

臺灣臺北地方法院民事裁定

109年度抗字第506號

抗 告 人 廣欣育樂開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 周錦峰

抗 告 人 周文龍

共同代理人 謝天仁律師

相 對 人 張桂綦

潘建志

謝潮儀

0000000000000000

林志遠

簡月芳

藍美幸

劉郁苓

蔡家賦

0000000000000000

0000000000000000

吳美惠

上列當事人間變更共有物管理事件，抗告人對本院民國109年7月31日109年度聲字第286號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

理 由

一、按因程序之結果而法律上利害受影響之人，得聲請參與程序；法院認為必要時，得依職權通知前項之人參與程序，非訟事件法第30條之3 第1、2項定有明文。查兩造共有臺北市○○區○○段0○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號地下1樓房屋（下稱系爭建物），所有權應有部分如附表所示，本件非訟程序繫屬中，編號11共有人蔡家賦於

01 民國109年5月26日移轉系爭建物應有部分120分之1與第三人
02 林旭原，經本院依職權通知林旭原參與程序，有建物登記第
03 一類謄本、通知函、送達證書等可稽（見本院卷第81、97、
04 99頁），林旭原迄未具狀聲明參與程序，合先敘明。

05 二、抗告人聲請及抗告意旨略以：兩造共有系爭建物，所有權應
06 有部分如附表所示。系爭建物劃有編號1至10之停車位（下
07 分稱其編號，合稱為系爭停車位），編號1至9之停車位，由
08 相對人使用（詳如附表所示），抗告人廣欣育樂開發股份有
09 限公司（下稱廣欣公司）、周文龍分別持有系爭建物所有權
10 應有部分120分之10、120分之13，卻未取得任何分管空間，
11 尚須每年繳納房屋稅及地價稅，顯不公平，抗告人於101年6
12 月20日舉行共有人會議（下稱系爭101年會議），經共有人
13 過半數及其應有部分合計過半數之同意，決議：「（一）前
14 述地下室之使用車位編號1-7號（如附件）同意由原使用人
15 使用。（二）共有人張桂蓁持分分量為20/120，所佔為二個
16 車位及儲藏室（編號B）；及共有人田碧君持分分量為7/12
17 0，不足使用一車位，由張桂蓁、田碧君與周文龍、廣欣公
18 司協商使用及補償條件後，依其同意方案，併（一）完成分
19 管協議後，送地政機關辦理分管車位登記」等語，該次會議
20 記錄附有系爭建物平面圖，上清楚標示編號8、9、10號停車
21 位所在位置，可認兩造已就系爭停車位成立新分管契約。嗣
22 因無法完成協商，抗告人旋於101年間訴請張桂蓁、田碧君
23 返還所占用之編號8、9、10停車位及儲藏室，經本院以102
24 年訴字第12號判決田碧君應騰空返還，而就編號8、9停車位
25 則駁回抗告人之訴，再經臺灣高等法院以103年度上字第322
26 號民事判決上訴駁回確定（下稱高院322號民事判決），並
27 已執行完畢。是編號10停車位業已返還全體共有人，高院32
28 2號民事判決亦肯認編號10停車位自始存在且曾約定分管，
29 僅因田碧君所有持份不足以持有一個停車位。抗告人另於10
30 5年1月5日、105年2月2日召集各共有人協商編號10停車位等
31 分管契約及分割登記等事務會議，惟因出席人數均未過半而

無法開會。現編號10停車位續由田碧君持分受讓人占有中，造成抗告人空有持分卻無法使用停車位而有顯失公平之事，爰依民法第820條第2項聲請裁定變更分管契約，惟原裁定認系爭建物共有人就編號10停車位並未依民法第820條第1項規定作成管理決議，而無從適用同條第2項規定聲請變更共有物管理為由而駁回抗告人之聲請，顯於法不合，爰提起本件抗告，並聲明：（一）原裁定廢棄。（二）請裁定變更抗告人與相對人分管契約，准建號3844號編號10停車位由抗告人共同分管。

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，98年修正後之民法第820條第1項、第2項分別定有明文。故共有人依第1項規定就共有物所定之管理，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。又依第1項規定之管理，係指多數決或應有部分超過三分之二所定之管理（98年修正民法第820條立法理由二參照）。復按民法第818條規定，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，並肯認共有人就該分配之範圍得依契約另為約定，此與對共有物使用收益之方法，屬同法第820條第1項共有物管理之範疇，尚有不同。共有人間就各自分別占有共有物之特定部分而為管理所訂之分管契約，其成立固須由共有人全體訂立，此即同法第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，惟共有人亦得依該條項為共有物分管之決議，成立分管決定，此屬共有物管理決定之範圍（最高法院107年度台上字第1949號民事判決意旨參照）。

四、系爭建物於109年5月26日前為兩造所共有，所有權應有部分範圍如附表所示，為兩造所不爭執，並有抗告人提出之系爭

建物建物登記第一類謄本可參（見本院卷第79至83頁）。抗
告人主張兩造間於系爭101年會議中就系爭停車位成立新分
管契約乙節，固提出系爭101年會議記錄（見原法院卷第27
頁）為證。然查，出席系爭101年會議之共有人為抗告人廣
欣育樂開發股份有限公司（下稱廣欣公司）、周文龍及相對
人潘建志、謝潮儀、林志遠、藍美幸、劉郁苓等共7人，其
餘共有人張桂蓁、簡月芳、蔡家賦、吳美惠等人並未出席參
與決議，則系爭101年會議之決議內容並未經系爭建物全體
共有人一致同意，自無從成立分管契約，抗告人主張兩造於
系爭101年會議成立新分管契約云云，即屬無據（臺灣高等
法院107年度非抗字第103號裁定見解）。抗告人另主張系爭
101年會議係共有人依民法第820條第1項規定所作成之管理
決議云云，惟抗告人既出席系爭101年會議並同意該次決議
所為之管理方法，並非少數不同意之共有人，依前開說明，
抗告人尚不得依民法第820條第2項規定聲請法院變更系爭10
1年會議共有人間所為之管理決議。再細譯系爭101年會議記
錄內容，其決議記載：「（一）系爭地下室之使用車位編號
1至7號同意由原使用人使用。（二）共有人張桂蓁持分分量
為20/120，所佔為二個車位及儲藏室（編號B）；及共有人田
碧君持分分量為7/120，不足使用一車位，由張桂蓁、田碧
君與周文龍、廣欣公司協商使用及補償條件後，依其同意方
案，併（一）完成分管協議，送地政機關辦理分管車位登
記。（三）相關分管協議及登記辦理費用按持分比例分
攤。」等語，依其文義可知出席之共有人（共11位共有人，
其中7位出席，合計應有部分達120分之73）對編號1至7號停
車位之管理使用方式均無異議，同意由原使用人使用，至其
餘編號停車位、儲藏室應由何人使用則未有定論，須待共
有人張桂蓁、田碧君與抗告人周文龍、廣欣公司協商使用及補
償條件後，依渠等協商結果，連同決議（一）內容即編號1
至7停車位之使用方案完成分管協議後，送地政機關辦理分
管車位登記；亦即系爭101年會議決議並未最終確認在系爭

01 建物內劃分出編號10停車位之範圍及由何人使用，而需另由
02 抗告人與相對人張桂蓁、田碧君協商使用條件。況抗告人自
03 承，其係因為協商無效果，始訴請相對人張桂蓁、田碧君分
04 別返還編號8、9、10停車位（見原法院卷第11頁），益徵系
05 爭建物共有人間對於編號10停車位之劃分、範圍、位置及分
06 管方法，並未於系爭101年會議中依民法第820條第1項規定
07 之多數決方式達成協議。嗣抗告人復於105年1月5日、同年2
08 月2日重行召集各共有人協商管理系爭停車位（含編號10停
09 車位），並辦理系爭停車位登記事宜，惟二次會議均因出席
10 人數不足而無法召開，亦有論衡國際法律事務所函、分管會
11 議簽到表等可稽（見原法院卷第23至24頁、179至181頁），
12 均足證系爭建物共有人自始未曾就編號10停車位之管理使用
13 依民法第820條第1項規定達成協議。又縱認抗告人主張系爭
14 101年會議出席之共有人數及其應有部分已超過半數，並就
15 系爭停車位全部作成分管決議乙詞為可採，惟抗告人既出席
16 系爭101年會議並同意作成該次決議內容，並非不同意系爭1
17 01年會議決議之共有人，依98年修正民法第820條立法理由
18 二之意旨，自不得事後再行主張得依民法第820條第2項規定
19 聲請變更系爭101年會議作成之分管決議。至高院322號民事
20 判決事實及理由欄以：「…可知原始之分管契約附圖並無編
21 號10之停車空間，且謝靜雯於94年向張桂蓁購買時，契約內
22 並未存在編號10停車位分管契約之圖示存在，謝靜雯於97年
23 8月31日出售予田碧君時之附圖，乃仲介手繪，田碧君復未
24 提出其他證據證明系爭建物全體共有人有就編號10停車空間
25 有成立分管契約之合意，其將之占有使用，即屬無權占有。
26 …」、「…101年6月20日共有人會議紀錄附圖雖劃有編號10
27 號停車位，惟觀諸該會議記錄決議為『…不足使用一車位，
28 由張桂蓁、田碧君與周文龍、廣欣育樂開發股份有限公司協
29 商使用及補償條件後，依其同意方案…辦分管車位登記』等
30 語，顯見該會議係因停車空間使用範圍，與田碧君所擁有之
31 持分有不相符合之處，要求田碧君為協商使用及補償條件為

處理，至於停車空間使用範圍之確定結果，則決議以廣欣公司、周文龍與田碧君協商結果為定，是自無從以上開附圖劃有編號10停車位，即認共有人就此有默示之分管契約」等語（見原法院卷第40頁）為由，認定田碧君為無權占有，應返還編號10停車位予全體共有人，抗告人主張高院322號民事判決肯認編號10停車位自始存在並曾經共有人協議分管云云，顯屬誤解。依前述，系爭101年會議決議未經系爭建物全體共有人同意，並未合法成立分管契約。又系爭101年會議，出席之共有人就系爭停車位（含編號10停車位）之管理未依民法第820條第1項規定以多數決方式達成分管決定，且抗告人亦非不同意系爭101年會議決議之共有人，依前揭說明，抗告人自無從依同法第2項規定聲請法院裁定變更共有物之管理方法。故本件抗告人聲請就系爭建物編號10停車位予以裁定變更由抗告人共同管理，即有未合，無從准許。原裁定駁回抗告人之聲請，於法並無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

五、結論：本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條、第85條第1項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 15 日
民事第一庭 審判長法官 賴錦華
法官 姜悌文
法官 熊志強

以上正本係照原本作成。

本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 110 年 4 月 15 日
書記官 沈世儒

附表

編號	共有人	應有部分	車位
----	-----	------	----

(續上頁)

01

1	周文龍	13/120	
2	潘建志	10/120	1
3	謝潮儀	10/120	6
4	林志遠	11/120	5
5	簡月芳	11/120	2
6	藍美幸	11/120	7
7	廣欣公司	10/120	
8	劉郁苓	11/120	4
9	張桂蓁	22/120	8、9
10	吳美惠	10/120	3
11	蔡家賦	1/120	