

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

110年度非抗字第114號

再抗告人 林崇華

代理人 熊賢棋律師

上列再抗告人與相對人林裕仁、林宏澧、林昀希、林威志間聲請變更共有物管理事件，對於民國110年1月25日臺灣臺中地方法院109年度抗字第285號所為裁定，提起再抗告，本院裁定如下：

主 文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理 由

一、按對於抗告法院所為抗告有無理由之裁定再為抗告，依非訟事件法第45條第3項規定，僅得以其適用法規顯有錯誤為理由為限。所謂適用法規顯有錯誤，係指原法院本其取捨證據之職權所確定之事實適用法規顯有錯誤而言，不包括漏未斟酌證據、認定事實錯誤，或理由不備、矛盾之情形在內（最高法院107年度台抗字第110號裁判意旨參照）。

二、本件再抗告人以：相對人林裕仁、林宏澧、林昀希、林威志4人於民國109年2月27日與厚威實業股份有限公司（下稱厚威公司）簽立契約書，將坐落台中市○區○○段○○段00○○0000地號土地暨其上同段248建號即門牌號碼台中市○區○○路000號建物（即系爭房地）出租予厚威公司經營旅館業，對其有顯失公平之情事為由，聲請變更對共有物之管理方法（即禁止相對人將系爭共有物為出租），經原法院以109年度聲字第125號駁回其聲請，其提起抗告。原法院合議庭109年度抗字第285號裁定（即原裁定）以：相對人之人數及應有部分（依序300分之80、6分之1、6分之1、300分之20），合於民法第820條第1項所定共有物管理之同意比例（即應有部分合計及人數合計均逾 $1/2$ ）。系爭房地原由抗告人實際負責南北企業有限公司（即南北公司）經營南北大飯店，嗣因停業逾6個月以上遭台中市政府命令解散，抗告人與相對

01 人提出之照片，分別為系爭房屋外觀、南北大飯店門面、櫃
02 台局部，及系爭房屋之內部通道、房間、廚房、頂樓及前後
03 外觀，相對人提出之較具全貌之照片，可見雜物堆置、電線
04 外露，若任令繼續荒蕪，對共有人顯然更加不利；厚威公司
05 為挪葳森林旅館集團旗下之子公司，該旅館集團經營旅宿多
06 年，且承租系爭房地隔壁之建國路184號房屋(前身為王冠大
07 飯店有限公司)經營挪葳森林行旅1號，有商工登記資料、該
08 旅館集團相關網頁資料附於第一審卷可稽，抗告人質疑厚威
09 公司無履約能力、屬不利之締約對象應屬無據。系爭房屋現
10 況無人居住使用，遭斷水斷電，缺乏管線、排污及消防等設
11 備，尚待進行大幅翻修裝潢，厚威公司復須另取得旅館營業
12 證照，系爭契約第2條，有關厚威公司實際經營旅館前之申
13 請使用執照變更及室內裝修許可等事務期間，每月仍需支付
14 新臺幣(下同)30000元(先以5個月計，按實際進行時程多退
15 少補)，且綜合觀察，倘厚威公司有可歸責原因不繼續進
16 行，該費用不予退還並補足，倘不可歸責該公司無法繼續進
17 行則比例退費，須延長時程則另行協商，綜合觀察該等約定
18 條件，亦可認合理及必要，並符合民法第441條規定之立法
19 意旨。上開費用，相對人曾以台中大全街郵局第199號存證
20 信函檢附匯票，就厚威公司簽約時一次給付之150000元，其
21 中抗告人依應有部分(即3分之1)得受分配50000元寄交抗
22 告人，再因抗告人退回以原法院109年度存字第629號提存書
23 辦理清償提存在案，客觀上亦屬公平。再系爭契約第3條第1
24 項後段僅使厚威公司於裝潢期間(雙方同意為8個月)不付
25 租金，屆滿後即須支付，厚威公司因系爭房地荒廢已久，屋
26 況不佳，需耗費相當資金從事整修裝潢，該裝修工程自非短
27 期即可完成，相對人遂與厚威公司約定租賃期間前8個月為
28 裝潢期間，不收租金，亦與常情無違。又一般租賃契約亦設
29 有違約條款，而違約金額通常以押租金數額為據，相對人與
30 厚威公司就違約金約定與押租金數額相同，亦符合常情。再
31 厚威公司承租系爭房地欲經營旅宿業，則相對人同意厚威公

01 司日後將公司營業登記變更設立於系爭房屋地址，亦為合理
02 ；再不動產租金數額，本隨物件狀況之良善與否、所在位置
03 是否繁榮及景氣循環之不同而有差異，系爭契約之條件、租
04 金數額，應無獨厚相對人或厚威公司而損及抗告人權益之情
05 事存在。再抗告人雖提起分割共有物訴訟，仍可能因分割方
06 案提出及整合困難而致終結曠日廢時，系爭房地經裝潢美化
07 後，較之出租前之荒蕪原貌，難遽認有何不利於抗告人就分
08 割共有物訴訟之進行，或有礙系爭房地應如何分割之判斷，
09 再抗告人以此主張系爭租約對其顯失公平云云，要屬無憑，
10 再抗告人之聲請，不應准許等詞，因而裁定駁回其抗告，經
11 核並無適用法規顯有錯誤情形。

12 三、再抗告意旨雖以：系爭租約顯係私相授受；原裁定未斟酌再
13 抗告人於107年訴請分割共有物，並經臺灣臺中地方法院函
14 送鑑定市價價值，即將可判決；系爭房地於將來分割共有物
15 事件判決後，不論原物分割或變價分割，可以市場行情價賣
16 給大企業或大財團做更好的商業大樓使用，不必侷限於旅館
17 業使用，而提供給厚威公司辦理曠日廢時之「建築物變更使
18 用執照併案裝修」，及以顯不合理的條件，低於市場行情的
19 租金，綁15年長期旅宿業租約，原法院未曉諭敘明或補充除
20 出租以外更好之對應方案，未到場勘查及待分割共有物訴訟
21 鑑定報告書及判決結果，乃有消極不適用非訟事件法第32條
22 之違背法令情事云云。惟按民法第820條第1項規定將共有物
23 之管理採多數決，旨在使物盡其用之原則不因物之共有而難
24 以實現，必多數決所定管理方法有顯失公平者，始許不同意
25 之共有人聲請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫用，兼保
26 障全體共有人之權益，以符合財產權保障之憲法要求。至有
27 無顯失公平之情事，則由法院斟酌具體情事，參考社會一般
28 觀念為標準，以及共有物之性質、面積、使用狀況等具體客
29 觀情事定之。又當事人聲明之證據中如有不必要者，法院自
30 無調查之必要。該所謂不必要者，乃當事人聲明之證據中，
31 依當事人聲明之意旨與待證之事實，毫無關連，或法院就某

01 事項已得心證，或不影響裁判基礎者均屬之。法院認為關係
02 人之聲明或陳述不明瞭或不完足者，始有曉諭其敘明或補充
03 之必要。原裁定所認定系爭租約並無顯失公平之事實，已詳
04 述所憑事證，且綜合系爭契約之整體條件、系爭房地現況，
05 以及系爭房地目前閒置，當可因裝潢美化提高交易價值，要
06 難謂系爭租約專為損害抗告人利益，妨礙其分割共有物訴訟
07 事件之進行，且亦無事證可認系爭契約有再抗告人所指私相
08 授受情形，再抗告意旨以上開各情為指摘，核屬原裁定證據
09 取捨、認定事實當否之問題，與適用法規是否顯有錯誤無
10 涉。是再抗告為無理由。

11 四、據上論結，本件再抗告為無理由，爰裁定如主文。

12 中 華 民 國 110 年 4 月 28 日
13 民事第四庭 審判長法官 林慧貞
14 法官 王怡菁
15 法官 劉惠娟

16 正本係照原本作成。

17 不得抗告。

18 書記官 賴宜汝

19 中 華 民 國 110 年 4 月 29 日