

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度聲字第43號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

聲 請 人 闕麗梅

代 理 人 黃博聖律師
張立業律師

相 對 人 闕梅桂
闕才貴
林恒如

林靖煊

林泉安
林珊

游允華

上七人共同

代 理 人 莊勝榮律師

相 對 人 闕梅雪
李婕綺

兼代理人 李佳穎

相 對 人 李依穎

上二人共同

代 理 人 李婕綺

上列當事人間請求變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主 文

01 自民國一一四年三月一日起，禁止相對人闕梅桂無償居住、管理
02 或使用兩造共有之建號臺北市○○區○○段○○段○○○號、門
03 牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○號一樓（含騎樓）至四樓房
04 屋暨樓頂平臺增建物任何一部或全部。

05 自民國一一四年三月一日起，禁止兩造共有之建號臺北市○○區
06 ○○○段○○段○○○號、門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○
07 號二樓、三樓房屋之承租人、使用人，於取得旅館業登記證以
08 前，利用該部分房屋經營旅館業。

09 自本裁定確定之日起，兩造共有之建號臺北市○○區○○段○○
10 段○○○號、門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○號一樓（含
11 騎樓）至四樓房屋暨樓頂平臺增建物，出租之租金數額，不得低
12 於附表三所示每月最低租金數額。

13 聲請費用新臺幣叁仟元由相對人負擔。

14 理 由

15 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
16 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
17 分之二者，其人數不予計算；依前項規定之管理顯失公平
18 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，民法第八百
19 二十條第一項、第二項定有明文。

20 二、聲請意旨略以：兩造共十二人為坐落臺北市○○區○○段○
21 ○段○○○○地號土地上、建號同段第二九號、門牌號碼臺
22 北市○○區○○路○○段○○號一樓（含騎樓）至四樓暨樓頂
23 平臺增建物（下合稱本件房屋）之全體共有人；本件房屋原
24 為闕河成（已歿）、聲請人、闕梅桂、闕秀育（已歿）四人
25 共有，應有部分各四分之一，嗣陸續因拍賣、繼承、贈與，
26 現所有權人及所有權權利範圍如附表一所示。民國一〇一年
27 十二月二十五日，相對人闕梅桂、闕才貴、闕梅雪（斯時為
28 共有人五人中之三人、應有部分共九六分之六二）將本件房
29 屋以顯低於市場租金行情之租金數額出租予第三人張顯銘經
30 營之集辰貿易有限公司（下稱集辰貿易公司），供集辰貿易
31 公司以本件房屋二、三樓各隔為五間套房，未取得旅館業登

01 記證而違法經營日租套房，集辰貿易公司則配合無償提供本
02 件房屋四樓及樓頂平臺增建物予闕梅桂居住使用，前述管理
03 顯失公平、嚴重損及聲請人就本件房屋應得之利益，聲請人
04 遂聲請法院以裁定變更之，經鈞院於一〇四年八月三日以一
05 〇三年度抗字第四〇二號裁定自一〇七年一月一日起禁止將
06 本件房屋續租予集辰貿易公司，及本件房屋其後出租之每月
07 租金不得低於新臺幣（下同）三十萬元，該裁定嗣經臺灣高
08 等法院於一〇四年十月三十日以一〇四年度非抗字第九五號
09 裁定駁回抗告而告確定（下稱前確定裁定）。詎闕梅桂為規
10 避前確定裁定內容，將名下部分應有部分移轉予林恒如、林
11 靖媗、林泉安、林珊、游景瑜（嗣死亡由林珊、游允華繼
12 承），使掌控之共有人數過半後，復夥同闕才貴、闕梅雪、
13 李佳穎、李婕綺、李依穎依民法第八百二十條第一項前段規
14 定，將本件房屋一至三樓以每月二十四萬元租金出租予張顯
15 銘，由張顯銘將本件房屋一樓以每月二十四萬零四百五十元
16 至二十四萬二千五百五十元出租予第三人，本件房屋二、三
17 樓繼續違法經營日租套房，收取每房每月一萬一千八百元至
18 一萬四千八百元之租金；另由闕才貴、林恒如、林靖媗、林
19 泉安、林珊、游允華出具同意書同意闕梅桂無償管理居住使
20 用本件房屋四樓及樓頂平臺增建物。聲請人曾因本件房屋
21 二、三樓用以違法經營日租套房，遭臺北市觀光傳播局以違
22 反發展觀光條例二十四條第一項為由，發函促請盡建築物所
23 有人之責、勿將建物提供違規使用，以免負擔連帶賠償責
24 任，相對人前開就共有物即本件房屋之管理方法對聲請人顯
25 失公平、仍嚴重損及聲請人就本件房屋應得之利益，爰依民
26 法第八百二十條第二項規定，請求變更本件房屋之管理方
27 法，設定本件房屋合理租金數額，並禁止闕梅桂無償管理使
28 用本件房屋四樓及樓頂平臺增建物。

29 三、共有物之出租，乃典型之利用行為，而屬民法第八百二十條
30 第一項規定管理權能之範圍，此迭經最高法院裁判意旨闡釋
31 甚明；依民法第四百二十一條規定，稱租賃者，謂當事人約

01 定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，足
02 見租金數額屬租賃契約之要件、為租賃契約成立必要之點，
03 是共有物之出租，除承租人人別外，租賃標的及其範圍、租
04 金數額高低，均屬民法第八百二十條第一項規定管理權能之
05 範圍，得為同條第二項法院審酌、變更之範疇；亦即法院得
06 審酌共有物之性質、面積、使用狀況等具體客觀情事，實質
07 判斷共有物出租之內容有無顯失公平，租金數額高低亦當然
08 含括在內。又所謂「公平」應係指各共有人間之權利義務狀
09 態相互比較而言，雖各共有人間之權利義務狀態相互比較下
10 並未全然均等，倘管理人未濫用其管理權利，權利義務狀態
11 亦非顯然失衡，尚難逕指有顯失公平之情形，但倘管理人於
12 未經共有人同意下，逕將共有物之使用收益獨厚特定共有
13 人，應有審究公平性之必要，而不同意之共有人亦得聲請法
14 院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有
15 人之權益。

16 四、經查：

17 (一) 聲請人為本件房屋之共有人，權利範圍九六分之二九，本
18 件房屋現共有人及權利範圍詳如附表一所示；本件房屋一
19 至三樓經全體相對人以每月租金二十四萬元出租予第三人
20 張顯銘，四樓及樓頂平臺增建物經相對人闕梅桂、闕才
21 貴、林恒如、林靖煊、林泉安、林珊、游允華同意由闕梅
22 桂永久無償居住使用，此經聲請人陳明在卷，並為相對人
23 所不爭執。

24 (二) 聲請人並未參與將本件房屋一至三樓部分以每月租金二十
25 四萬元出租予第三人張顯銘，此為相對人所不爭執；至本
26 件房屋四樓及樓頂平臺增建物由闕梅桂無償管理居住使用
27 部分，闕梅桂固稱聲請人亦同意是項管理內容，並提出字
28 條為憑（見卷第二一八頁），該字條之形式真正亦為聲請
29 人所不爭執，但該字條書立之時間不明，其上並僅有聲請
30 人單獨之簽名、蓋章，已難謂為共有人就本件房屋四樓及
31 樓頂平臺增建物「合意或決議」之管理方法，況該字條內

01 容略為「茲位於臺北市○○路○段○○號因產權共同持
02 有，因地上第四層及屋頂閣樓漏水待修，同意闕梅桂自費
03 整修及居住」，對於聲請人個人同意闕梅桂居住使用本件
04 房屋四樓及樓頂平臺增建物之條件、期間俱未臻具體明
05 確，仍難認聲請人同意共有人「闕梅桂永久無償管理使用
06 本件房屋四樓及樓頂平臺增建物」之管理內容；聲請人既
07 未同意本件房屋一至三樓以每月二十四萬元出租予張顯
08 銘、四樓及樓頂平臺增建物由闕梅桂永久無償居住使用之
09 管理內容，聲請人依民法第八百二十條第二項規定請求本
10 院裁定變更管理內容，於法自無不合。

11 (三) 本件房屋合理租金，經兩造合意由本院囑託不動產估價師
12 評估結果詳如附表二所示，有不動產估價報告書可佐。

13 1 則相對人將本件房屋一至三樓合併以每月租金二十四萬元
14 出租予張顯銘，確低於合理之租金數額，而有害於本件房
15 屋全體共有人；參以：建築物所有權人、使用人應維護建
16 築物合法使用與其構造及設備安全；直轄市、縣（市）
17 （局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公
18 共安全與公共衛生之構造與設備，建築法第七十七條第
19 一、二項亦有明定；未依同法第七十七條第一項規定維護
20 建築物合法使用與其構造及設備安全者，及規避、妨礙或
21 拒絕依同法第七十七條第二項或第四項之檢查、複查或抽
22 查者，同法第九十一條規定應處建築物所有權人、使用
23 人、機械遊樂設施之經營者六萬元以上三十萬元以下罰
24 鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而
25 繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，
26 並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原
27 狀或強制拆除；另有供營業使用事實之建築物，其所有權
28 人、使用人違反第七十七條第一項有關維護建築物合法使
29 用與其構造及設備安全規定致人於死者，處一年以上七年
30 以下有期徒刑，得併科一百萬元以上五百萬元以下罰金；
31 致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科五十

01 萬元以上二百五十萬元以下罰鍰，建築法第九十一條第一
02 項第二、三款、第二項規定甚明。而張顯銘前以所經營之
03 集辰貿易公司在本件房屋二、三樓違法經營旅館業日租套房，
04 致聲請人遭臺北市政府觀光傳播局發函促請注意、盡
05 所有人義務，前曾提及，即未同意是項管理內容、無從變
06 更、制止張顯銘之聲請人，業因是項管理內容招致受主管
07 機關處罰或承擔民事賠償責任、刑事罪責之具體風險、不
08 利益，應認是項管理內容已達顯失公平程度。

09 2 相對人闕梅桂、闕才貴、林恒如、林靖煊、林泉安、林
10 珊、游允華亦始終未能陳明並舉證將本件房屋四樓及樓頂
11 平臺增建物交由闕梅桂永久無償居住使用，對闕梅桂以外
12 之全體共有人有何利益之可言？依估價報告所載，本件房
13 屋四樓及樓頂平臺增建物每月合理租金數額為五萬一千八
14 百五十七元、一萬一千五百元，合計每月超逾六萬元，竟
15 由闕梅桂一人單獨居住使用，亦應認達顯失公平程度。

16 (四) 本件房屋原「一至三樓以每月租金二十四萬元出租予張顯
17 銘，四樓及樓頂平臺增建物由闕梅桂永久無償居住使用」
18 之管理內容既顯失公平，爰由本院禁止相對人將本件房屋
19 四樓及樓頂平臺增建物由闕梅桂無償居住使用，禁止本件
20 房屋二、三樓承租人或使用人，於取得旅館業登記證以
21 前，在本件房屋經營日租套房等旅館業，並依評估之合理
22 租金數額，以約九成比例設定本件房屋全部或一部出租時
23 之租金數額下限，俾免共有人利用多數決，以訂立低於合
24 理租金數額租約方式將共有物占有使用收益利益移轉予特
25 定共有人或第三人。

26 據上論結，本件聲請為有理由，依非訟事件法第二十一條第二
27 項、第二十三條、第二十四條第一項、民事訴訟法第九十五條第
28 一項、第七十八條、第八十五條第一項，裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

30 民事第四庭 法官 洪文慧

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 費新臺幣1,000元。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 書記官 王緯騏

05 附表一：本件房屋（建號臺北市○○區○○段○○段○○○號建
06 物暨樓頂平臺增建物）所有權人暨所有權權利範圍
07

所有權人	所有權權利範圍
闕麗梅	96分之29 (折合288分之87)
闕梅雪	96分之4 (折合288分之12)
闕梅桂	96分之40 (折合288分之120)
闕才貴	96分之5 (折合288分之15)
林恒如 (闕梅桂之女)	96分之5 (折合288分之15)
林靖媗 (闕梅桂之女)	96分之2 (折合288分之6)
林泉安 (闕梅桂女婿)	96分之2 (折合288分之6)
林珊 (闕梅桂之女)	96分之2 (折合288分之6) 與游允華共同共有96分之2
游允華 (闕梅桂外孫女)	與林珊共同共有96分之2 (折合288分之6)
李佳穎 (闕秀育之女)	288分之5

(續上頁)

01

李婕綺 (闕秀育之女)	288分之5
李依穎 (闕秀育之女)	288分之5

02

附表二：本件房屋（臺北市○○區○○路○段○○號一樓【含騎樓】至四樓暨樓頂平臺增建物）每月租金合理數額

03

04

樓 層	以樓層單位出租之合理租金數額（新臺幣／元）	以套房單位出租之全樓層合計合理租金數額（新臺幣／元）
一樓（含騎樓）	十八萬四千九百六十八元	無
二樓	五萬三千八百三十九元	六萬三千一百一十元
三樓	五萬二千八百四十八元	六萬零七百四十五元
四樓	五萬一千八百五十七元	無
樓頂平臺增建物	一萬一千五百元	無
一樓（含騎樓）至四樓暨樓頂平臺增建物全棟	三十二萬八千二百零九元	無

05

附表三：本件房屋（臺北市○○區○○路○段○○號一樓【含騎樓】至四樓暨樓頂平臺增建物）每月租金最低數額

06

07

樓 層	以樓層單位出租之最低租金數額（新臺幣／元）	以套房單位出租之全樓層合計最低租金數額（新臺幣／元）
一樓（含騎樓）	壹拾陸萬陸仟元	無
二樓	肆萬捌仟元	共伍萬陸仟元
三樓	肆萬柒仟元	共伍萬肆仟元
一樓（含騎樓）	貳拾陸萬元	貳拾柒萬陸仟元

(續上頁)

01

至三樓合併		
四樓	肆萬陸仟元	無
樓頂平臺增建物	壹萬元	無
四樓及樓頂平臺 增建物合併	伍萬伍仟元	無
一樓(含騎樓) 至四樓暨樓頂平 臺增建物全棟	貳拾玖萬元	無