

臺灣臺中地方法院民事裁定

110年度聲字第392號

聲請人 黃金盛
代理人 戴連宏律師
相對人 郭雅芳
黃秀琴
王薰毅
王湘瑩

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

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請意旨略以：坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）原為相對人郭雅芳、黃秀琴及第三人林啟珍、林啟堂、黃琇盈、黃金明、黃文銅等七人所共有，並於本院109年度訴字第1047號分割共有物事件中成立變價分割系爭土地之和解筆錄（下稱系爭變價和解筆錄）。而第三人林達立與元鴻興有限公司所有坐落系爭土地上未辦保存登記之地上廠房（下稱系爭廠房）無權占用系爭土地，經當時系爭土地共有人即相對人黃秀琴等人訴請拆屋還地而於臺灣高等法院臺中分院107年度上字第356號拆屋還地事件中成立和解筆錄（下稱系爭拆屋還地和解筆錄），即林達立及元鴻興有限公司依系爭和解條件應限期拆除系爭建物，惟林達立及元鴻興有限公司未為履行。嗣聲請人於民國110年6月間向黃琇盈購買系爭土地持分即權利範圍1/8，相對人黃秀琴於同年3月20日向共有人林啟堂、林啟珍購買系爭土地之持分，並向林達立購買系爭廠房及既成道路等，黃秀琴再將其名下持分贈與相對人王湘瑩、王薰毅各1/12，並以110年12月2日清水郵局第000258號存證信函通知聲請人系爭土地將依民法第820條及第826條之1第1項規定辦理分管，且於110

01 年12月1日成立共有土地分管契約書及分管圖（下稱系爭分
02 管決定），並辦理共有物使用登記而經臺中市清水地政事務
03 所於同年月2日清普登字第160240號登記（下稱分管註記登
04 記）完畢在案。然觀之系爭契約內容，明顯係為阻止法院拆
05 屋還地之強制執行，以保全相對人黃秀琴所購買之系爭廠
06 房，將使系爭土地日後變價拍賣價格低落，且無法適用農地
07 農用免徵土地增值稅之規定，衍生共有人必須負擔鉅額之土
08 地增值稅，足見相對人濫用多數決，罔顧系爭土地其他共有
09 人之權益，且顯失公平。為此，依民法第820條第2項規定請
10 求撤銷系爭分管決定及塗銷分管註記登記等語。

11 二、相對人郭雅芳未提出任何陳述；相對人黃秀琴、王湘瑩、王
12 薰毅則陳述略以：依最高法院110年度台上字第2447號判決
13 意旨，共有物之管理，基於私法自治原則，應優先依共有人
14 契約定之，如未經共有人全體協議訂立分管契約或為管理之
15 約定，由共有人依民法第820條第1項規定以多數決決定之，
16 而系爭土地共有人並未就共有物之管理訂立契約，故相對人
17 依民法第820條第1項規定所為系爭分管決定，與法無違，聲
18 請人認應由共有人全體協議訂立分管契約，顯有誤會。又系
19 爭土地業經臺中市清水區公所於111年2月11日核發農業用地
20 作農業使用證明書，如出售系爭土地依法不課徵增值稅，並
21 無聲請人所稱須被課徵增值稅而有顯失公平之情形等語。

22 三、按98年1月23日修正公布並於同年7月23日施行之民法第820
23 條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以
24 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
25 有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，其目的乃為
26 促使共有物之有效利用，增進社會經濟發展，就共有物之管
27 理，採多數決原則。核與民法第818條旨在規定共有物使用
28 收益權能之基本分配，尚有不同。而共有人對共有物使用收
29 益方法之決定，屬共有物之管理範圍，自應依民法第820條
30 第1項規定處理。是有關共有物之管理，基於私法自治原
31 則，應優先依共有人之契約定之，如未經共有人全體協議訂

立分管契約或為管理之約定，自得依民法第820條第1項之規定，由共有人以多數決為之，共有人關於共有物管理之約定或依上開條項規定所為管理之決定，對於為該約定或決定時之全體共有人均有拘束力，倘該管理之決定有顯失公平者，則屬同法第820條第2項規定之問題（最高法院110年度台上字第2447號判決、110年度台上字第2476號判決意旨參照）。另民法第820條第1項規定所謂之管理，其方法不一，各共有人依其應有部分各占有部分特定共有物而為使用收益者，亦屬之（最高法院72年度台上字第4711號裁判要旨參照）。

四、經查，系爭土地自110年11月30日起由聲請人、相對人四人與第三人黃金明、黃文銅等7人共有，各自應有部分比例如附表所載，且相對人四人於110年12月1日為系爭分管決定，並完成共有物管理使用登記等情，有系爭土地登記謄本、共有土地分管契約書及分管圖在卷可稽（見本院卷第69至77頁）。而觀之系爭分管決定書面第1條記載：「臺中市○○區○○○段0000地號，各共有人之間，為該共有土地管理耕作便利起見，特別依照民法第820條及826條之1第1項規定，就共有人協商結果，分別各自使用、耕作、管理之位置與面積，如後圖示，計算個人持分面積永為分管分耕使用收益，各共有人就其分管部分不得逾分管範圍，並須遵照民法共有之規定，恐口說無憑立書並登記為證」（見本院卷第73頁）之內容，可知相對人四人決定將附表所示7人所共有之系爭土地，由西至東依序劃分為甲（面積2,079.99m²）、乙（面積519.99m²）、丙（面積1559.99m²）部分，由相對人黃秀琴、王湘瑩、王薰毅管理使用甲部分土地，相對人郭雅芳管理使用乙部分土地，聲請人與第三人黃金明、黃文銅則管理使用丙部分土地，各自分管耕作使用收益，已決定各共有人分耕管理使用土地之位置及範圍，其性質應屬共有物之管理決定。又相對人四人就系爭土地之應有部分比例合計為15/24，共有人數及應有部分合計均過半數，揆諸上開規定及說

明，相對人四人所為系爭分管決定，符合民法第820條第1項規定，而有效成立。是聲請人主張系爭分管決定應經全體共有人同意，難認有據。又聲請人向前手購入系爭土應有部分之前，系爭廠房即已存在，系爭分管決定將系爭廠房所占用土地部分分由相對人黃秀琴、王湘瑩、王薰毅管理使用，並無任何不公平情事，聲請人聲請變更之，與民法第820條第2、3項之要件不符。至於聲請人以系爭拆屋還地及變價分割和解筆錄聲請強制執行時，相對人黃秀琴得否以系爭分管決定主張其有事實上處分權之系爭廠房有合法占用系爭土地之權源，及是否受有須繳納增值稅之損害，係另一問題，非聲請變更共有物之管理方法得以解決。從而，聲請人依民法第820條第2項規定聲請本院變更共有物之管理方法及塗銷系爭分管註記登記，自無從准許，應予以駁回。

五、依非訟事件法第21條第2項、民事訴訟法第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 20 日
民事第三庭 法 官 廖純卿

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，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 111 年 5 月 23 日
書記官 楊雯君

附表

地號	臺中市○○區○○○段0000地號土地
共有人、應有部分	①黃金盛、1/8 ②黃秀琴、2/6 ③王湘瑩、1/12 ④王薰毅、1/12 ⑤郭雅芳、1/8 ⑥黃金明、1/8

(續上頁)

01

	⑦黃文銅、1/8
--	----------