用，10之2地號土地則由洪俊杰作為停車場營業使用。

23 (二)相對人於108年7月12日、108年8月13日分別將10、10之2地
24 號土地出租予洪俊杰時，江廖金里於10、10之2地號土地之
25 應有部分比例各為2分之1，江坤燦於10、10之2地號土地之
26 潛在應有部分比例各為24分之9，有本院106年度重家訴字第
27 8號判決附卷可參（見本院卷第43頁）；另相對人於109年9
28 月1日，將7、7之1地號土地出租予洪俊杰時，相對人於7、7
29 之1地號土地之應有部分比例各如附表所示，業如前述，是
30 依前開說明，相對人於108年7月12日、108年8月13日、109
31 年9月1日將系爭土地分別出租予洪俊杰時，相對人於系爭土

01 地之應有部分比例均已逾3分之2，自形式上觀之，符合民法
02 第820條第1項之規定。

03 (三)聲請人聲請變更相對人就7、7之1地號土地之管理方式，為
04 有理由：

05 1.聲請人主張相對人以顯低於租金行情之價格將7、7之1地號
06 土地出租予洪俊杰，顯失公平等語，為相對人所否認。查
07 7、7之1、10地號土地現由洪俊杰作為停車場、貨櫃市集營
08 業使用，10之2地號土地則由洪俊杰作為停車場營業使用，
09 為兩造所不爭執（見本院卷第284頁），且系爭土地鄰近臺
10 中捷運文心崇德站、四維國小站，及臺中市北區區公所、臺
11 中市中正地政事務所、文昌國小、北屯國小、北屯公園，周
12 遭無嫌惡設施，有GOOGLE地圖在卷可參（見本院卷第238
13 頁）。經本院函請鴻廣不動產估價師事務所鑑定7、7之1地
14 號土地每月租金之合理行情範圍，結果則以：7、7之1地號
15 土地111年1月24日時之每月租金合理總價為445,280元（見
16 該所不動產估價報告書第4頁）。本院審酌前開估價報告書
17 鑑定時點（即111年1月24日）距離相對人將7、7之1地號土
18 地出租予洪俊杰之時點（即109年9月1日），僅1年5月，且
19 無其他證據證明上開期間7、7之1地號土地之租金行情、使
20 用方式有大幅變動，並參酌7、7之1地號土地之坐落位置、
21 繁榮程度、經濟用途及洪俊杰使用7、7之1地號土地所能獲
22 利之情形等因素，認以前開估價報告書之鑑定結果，作為判
23 斷「相對人於109年9月1日將7、7之1地號土地出租予洪俊杰
24 之租金價格是否顯失公平」之基礎，應屬適當。

25 2.基此，相對人將7、7之1地號土地以每月各10,000元，合計2
26 0,000元之金額出租予洪俊杰，低於7、7之1地號土地之每月
27 租金合理總價445,280元甚鉅，而不利於7、7之1地號土地之
28 全體共有人利益，足見相對人就7、7之1地號土地之管理方
29 法顯失公平，故聲請人依民法第820條第2項規定，聲請變更
30 相對人就7、7之1地號土地之管理方法為「相對人不得以每
31 月低於200,000元、100,000元之租金將7、7之1地號土地出

01 租予洪俊杰」，洵屬有憑。

02 3.相對人固抗辯洪俊杰維護、管理7、7之1地號土地所支出之
03 費用亦屬相對人出租7、7之1地號土地予洪俊杰對價之一
04 部，故相對人就7、7之1地號土地之管理方法並非顯失公平
05 等語。惟查，觀諸相對人所提出之費用單據（見本院卷第12
06 7至221頁），其上所記載之單據日期均在相對人於109年9月
07 1日將7、7之1地號土地出租予洪俊杰之前，已難認上開費用
08 為相對人於109年9月1日將7、7之1地號土地出租予洪俊杰後
09 所生之維護、管理費用。另衡諸江坤燦前於103年3月17日即
10 將7、7之1地號土地、同段259之13地號土地以每月20,000元
11 之金額出租予洪俊杰，並約定租賃期間為103年4月1日至106
12 年3月31日，且約定將上開土地供作經營停車場使用，有土
13 地租賃契約在卷可參（見本院卷第71頁），堪認江坤燦103
14 年3月17日將7、7之1地號土地、同段259之13地號土地出租
15 予洪俊杰後，洪俊杰即已將7、7之1地號土地維護至可供經
16 營之狀態，是洪俊杰將原先荒廢之7、7之1地號土地維護至
17 可供利用狀態所生之維護費用，應已充作江坤燦自103年4月
18 1日至106年3月31日出租7、7之1地號土地予洪俊杰對價之一
19 部。詎於106年3月31日江坤燦與洪俊杰間之租賃契約期滿
20 後，江坤燦非但未請求洪俊杰返還7、7之1地號土地，復與
21 江廖金里以相同之租賃條件將7、7之1地號土地、同段259之
22 13地號土地繼續出租予洪俊杰，並約定租賃期間為106年4月
23 1日至111年3月31日；嗣相對人再於109年9月1日與洪俊杰另
24 訂新約，約定相對人以每月各10,000元之金額將7、7之1地
25 號土地繼續出租予洪俊杰，並約定租賃期間為109年9月1日
26 至114年8月31日（見本院卷第73至83頁）。基此，洪俊杰整
27 理、維護7、7之1地號土地所支出之費用，已充作江坤燦自
28 103年4月1日至106年3月31日出租7、7之1地號土地予洪俊杰
29 對價之一部，則相對人於109年9月1日再以顯低於租金行情
30 之價格將7、7之1地號土地出租予洪俊杰，顯不符7、7之1地
31 號土地全體共有人之利益，是相對人上開抗辯，要無可採。

01 (四)聲請人聲請變更相對人就10、10之2地號土地之管理方式，
02 為無理由：

03 1.聲請人主張相對人以顯低於租金行情之價格將10、10之2地
04 號土地出租予洪俊杰，顯失公平等語，為相對人所否認。查
05 觀諸相對人提出之現場照片、臺中市政府環境保護局函文及
06 稽查紀錄（見本院卷第117至123頁），可知相對人將10、10
07 之2地號土地出租予洪俊杰之前，10、10之2地號土地確仍存
08 在雜草過長、孳生病媒蚊致影響環境衛生之情形。又衡諸洪
09 俊杰於本院訊問時稱：系爭土地租金之所以較低，係因為系
10 爭土地原本低於計畫道路1公尺，且均未整理，復遭第三人
11 占用，故相對人請我排除系爭土地上之障礙等語（見本院卷
12 第236頁），可知相對人將10、10之2地號土地出租予洪俊杰
13 時，有約定洪俊杰應將10、10之2地號土地整理至可供利用
14 之狀態，並將洪俊杰代為支出之整理、維護費用充作相對人
15 出租10、10之2地號土地對價之一部。另由相對人所提出如
16 附表二所示之單據（見本院卷第171至189、199至203頁）可
17 知，相對人於108年7月12日、108年8月13日分別將10、10之
18 2地號土地出租予洪俊杰後，洪俊杰為將原本荒廢之10、10
19 之2地號土地整理至適合經營停車場、貨櫃市集之狀態，確
20 有支出如附表二所示之維護費用合計4,173,701元，是衡量
21 相對人出租10、10之2地號土地之租金數額是否有過低之情
22 事時，自應將洪俊杰維護10、10之2地號土地所支出之費用
23 4,173,701元列入計算，方符公平。

24 2.經本院函請鴻廣不動產估價師事務所鑑定10、10之2地號土
25 地每月租金之合理行情範圍，結果則以：10、10之2地號土
26 地111年1月24日時之每月租金合理價格為89,486元、29,069
27 元（見該所不動產估價報告書第4頁）。本院審酌前開估價
28 報告書鑑定時點（即111年1月24日）距離相對人將10、10之
29 2地號土地出租予洪俊杰之時點（即108年7月12日、108年8
30 月13日），僅2年5月，且無其他證據證明上開期間10、10之
31 2地號土地之租金行情、使用方式有大幅變動，並參酌10、1

01 0之2地號土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途及洪俊杰使用
02 用10、10之2地號土地所能獲利之情形等因素，認以前開估
03 價報告書之鑑定結果，作為判斷「相對人於108年7月12日、
04 108年8月13日將10、10之2地號土地分別出租予洪俊杰之租
05 金價格是否顯失公平」之基礎，應屬適當。

06 3.基此，10、10之2地號土地之每月租金合理價格為89,486
07 元、29,069元，以租約約定之租賃期間5年、4年10月又18日
08 計算，相對人出租10、10之2地號土地予洪俊杰應獲取之合
09 理利益分別為5,369,160元（計算式： $89,486 \times 60 \text{月} = 5,369,$
10 160元 ）、1,703,443元（計算式： $29,069 \times [58 + 18 / 30]$
11 $\text{月} = 1,703,443.4 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入），合計7,072,6
12 03元（計算式： $5,369,160 + 1,703,443 = 7,072,603$ ）。而
13 相對人將10、10之2地號土地分別以每月20,000元、15,000
14 元之金額出租予洪俊杰，以租約約定之租金收取期間4年10
15 月、4年9月計算，相對人所得收取之租金總額為1,160,000
16 元（計算式： $20,000 \times 58 \text{月} = 1,160,000 \text{元}$ ）、855,000元
17 （計算式： $15,000 \times 57 \text{月} = 855,000 \text{元}$ ），加計洪俊杰維護1
18 0、10之2地號土地所支出之費用4,173,701元，合計6,188,7
19 01元（計算式： $1,160,000 + 855,000 + 4,173,701 = 6,188,7$
20 01 ），堪認相對人將10、10之2地號土地出租予洪俊杰所得
21 獲得之利益為6,188,701元。是本院審酌相對人出租10、10
22 之2地號土地予洪俊杰應獲取之合理利益7,072,603元，與相
23 對人將10、10之2地號土地出租予洪俊杰所得獲得之利益6,1
24 88,701元相較，尚非顯不相當；再參諸洪俊杰於本院訊問時
25 稱：系爭土地上現有停車場、貨櫃市集，我跟相對人約定，
26 租約到期後，無償將我與停車場、貨櫃市集承租人依租約所
27 享有的權利讓與系爭土地所有人等語（見本院卷第236
28 頁），足見相對人與洪俊杰就10、10之2地號土地之租賃契
29 約期限屆至後，系爭土地全體共有人即兩造均可無償承繼洪
30 俊杰在系爭土地上之經營成果，對兩造而言，均可同霑利
31 益，堪認相對人於108年7月12日、108年8月13日分別將10、

10之2地號土地以每月20,000元、15,000元之金額出租予洪俊杰之管理方法，尚無顯失公平之情事，則聲請人依民法第820條第2項規定，聲請變更相對人就10、10之2地號土地之管理方法，即屬無憑。

五、綜上所述，聲請人依民法第820條第2項規定，聲請將相對人於109年9月1日所為「將7地號土地，自109年9月1日起至114年8月31日止，以每月租金10,000元出租予洪俊杰」、「將7之1地號土地，自109年9月1日起至114年8月31日止，以每月租金10,000元出租予洪俊杰」之管理方法變更如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之聲請，則無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件聲請為一部有理由、一部無理由，依非訟事件法第21條第2項，民事訴訟法第95條、第79條、第85條第1項前段，裁定如主文。

中華民國 111 年 4 月 15 日
民事第二庭 法官 鄭百易

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，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中華民國 111 年 4 月 15 日
書記官 唐振鐙

附表一：

	坐落臺中市○區○○○段0地號土地	坐落臺中市○區○○○段0 ○○○○○○○○地號土地
共有人姓名	應有部分比例	應有部分比例
江憶娟	200000分之9669	24分之1
江淑如	200000分之10144	24分之1
江坤燦	200000分之80187	24分之10
江廖金里	2分之1	2分之1

附表二（時間均為民國，幣別／單位均以新臺幣／元計）：

編號	單據日期	單據項目	單據金額
1	108年7月31日	台灣自來水公司各項費款繳費憑證	500
2	108年10月14日	金明興水電工程行請款單	3,500
3	108年10月30日	竣紘工程有限公司工程估價單	1,626,780
4	108年10月30日	竣紘工程有限公司工程估價單	1,414,287
5	108年7月23日	國隆託運行報價單	552,000
6	108年8月7日	台灣自來水公司各項費款繳費憑證	17,730
7	108年8月7日	台灣自來水公司各項費款繳費憑證	142,947
8	108年9月2日	台灣電力公司繳費憑證	3,300
9	108年10月23日	照旺光電股份有限公司銷貨單	11,300
10	109年1月10日	佳鴻水電工程行估價單	192,560
11	109年1月10日	佳鴻水電工程行估價單	95,417
12	109年1月10日	佳鴻水電工程行估價單	113,380
合計			4,173,701