

臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度抗更一字第7號

抗 告 人 陳月齡

代 理 人 彭彥儒律師

相 對 人 許晉嘉

郭薰惠

林祐宇

林孟瑜

王桂鳳

陳森鴻

陳大偉

陳政璉

相 對 人 達威光電股份有限公司

兼法定代理 陳政隆

人

上 二 人

非訟代理人 賴盛星律師

複 代 理 人 蔡育英律師

利害關係人 景新育樂事業股份有限公司

法定代理人 陳勝吉

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，抗告人對於本院於民國106年9月29日所為106年度聲字第433號裁定提起抗告，經臺灣高等法院發回更審，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人許晉嘉、郭薰惠及陳政隆與前共有人康豪埜、張瑞賢、王愛玉、王少宏、陳鳳樺於民國一百零一年四月二十日將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，面積伍仟零參拾肆平方公尺，未定期限，以每年租金新臺幣玖萬陸仟伍佰元出租予利害

關係人景新育樂事業股份有限公司之土地租賃契約，於本裁定確定翌日起滿一年時應予終止。其後出租所約定之租金不得低於前開土地出租面積於訂約年度申報地價之年息百分之八。

聲請、抗告及發回前再抗告程序費用共新臺幣肆仟元由相對人許晉嘉負擔十分之五、郭薰惠負擔十分之三，餘由陳政隆負擔。

理 由

一、抗告人聲請及抗告意旨略以：伊係臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人之一。於民國101年4月20日，因系爭土地共有人中之許晉嘉、郭薰惠、康豪堃、張瑞賢、王愛玉、王少宏、陳鳳樺（康豪堃以次5人下合稱康豪堃等5人，如各指其一，即各稱其姓名）及陳政隆等人以多數決方式，就系爭土地擅與第三人景新育樂股份有限公司（下稱景新公司）成立不定期土地租賃契約（下稱系爭租約），以年租新臺幣（下同）9萬6,500元即該地每年每平方公尺租金為19元之價額，將系爭土地出租予景新公司作為高爾夫球場使用（下稱系爭管理決定）。然因系爭管理決定所定租金顯然低於鄰近同目的使用之河川公地使用費（約為每年每平方公尺784元），對同為共有人之伊有重大不利；且當時參與系爭管理決定之共有人康豪堃等5人已陸續將其應有部分移轉予他人（移轉情形詳見附表一備註欄位，系爭土地目前之共有人與各應有部分情形詳如附表二所示），足見系爭管理決定對全體共有人均顯失公平，實有變更之必要。爰以參與系爭管理決定之共有人以及繼受參與系爭管理決定共有人應有部分之受讓人為相對人，依民法第820條第2項規定，聲請命相對人依民法第450條第2項規定終止系爭租約，且其後出租之每年度租金，不得低於系爭土地出租面積乘以當年度每平方公尺公告現值之8%等語。

二、相對人答辯：

（一）達威光電股份有限公司（下稱達威公司）、陳政隆略以：系爭土地雖登記面積為5,034平方公尺，惟因該地位於行水區內，大部分面積為新店溪及景美溪所淹沒，且常遭不明人士

01 傾倒垃圾或廢棄物，如遇大雨或颱風經洪水沖刷造成泥土被
02 掏空，其回復須花費大批人力及金錢，基此考量下，渠等始
03 決定將系爭土地出租予在鄰近地區經營高爾夫練習場之景新
04 公司，並於系爭租約中將保持系爭土地合於約定使用收益狀
05 態及租賃物修繕之義務，均約定由承租人即景新公司負擔。
06 而景新公司依約所應負擔之修繕及保持系爭土地完整性之義
07 務，亦屬其使用系爭土地對價之一部分，佐以本件出租予景
08 新公司作為高爾夫球場使用之系爭土地面積實際僅有1,214
09 平方公尺，系爭租約約定以每年租金9萬6,500元出租予景新
10 公司，對全體共有人並無顯失公平之情事，抗告人聲請變更
11 系爭管理決定並無理由。系爭租約之權利義務關係與申請於
12 中央管河川區域內為各種行為之情形並不相同，抗告人援引
13 中央管河川區域使用行為規費收費標準第6條第1項第4款規
14 定（下稱河川區域收費標準）計算系爭土地之合理租金，顯
15 有不當；且參以景新公司與系爭土地或其鄰地共有人間先前
16 訟爭之判決，均係以系爭土地之申報地價年息10%計算相當
17 於租金之損害，此亦證抗告人以系爭土地公告現值作為計算
18 租金數額之基準並非合理。此外，抗告人非系爭租約之當事
19 人，其主張依民法第450條第2項規定終止系爭租約，亦非有
20 理等語。並聲明：抗告駁回。

21 (二)相對人許晉嘉於本院表示其對抗告人本件聲請並無意見。

22 (三)相對人郭薰惠、林祐宇、林孟瑜、王桂鳳、陳森鴻、陳大
23 偉、陳政璉等人經本院合法送達則均未提出任何聲明或陳
24 述。

25 三、利害關係人之意見：

26 (一)景新公司陳述意見略以：系爭土地之共有人高欽、高增岩、
27 高幸子、高梅桂、陳高碧霞等人（下合稱高欽等5人）前曾
28 向法院對伊提起返還系爭土地訴訟（下稱另案返還土地訴
29 訟），嗣經法院囑託臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地政
30 所）至現場測繪後，確認伊經營之高爾夫練習場使用系爭土
31 地之面積僅有1,214平方公尺；至系爭土地其餘3,820平方公

尺之面積則已遭景美溪、新店溪沖刷淹沒，伊並無法為使用、收益，最終該案之臺灣高等法院100年度重上字第778號確定判決（下稱系爭確定判決）亦僅判命伊按使用面積1,214平方公尺及該地申報地價年息10%，計算應返還予高欽等5人之不當得利金額。是伊就系爭土地無從為使用收益之面積應無支付租金之義務，且伊並無抗告人所稱占用河川區域收費標準所稱河川公地之情事，縱認應將系爭租約之租金條件變更，亦應受土地法第97條、第105條所規定最高不得超過系爭土地申報地價年息10%之限制。再者，參與系爭管理決定之共有人或嗣後繼受其應有部分之受讓人均係達威公司之關係人，而達威公司所屬集團之子公司於伊經營之高爾夫練習場旁亦有經營青鳥碧瑤高爾夫練習場，該練習場因有部分使用伊原始股東許木之子即相對人許晉嘉所有同區段924地號土地，雙方遂以土地交換使用之方式協議租金互相抵銷，故伊實際上並未另行支付租金予參與系爭管理決定之共有人或繼受人；至於高欽等5人部分，伊則係依系爭確定判決每年給付高欽等5人合計1萬9,072元等語。

(二)附表二所示本件抗告人與相對人以外之其餘系爭土地共有人：經本院合法通知後，均未到庭陳述或提出書狀表示意見。

四、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三分之二者，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，民法第820條第1項、第2項定有明文。尋繹其立法理由，係認共有人就共有物依多數決或應有部分超過2/3所定之管理，對少數不同意之共有人顯失公平時，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益，賦予法院得以裁定變更多數決所定之管理方法，以止紛爭。又共有人就多數決之同意無論是否同意、未表示意見，甚或反對之共有人，僅須為決定時之共有人均須受其拘束，

此為團體法理之多數決原則所必然，凡是未參與同意之決定者，無論是積極不同意或消極未參與之共有人，均得依民法第820條第2項之規定，聲請法院變更共有人多數決所為管理決定，此係非參與多數決同意管理決定之共有人，基於法律之規定，本於法定訴訟擔當之法理，為全體不同意或未表示意見之共有人之利益，聲請法院變更多數決管理決定，以平衡不同意管理決定之少數共有人財產權保護，由國家干預私權內容之變更，導致法律關係發生變動，即具有形成力，對於全體共有人均有效力；如經登記，對於應有部分之受讓人，具屬有效（民法第826條之1第1項規定參照）。故共有人依民法第820條第2項規定聲請法院變更共有人依第1項多數決所為管理決定，僅須列參與並同意系爭管理決定之共有人為相對人即可，法院非必對全體共有人為變更管理決定之裁定，自無需將全體共有人列為變更管理決定非訟事件之當事人。則抗告人主張其為不同意系爭管理決定之共有人，將許晉嘉等10人列為相對人，未將系爭土地其他共有人全體列為相對人，即無當事人適格欠缺之問題（臺灣高等法院108年度非抗字第65號裁定發回意旨參照），先予敘明。

五、次按租賃乃係指當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，此觀民法第421條規定即明。從而，租金數額係租賃契約之常素，而為租賃契約之必要之點。是以共有物之出租，包含出租之對象為何、出租之標的範圍若干、出租之租金數額高低等事項，自均屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍，故依同條第2項之規定，如法院認前述出租之事項、內容顯失公平者，自得依不同意之共有人之聲請而裁定變更之。易言之，法院應斟酌共有物之性質、面積、使用狀況等具體客觀情事，實質判斷共有物出租之內容有無顯失公平，而租金之數額有無過高或過低，致對於共有人有無顯失公平之情，當亦屬審究之範圍：

(一)查，系爭土地共有人中之許晉嘉、郭薰惠、康豪埜等5人及陳政隆，前於101年4月20日，以渠等應有部分合計達72.7

4%（當時各共有人應有部分所占比例以及前揭出租人應有部分所占比例加總詳如附表一所示），已逾三分之二，依民法第820條第1項但書之規定決定不定期限，以年租9萬6,500元將系爭土地全部面積出租與景新公司，而成立系爭租約等情，有系爭租約、系爭確定判決等件影本附卷可稽（見本院卷第197-198頁、第315-331頁）。惟出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，為民法第425條第1項、第2項所明定。嗣前開同意出租系爭土地之共有人康豪堃等5人陸續於101年7月、104年、105年間將渠等應有部分出賣給他人（移轉情形詳見附表一備註欄位，系爭土地目前之共有人與各應有部分情形詳如附表二所示），既有系爭土地登記第一類謄本存卷可參（見本院卷第91-103頁），系爭租約出租人康豪堃等5人於抗告人106年8月1日提出本件聲請時，應已喪失系爭土地共有人之身分。

(二)又查，系爭租約為未定期限之不動產租賃契約，復未經公證，依上述民法第425條第2項之規定，本件共有人變動時自不適用買賣不破租賃之原則；而附表二所示新共有人，並未與景新公司重新簽訂租賃契約乙節，亦經陳政隆陳明（見本院卷第169頁），可見買受前共有人康豪堃等5人應有部分所有權之現共有人林祐宇、林孟瑜、王桂鳳、達威公司、陳森鴻、陳大偉以及陳政璉等人，並未簽約成為系爭租約之出租人。準此，系爭租約中仍具有系爭土地共有人身份者僅有許晉嘉、郭薰惠、陳政隆等3人，未超過現在系爭土地共有人總數20人之半數；前開三人之應有部分所占比例，亦僅有45.071%（計算詳見附表二），並未過半，其人數與應有部分合計均未達民法第820條第1項所定得決定共有物管理方法之門檻，則系爭管理決定之合法基礎嗣後已不存在。

(三)再查，系爭租約第二條明訂以每年租金9萬6,500元將系爭土地全部面積出租與景新公司，有系爭租約附卷可稽（見本院

卷第197-198頁），而系爭土地總面積為5,034平方公尺乙節，亦有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可按（見本院卷第91頁）。則依前揭金額與面積計算，系爭租約所定系爭土地每年每平方公尺租金為19元【計算式：9萬6,500元÷5,034平方公尺÷19元/平方公尺（元以下四捨五入）】。又景新公司實際占有使用系爭土地之面積僅為1,214平方公尺，固為抗告人所不爭執（見本院卷第344-345頁），且有另案返還土地訴訟一審法院囑託古亭地政所測量之複丈成果圖附卷可按（見本院卷第377-379頁），然系爭租約約定出租範圍為系爭土地之全部面積，故每平方公尺之租金，仍應以系爭租約所定出租面積計算。參酌景新公司另向台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）租用臺北市○○區○○段○○段000地號土地每年租金為每平方公尺68.027元；另給付高欽等5人相當於租金之不當得利係以當年度申報地價之年息10%計算，分別為每平方公尺168元、每平方公尺304元等情，有台電公司與景新公司之土地租賃契約書（租賃期間108年11月1日至111年10月31日）、系爭確定判決等件影本存卷可查（見本院卷第199-202頁、第315-331頁），系爭租約所約定每平方公尺之年租金顯然偏低。再者，景新公司自承，因參與系爭管理決定之共有人或嗣後繼受其應有部分之受讓人均係達威公司之關係人，而達威公司所屬集團之子公司於伊經營之高爾夫練習場旁亦有經營青鳥碧瑤高爾夫練習場，該練習場因有部分使用景新公司原始股東許木之子即相對人許晉嘉所有同區段924地號土地，雙方遂以土地交換使用之方式協議租金互相抵銷，故其實際上並未另行支付租金予參與系爭管理決定之人或繼受人等語（見本院卷第305頁），益徵現依系爭管理決定所訂系爭租約履行之狀況，僅對於達威公司及其關係人有利益，對其他共有人顯失公平。

(四)依上，系爭管理決定之合法基礎既嗣後不存在，依系爭管理決定所訂系爭租約原定租金數額又屬過低而顯失公平，則抗告人依民法第820條第2項規定，聲請變更系爭管理決定，自

01 屬於法有據。

02 六、未按民法第820條第2項之立法目的，係在於避免共有人多數
03 決之濫用，賦予法院得以裁定變更多數決所定之管理方法，
04 及為防止共有人再利用多數決，定顯失公允之管理方法，法
05 院於認管理方法應予變更時，應同時諭知具體之管理方法，
06 以達定紛止爭之效果：

07 (一)本件系爭管理決定是以訂立系爭租約為管理方法，系爭租約
08 對於達威公司及其關係人以外之共有人顯失公平，業如前
09 述，自應終止其效力；惟依民法第450條第3項之規定，未定
10 期限之租賃契約終止時，應依租金繳交之週期，事先通知承
11 租人；茲參酌系爭租約第二條係約定租金於每年9月1日一次
12 支付一年份租金，定系爭租約之終止日為本裁定確定翌日起
13 滿一年時應予終止。

14 (二)系爭土地東面臨景美溪、西面臨新店溪，位於行水區等節，
15 為抗告人所不爭執，並有系爭土地地籍圖謄本附卷可參（見
16 本院卷第170頁、第291-293頁）。足見系爭土地於雨季易遭
17 水患，其得使用收益之方式頗受限制，如依抗告人請求，以
18 系爭土地當年度公告現值之8%為年租金下限，亦即以108年
19 度之系爭土地公告現值9,800元/平方公尺為例計算（見本院
20 卷第91頁），則租金每年不得低於784元/平方公尺【計算
21 式：9,800元/平方公尺×8%=784元/平方公尺】，核屬過
22 高，應參考景新公司給付高欽等5人相當於租金之不當得利
23 之計算方式，較為妥適。綜合上開各情，本院認系爭租約應
24 予終止，重新訂立租約之租金下限以系爭土地出租面積於訂
25 約年度申報地價之年息8%計算，方為合理。亦即，其後租
26 金不得低於出租面積（ m^2 ）×訂約年度申報地價（元/ m^2 ）×
27 年息8%所計算之金額。

28 七、綜上所述，本件抗告人依民法第820條第2項聲請變更系爭管
29 理決定，命將系爭租約終止，並定其後租金之下限，為有理
30 由。原法院未見及此，遽以抗告人未列附表二所示全體共有
31 人為相對人，當事人之適格有欠缺而為抗告人不利之裁定，

01 容有違誤。抗告論旨，執此指摘原裁定不當，聲明廢棄，為
02 有理由，爰由本院廢棄原裁定，更為裁定如主文第2項所
03 示。

04 八、據上論結，本件抗告為有理由，依非訟事件法第46條、第21
05 條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第495條之1第1項、第4
06 92條、第87條第2項、第78條、第85條第1項但書，裁定如主
07 文。

08 中 華 民 國 109 年 9 月 2 日
09 民事第六庭 審判長法官 許純芳

10 法 官 陳智暉

11 法 官 石珉千

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。

15 中 華 民 國 109 年 9 月 2 日
16 書記官 徐嘉霽