

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度聲字第194號

聲請人 鴻亞資產管理有限公司

法定代理人 趙守文

訴訟代理人 吳志南律師

吳鳳琦律師

上列聲請人與如附表所示之相對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。

聲請程序費用新臺幣4,500元由聲請人負擔。

理 由

一、按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。」「依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。」「前2項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。」為民法第820條前3項所明定。故得依民法第820條第3項規定，聲請法院以裁定變更者，僅限於「前2項所定之管理」，即「多數決或應有部分超過2/3所定之管理」，或前者顯失公平而「經法院依聲請裁定變更之管理」，不及於其他。換言之，就「前2項所定之管理」，方能審究其有無「因情事變更難以繼續」之情事。

二、非訟事件法雖未明文規定有關共有物之共有人依民法第820條第2項或第3項規定，聲請法院裁定變更共有物之管理，應適用該法之規定，然按法院管轄之非訟事件，除法律另有規定外，適用本法之規定，非訟事件法第1條定有明文。又所謂非訟事件，係對於訴訟事件而言，其性質為國家干預私權之創設、變更、消滅，而為必要之預防，以免日後之危害（53年5月28日非訟事件法立法要旨）。是民法第820條第2

01 項、第3項既規定由共有人「聲請」，法院以「裁定」變更
02 之，顯係立法者有意定性其為非訟事件，而由國家干預私權
03 內容之變更，其性質自屬非訟事件，應適用非訟事件法之規
04 定（臺灣高等法院暨所屬法院101年法律座談會民事類提案
05 第18號研討結果參照）。既屬非訟性質，則依民法第820條
06 第3項規定裁定變更者，當係確定之「前2項所定之管理」，
07 設若有無「前2項所定之管理」不明，或其如何管理不明，
08 甚或作為基礎之共有關係不明，自應依訴訟程序另謀解決，
09 殊不容於非訟裁定程序中為此爭執。

10 三、本件聲請意旨略以：聲請人為龍鳳世家一期社區之臺中市
11 ○○區○○段000○號建物（地址：臺中市○○區○○路0段
12 00巷00號地下層，下稱系爭建物）及臺中市○○區○○段
13 000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，就系爭建物及系
14 爭土地之應有部分分別為21594/100000及128/100000。於系
15 爭建物落成時，共有人並未就系爭建物之停車場訂有分管協
16 議，因此當時之建商即訴外人蕙群實業股份有限公司出售該
17 社區房地時，將43個停車位超劃為68個賣出，導致實際具所
18 有權之聲請人無法使用系爭建物，此為聲請人承受系爭建物
19 時所不可預見。又該社區於民國98年10月15日訂定社區規
20 約，第2條第3項約定「本公寓大廈之停車空間（含法定停車
21 空間及增設停車空間），依不動產買賣合約書協定，凡有停
22 車位使用權者，得自由使用、收益、處分之，並不得出售、
23 出租於非本公寓大廈住戶以外之第三者」，形成部分使用者
24 僅有汽車停車位證明書而無系爭建物所有權之狀態，導致實
25 際上具所有權之聲請人及其餘住戶無法使用系爭建物，且相
26 對人龍鳳世家一期管理委員會容任該停車位遭無權占用之混
27 亂狀況持續至今，足認相對人龍鳳世家一期管理委員會與系
28 爭建物之他共有人間已形成違法之分管契約，對系爭建物應
29 有部分較多之聲請人而言，顯失公平而難以繼續，爰依民法
30 第820條第3項，聲請變更分管契約云云。

31 四、惟依聲請人所述，其聲請變更之標的，並非一內容明確的分

01 管契約，而是一種違法占用與容忍所交織而成的現狀，其管
02 理方法及基礎之共有關係均不明。顯非依民法第820條第1項
03 或第2項所定之管理，即無同法第3項之適用餘地。依前述說
04 明，此種關於管理內容不明確、實際執行狀態是否合法之爭
05 議，自應循訴訟程序解決，而非非訟程序所得處理。從而，
06 聲請人之聲請於法即有未合，無從准許。

07 五、依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第95
08 條第1項、第78條，裁定如主文。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
10 民事第三庭 法官 蔡嘉裕

11 正本係照原本作成。

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

14 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
15 書記官 童秉三