

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度聲字第362號

聲 請 人 陳世鎮

陳世上

共同代理人 林雅芬律師

陳誌泓律師

賴育佑律師

相 對 人 陳乃漢

邱夏欣

黃惠絹

相 對 人 華金化學工業股份有限公司

法定代理人 林振東

相 對 人 郭晉安

共同代理人 鄒純忻律師

郭驊漪律師

相 對 人 毛介眉

代 理 人 陳志偉律師

相 對 人 陳世錦

陳崑生

許淳樾（原名許仙花）

上列當事人間變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主 文

兩造就臺北市○○區○○段0○段0000○號建物（門牌號碼臺北

01 市○○區○○○路0段000號房屋地下層)之管理方法應變更如附
02 表所示。

03 其餘聲請駁回。

04 聲請程序費用由相對人負擔。

05 理 由

06 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，移轉於第三人，於訴
07 訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴
08 訟。僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以
09 裁定許第三人承當訴訟。又訴狀送達後，原告不得將原訴變
10 更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，追加其原非當事
11 人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第254條第1、2
12 項、第255條第1項分別定有明文。復按法院管轄之非訟事
13 件，除法律另有規定外，適用本法之規定，非訟事件法第1
14 條定有明文。準此，上開規定或法理，就本件變更共有物管
15 理之非訟事件亦有準用。本件聲請人聲請時原列許淳樾為相
16 對人，惟許淳樾已就應有部分移轉登記予華金化學工業股份
17 有限公司(下稱華金公司)，聲請人追加華金公司為相對人，
18 揆諸上開規定與法理，應准許以華金公司為相對人。又相對
19 人陳崑生於本件審理期間將應有部分出售予郭晉安，陳崑生
20 與郭晉安均已具狀聲明由郭晉安承受本件程序，揆諸上開規
21 定與法理，聲請人以郭晉安為相對人，自應准許。至聲請人
22 仍列陳崑生、許淳樾為相對人，惟其等已非共有權人，陳崑
23 生已援用訴訟擔當之規定與法理，由郭晉安為相對人，許淳
24 樾則於本件聲請前已移轉應有部分予華金公司，聲請人仍列
25 其等為相對人，自不合法，應予駁回。

26 二、聲請意旨略以：兩造共有位於臺北市○○區○○段0○段
27 0000○號建物(門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號房
28 屋地下層，下稱系爭建物)，聲請人應有部分比例合計為
29 3544/10000，相對人陳世錦前於民國107年間就系爭建物
30 (現共有8格停車位)對聲請人與相對人提起返還共有物訴訟
31 (本院107年度訴字第2078號，下稱另案)，另案訴訟中竟未

通知聲請人而逕於108年2月23日就系爭建物簽立分管協議書（下稱系爭分管協議書），作成由相對人使用該8格停車位中6格停車位之決定，並自行決議立協議書人如有將系爭建物應有部分移轉第三人，受讓人應受系爭分管協議書之拘束。另案已認定兩造間就系爭建物未成立任何分管契約，系爭分管協議書未通知聲請人參與，聲請人知悉後亦表示反對，協議內容對聲請人亦顯失公平，聲請人爰依民法第820條第2項請求就系爭分管協議變更為合理之管理方案即按應有部分比例使用停車位，並按應有部分比例以租金為標準換算為金額後相互找補以求公平。

三、相對人陳述意旨略以：

(一)相對人陳乃漢則以：目前8個停車位可照抽籤結果來決定使用，如將地下層所有權改成8個停車位持有，持分不夠者，需向未抽到停車位者購買持分，其願意釋出持分，讓其他共有人購買。

(二)相對人邱夏欣則以：其仍希望維持8個停車位，並同意用持分找補方式與讓出持分之共有人間進行金額找補。

(三)相對人黃惠絹則以：其建議仍以目前8個停車位使用狀況和持分狀況做租金找補之方案。找補方式可計算大小車位，目前使用車位面積較大者應向讓出權利之人給付租金。

(四)相對人華金公司則以：希望能根據目前車位使用狀況和持分狀況做租金找補為和解方案，但找補金額希望能扣除管理費。

(五)相對人毛介眉則以：系爭分管協議係重申依原默示分管契約就編號4、5、6、7、8、10車位為管理使用，非另以多數決方式決定管理方法改變原分管契約內容，聲請人自不得聲請變更管理方式。又編號9、11之車位，未曾依民法第820條第1項作成管理決議，聲請人亦不得聲請變更共有物之管理。聲請人所提分管方案既未經全體共有人商討並依法決議，自不宜逕採為共有物使用收益之規則。又依據地下室平面圖，應可多畫出一個停車位，使停車位為9個，以符合每個共有

人之使用。

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 $\frac{3}{4}$ 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。又依非訟事件法第1條之解釋，非訟事件應不以該法列舉者為限，民法第820條第2項既規定由共有人聲請法院裁定變更之，顯見係立法者有意由國家干預私權內容之變更，性質應屬非訟事件無疑。觀諸共有物之管理，以多數決為之，無非基於促進共有物有效利用，且為求平衡，民法第820條第1項亦參酌土地法第34條之1第1項，採多數決原則，修正後民法第820條第2項，多數決所定管理方法若有顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，不問持反對意見之共有人是否曾參與表示意見均得聲請，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益。又是否顯失公平，應由法院斟酌一切具體情事，參考社會一般觀念，以及共有物之性質、使用狀況等具體客觀情事定之。

五、查，系爭建物共有人應有部分比例，分別如附表所示，相對人於108年2月23日所為系爭分管協議，應有部分及人數均超過半數，雖符合民法第820條第1項，但本院審酌目前系爭建物劃設8個停車位，如以應有部分比例計算，應有部分比例達12.5%始能使用1個停車位，但系爭分管協議書逕將其中6個停車位分配予陳崑生、陳乃漢、邱夏欣、黃惠絹、許淳樾、毛介眉各1個停車位(見本院卷第51至52頁)，並未顧及應有部分所占比例，而使剩餘2個停車位由應有部分比例合計較高之陳世鎮、陳世上、陳世錦分配，顯失公平。本院審酌兩造陳述，認系爭建物共有人均有使用車位之需求，系爭建物共有人共9名，現有8個停車位，復參共有人之應有部分比例，系爭建物停車位之使用人，應如附表所示，而應由附表編號1至8之共有人使用，編號9之相對人毛介眉，依其應有部分

01 之比例則無停車位得使用。

02 六、再者，依前案判決所認，系爭建物停車位每一停車位每月租
03 金約為新臺幣(下同)5,000元，以此標準，全部停車位每月
04 租金約為4萬元，依共有人應有部分比例計算，再衡以系爭
05 建物之位置、工商業繁榮程度、區分所有權人利用基地之經
06 濟價值、所受利益等並考量權利分配計算過於複雜有害於管
07 理方法之實施，認系爭建物共有人每月應獲分配補償或應給
08 付之金額應如附表所示。

09 七、至相對人毛介眉雖辯稱系爭分管協議僅重申原默示分管契約
10 所訂之管理使用方法，並非分管決定云云。惟相對人陳世錦
11 曾以系爭建物共有人無權占用停車位為由，起訴請求共有人
12 騰空返還停車位並給付相當於租金之不當得利，經前案判決
13 確定，前案判決理由已認定兩造並未成立默示分管契約(見
14 本院卷第62頁)，足徵系爭分管協議並非重申當事人間默示
15 之分管契約，而係一新分管決定，系爭分管協議係基於民法
16 第820條第1項所作成，則聲請人依民法第820條第2項聲請變
17 更，自屬有據。至相對人毛介眉另就系爭建物劃設停車位之
18 管理方法，陳稱可劃設增加1停車位，以解決共有人人數多
19 於停車位數量之問題，固非無見，但系爭建物能否增加停車
20 位，不能單以共有人人數為考量，攸關建築技術規則及各項
21 法令之規定，聲請人已陳明基於車輛行進及安全考量，無法
22 再增設停車位，經審酌聲請人所述並非無憑，系爭建物並非
23 機械性停車場，車輛行進與調整方向，均需一定空間，如貿
24 然增設停車位，恐對車輛行進及安全造成妨礙，相對人毛介
25 眉所陳，自難憑採。另本院審酌每人開車習慣、車輛大小及
26 車位環境衡量不易，由何共有人使用何編號之停車位，難以
27 由本院指定，而應由有權使用停車位之共有人協商或另以抽
28 籤決定，及共有人間就每月找補金額需否先扣除管理費用
29 等，均屬共有人社區之區分所有權人循管理規則共同決議之
30 範疇，非本件所能審究，附此敘明。

31 八、綜上所述，本件聲請人主張系爭分管協議對其顯失公平，依

01 民法第820條第2項提出聲請，為有理由，應予准許。爰裁定
02 如主文。

03 中 華 民 國 112 年 9 月 1 日
04 民事第四庭法 官 陳正昇

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 費新臺幣1,000元。

08 中 華 民 國 112 年 9 月 1 日
09 書記官 翁挺育

10 附表：
11

編號	共有人	應有部分	比例 (%)	有無 車位 得使 用	應分配之租 金權利額 (按應有部 分比例；新 臺幣；元)	提出給付或受補 償之金額；新臺 幣)
1	陳世鎮	1057/10000	10.57	有	4200	給付800元
2	陳世上	2487/10000	24.87	有	10000	受補償5000元
3	陳世錦	906/10000	9.06	有	3600	給付1400元
4	陳乃漢	1000/10000	10	有	4000	給付1000元
5	郭晉安	1000/10000	10	有	4000	給付1000元
6	邱夏欣	1000/10000	10	有	4000	給付1000元
7	黃惠絹	1000/10000	10	有	4000	給付1000元
8	華金公 司	1000/10000	10	有	4000	給付1000元
9	毛介眉	550/10000	5.5	無	2200	受補償2200元