臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2615號

原　　告　闕麗梅
訴訟代理人　陳奐均律師
　　張立業律師
上　一　人
複　代理人　陳鴻毅律師
被　　告　闕梅桂
000000000000000000
000000000000000000
　　闕才貴
共　　同
訴訟代理人　丁昱仁律師
　　張智旼律師
被　　告　闕梅雪

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告Ａ０２、Ａ０３應連帶給付原告新臺幣壹佰陸拾捌萬陸仟零陸拾壹元，及其中新臺幣壹佰肆拾捌萬陸仟陸佰捌拾陸元自民國一百一十四年三月五日起，其餘新臺幣壹拾玖萬玖仟參佰柒拾伍元自民國一百一十五年八月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告Ａ０２、Ａ０３連帶負擔百分之七十二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾陸萬貳仟零貳拾元為被告Ａ０２、Ａ０３供擔保後，得假執行。但被告Ａ０２、Ａ０３如以新臺幣壹佰陸拾捌萬陸仟零陸拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本案原告起訴時原聲明第1項為被告應連帶給付原告新臺幣（下同）71萬8,958元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。最終擴張其聲明第1項如後述原告聲明欄所示（見本院卷第199頁），核與前開條文相符，應予准許。

二、被告Ａ０４經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地之同段29建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號房屋（下稱系爭房屋，含1樓至4樓及5樓增建建築物）於民國52年間興建完成，其歷年來共有人應有部分及變更原因如附表1所示。

㈡被告Ａ０２為占有系爭房屋4樓及5樓增建建築物（下稱系爭房屋4樓及5樓），前與被告Ａ０３、被告Ａ０４勾串，不顧伊反對，逕於101年12月25日與訴外人集辰貿易有限公司（下稱集辰公司，法定代理人為張顯銘）簽立房屋租賃契約，約定集辰公司得使用系爭房屋全部且可轉租，租期屆滿時享有優先承租權，每月租金20萬元，而集辰公司承租後將系爭房屋4樓及5樓無償提供被告Ａ０２居住使用；惟被告係以低於租賃行情之金額出租，對伊顯失公平，伊乃向本院就系爭房屋聲請變更共有物之管理方法，經本院於104年8月3日以103年度抗字第402號民事裁定禁止被告及闕秀育於107年1月1日起再續租系爭房屋予集辰公司，且其後出租他人每月租金不得低於30萬元，復經臺灣高等法院於104年10月30日以104年度非抗字第95號民事裁定駁回Ａ０２之再抗告而

確定（下稱第一次裁定）。

㈢詎Ａ０２藉由贈與訴外人林恒如、林靖媗、林泉安（以上為Ａ０２女兒）、林珊、游景瑜（以上為Ａ０２女婿）系爭房屋應有部分之方式，取得共有人過半數且合計應有部分過半數，而與林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游景瑜、Ａ０３於106年12月13日將系爭房屋1樓至3樓出租予訴外人星辰貿易即張顯銘（下稱張顯銘），並簽立房屋租賃契約，約定張顯銘得使用系爭房屋1樓至3樓且可轉租，租期屆滿時享有優先承租權，租期自107年1月1日起至111年12月31日止，每月租金24萬元；嗣Ａ０４於106年12月25日以上開相同條件與張顯銘簽立房屋租賃契約書。尤有甚者，Ａ０２取得林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游允華、Ａ０３出具同意書以無償居住於系爭房屋4樓及5樓，並於111年6月17日將系爭房屋1樓至3樓每月租金由24萬元降至20萬元，伊乃於111年1月14日再次向本院就系爭房屋聲請變更共有物之管理方法，經本院於113年12月31日以111年度聲字第43號民事裁定自114年3月1日起禁止Ａ０２無償居住、管理或使用系爭房屋，並限制系爭房屋各樓層出租租金最低限額如附表2所示，復經本院以115年4月30日、7月1日之114年度抗字第69號民事裁定駁回抗告、再抗告而確定（下稱第二次裁定）。

㈣第二次裁定係經兩造攻防辯論後始確認被告對系爭房屋之管理方法顯失公平，並限制系爭房屋各樓層出租租金最低限額如附表2所示，被告即應受第二次裁定之爭點效所拘束，不得再事爭執。被告故意以顯失公平之方法管理系爭房屋，致伊受有最低租金與實際租金差額之損害，自應依民法第820條第4項規定連帶賠償，金額計算式如附表3所示。

㈤爰依民法第820條第1項、第2項、第4項規定，提起本訴。並聲明：1.被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４應連帶給付原告91萬8,333元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告Ａ０２、Ａ０３應連帶給付原告142萬8,854元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告Ａ０２、Ａ０３則以：

㈠第二次裁定對於本案並無爭點效可言，本案不受第二次裁定所拘束；即令有所拘束，亦僅於第二次裁定確定之日起始受其拘束；又第二次裁定所依據之不動產估價報告書鑑估之租金結果，有悖於一般市場租金行情甚鉅，復未考量Ａ０２整修系爭房屋4樓及5樓之鉅額投入，及兩造多年來不斷纏訟對系爭房屋租金市場之影響，且系爭房屋之合理租金應每年不同，原告自不得以第二次裁定或其所據之不動產估價報告書所限制系爭房屋各樓層出租租金最低限額，作為被告與訴外人林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游允華、游景瑜共同決議「將系爭房屋1至3樓出租予張顯銘」及「將系爭房屋4樓及5樓交予Ａ０２管理居住」之管理決定（下合稱系爭管理決定）是否顯失公平，以及原告107年至114年間是否受有損害之憑證。

㈡系爭管理決定僅同意Ａ０２管理居住使用系爭房屋4樓及5樓，並無排除其他共有人得有相同之權益，Ａ０２亦有管理整修系爭房屋4樓及5樓，且原告過去亦曾同意Ａ０２自費整修及居住，是系爭管理決定縱有利於Ａ０２，對原告亦不造成損害。

㈢系爭管理決定並無違反法令或背於善良風俗之情形，原告亦未舉證證明被告作成系爭管理決定有故意或重大過失，故即使系爭管理決定對原告顯失公平，被告之行為亦不當然具備違法性。

㈣縱認系爭管理決定有不當侵害原告權利，原告於111年1月14日聲請第二次變更共有物管理方法，至遲於該日已知悉並認定被告係故意為系爭管理決定致其受損害，應依民法第820條第4項規定賠償其損害，則本案侵權行為損害賠償請求權即應適用民法第197條第1項規定之2年短期消滅時效；惟原告遲至114年2月20日始提起本訴，顯已罹於2年時效，自不得再請求伊給付損害賠償等語置辯。

㈤並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告Ａ０４未於115年9月2日言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述則以：

㈠伊不識字，不明白本案訴訟紛爭為何，亦不知曉第二次裁定是怎麼回事。當初Ａ０２、Ａ０３稱要將系爭房屋出租，需要伊蓋印章，伊就將印章交給他們，伊並不清楚Ａ０２、Ａ０３當初租給承租人多少錢及租期多久。伊就系爭房屋享有之應有部分只有一點點，收到的租金也很少，甚至自114年3、4月起即未收到房租；而伊有出錢修繕系爭房屋並繳納管理費，支出費用比收到的租金還多，原告向伊求償並不合理等語置辯。

㈡並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠第二次裁定於本案並無爭點效適用：

1.按變更共有物管理事件確定裁定為非訟事件裁定，縱兩造於該案已提出相關證據資料供法院審酌並為裁定，惟此與民事訴訟採辯論主義，舉凡法院判決之範圍及為判決基礎之訴訟資料均應以當事人之所聲明及所主張者為限，且法院採為裁判基礎之證據，應提示兩造，使當事人就該證據及其調查之結果為言詞辯論，盡其攻擊防禦之能事，為適當辯論後，始得本於辯論之結果加以斟酌，並為判決者不同，於本案訴訟並無爭點效之適用（臺灣高等法院114年度上字第559號民事判決意旨參照）。

2.原告主張第二次裁定係經兩造攻防辯論後始確認被告對系爭房屋之管理方法顯失公平，並限制系爭房屋各樓層出租租金最低限額如附表2所示，被告即應受第二次裁定之爭點效所拘束，不得再事爭執云云，惟兩造均係第二次裁定當事人，且原告及Ａ０２、Ａ０３均有於第二次裁定程序進行中就系爭管理決定是否顯失公平一節具證攻防，固經調閱本院111

年度聲字第43號、114年度抗字第69號卷核認為實。惟變更共有物管理事件為非訟事件，要與訴訟事件不同，依照前揭說明，其於本案訴訟並無爭點效之適用，原告此部分主張並不可採。

㈡原告依民法第820條第4項請求Ａ０２、Ａ０３連帶賠償，為有理由：

1.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3分之2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。共有人依第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任，民法第820條第1項、第2項、第4項分別定有明文。所謂顯失公平，係指由多數決所形成之管理決定，悖於共有物合理利用之目的，使特定共有人承受顯著不相當之不利益而言。如將共有物以明顯低於市場行情出租、或專由特定共有人以無償或低於市場行情之對價使用共有物、或管理收益未依共有人應有部分分配而集中於特定共有人、或少數共有人僅有形式上權利而欠缺或少有實際使用收益機會者，均屬適例。多數共有人知悉上情，或以普通人應盡之注意義務即可知悉上情，即應就少數共有人因此受有之不利益負連帶賠償責任。

2.原告主張系爭房屋歷年來共有人應有部分及變更原因如附表1所示，且原告不曾同意被告就系爭房屋所為管理決定，迄本案言詞辯論終結止，被告均無異議，堪信為真。是被告對系爭房屋所為管理決定，如有故意或重大過失，致原告受有損害，原告即得向被告請求連帶賠償，先予敘明。

3.系爭房屋106年12月7日有如附表1所示共有人共10人，其中7人Ａ０２、Ａ０３、林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游景瑜（應有部分共58/96，計算式：40/96+5/96+5/96+2/96+2/96+2/96+2/96=58/96，見附表1）於106年12月13日將系爭房屋1樓至3樓出租予張顯銘，約定張顯銘得使用系爭房屋1樓

至3樓且可轉租，租期屆滿前3個月，張顯銘以書面通知出租人表明同意按簽約年度與續約年度之躉售物價總指數漲幅比例調整租金，則租約於送達時即更新5年，租期自107年1月1日起至111年12月31日止，每月租金24萬元（下稱系爭管理決定1），有Ａ０２兼以Ａ０３、林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游景瑜代理人名義與張顯銘簽署之房屋租賃契約在卷為憑（見補字卷第47－53頁）；系爭房屋110年2月6日有如附表1所示共有人共12人（其中2/96係由林珊、游允華公同共有），被告、林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游允華8人（應有部分共62/96，計算式：40/96+5/96+4/96+5/96+2/96+2/96+2/96（林珊、游允華公同共有部分）+2/96=62/96，見附表1）於111年12月28日將系爭房屋1樓至3樓出租予張顯銘，約定張顯銘得使用系爭房屋1樓至3樓且可轉租，租期自112年1月1日起至121年12月31日止，112年、113至114年、115至116年、117至118年、119至121年月租金分為20萬元、21萬元、22萬元、23萬元、24萬元（下稱系爭管理決定2），亦有被告、林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游允華與張顯銘簽署之房屋租賃契約在卷為憑（見本院卷第157－163頁）；另Ａ０３、林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游允華等6人同Ａ０２達成合意（應有部分共58/96，計算式：40/96+5/96+5/96+2/96+2/96+2/96（林珊、游允華公同共有部分）+2/96=58/96，見附表1），於110年8月出具同意書同意由Ａ０２管理居住使用系爭房屋4樓及5樓（下稱系爭管理決定3），復有Ａ０３、林恒如、林靖媗、林泉安、林珊、游允華出具同意書可資參照（見補字卷第61－66頁）。Ａ０２、Ａ０３亦不爭執有參與作成系爭管理決定1－3（見本院卷第33、34頁）。是Ａ０２、Ａ０３有參與作成系爭管理決定1－3，Ａ０４有參與作成系爭管理決定2，且系爭管理決定1－3均係由以系爭房屋共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，合於民法第820條第1項本文之要件。至原告雖主張Ａ０４亦有參與作成系爭管理決定1，並提出106年

12月25日系爭房屋租賃契約為佐（見補字卷第55－60頁），惟Ａ０４已抗辯伊不識字，不明白本案訴訟紛爭為何，當初Ａ０２、Ａ０３稱要將系爭房屋出租，需要伊蓋印章，伊就將印章交給他們（見本院卷第200－204頁）。本院審酌Ａ０４僅表示有提供印章予Ａ０２、Ａ０３出租系爭房屋，未曾表示有出面商議系爭房屋租賃事宜，且系爭房屋101年12月25日、111年12月28日租約均蓋有Ａ０４印章（見補字卷第27－29頁；本院卷第157－163頁），惟獨106年12月25日房屋租賃契約僅載有不明人士指印與星辰貿易、張顯銘之簽章，並無Ａ０４之印章（見補字卷第55－60頁），則Ａ０４是否知曉106年12月25日房屋租賃契約內容並於其上蓋用指印，要非無疑，原告復未另行舉證以明，此部分主張尚難憑採。

4.系爭管理決定1－3對原告顯失公平致原告受有損害：

⑴本院前於第二次裁定程序進行中委由宇豐不動產估價師聯合事務所作成不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），認定111年10月27日時系爭房屋合理之每月租金數額如附表4所示（見本院111年度聲字第43號卷外放系爭估價報告）。本院審酌系爭估價報告係全盤審酌影響不動產價格之一般因素（政策面、國際經濟面、國內經濟面、需求面、供給面、市場面）、區域因素（區域描述、近鄰地區土地利用情形、近鄰地區建物利用情形、近鄰地區之公共及公用設施概況、近鄰地區之交通運輸概況）、不動產市場分析（店面產品租賃市場、住宅產品租賃市場、套房產品租賃市場）、個別因素分析（勘估標的土地、勘估標的建物、建物現況使用、公共及公用設施配置、交通運輸條件、附近嫌惡設施、附近優質設施、最有效使用）後，以租賃實例比較法、積算法鑑定出如附表4所示系爭房屋合理之每月租金數額（見系爭估價報告第17－32頁），鑑定結果應屬可採。Ａ０２、Ａ０３空言系爭估價報告結論有悖於一般市場租金行情甚鉅，復未考量Ａ０２整修系爭房屋4樓及5樓之鉅額投入，及兩造多年來不斷纏訟對系爭房屋租金市場之影響云云，並未具證說明系爭

估價報告之鑑定方法、論理過程何處不當及正確之金額應如何計算，洵無可採。承此，本院審酌系爭估價報告已指出將空置損失考量在內後，分層出租與合併出租之租金差異約為8%（見系爭估價報告第75、76頁），應認在系爭估價報告所設價格日期即111年10月27日，系爭房屋1樓至3樓、4樓及5樓每月租金若低於26萬8,323元【計算式：（系爭房屋1樓租金184,968元+系爭房屋2樓租金53,839元+系爭房屋3樓租金52,848元）*（1-8%）=268,323元，小數點以下四捨五入】、5萬8,288元時【計算式：（系爭房屋4樓租金51,857元+系爭房屋5樓租金11,500元）*（1-8%）=58,288元，小數點以下四捨五入】，即可謂不同意以此低價出租系爭房屋之原告因未能分得合理租金數額而受有顯著不相當之不利益。又系爭房屋之合理租金理應隨市場行情變化，難認多年來均會維持在111年10月27日之價格，爰參酌內政部不動產資訊平台所頒布之主計總處租金指數（消費者物價房租類指數）調整，計算式詳如附表5「系爭房屋1樓至3樓每月最低租金」、「系爭房屋4樓及5樓每月最低租金」欄所示。從而，系爭管理決定1、2致使系爭房屋1樓至3樓自107年1月至114年2月（本件原告起訴求償損害最末月，見補字卷第7、14頁）均以低於附表5「系爭房屋1樓至3樓每月最低租金」所示價格出租；系爭管理決定3致使系爭房屋4樓、5樓自共有人出具同意書之110年8月至114年2月間均無償供Ａ０２使用、居住，導致不同意系爭管理決定1－3之原告受有顯著不相當之不利益，則系爭管理決定1－3對原告顯失公平致原告受有損害，可以認定。

⑵Ａ０２、Ａ０３固抗辯系爭管理決定3未排除其他共有人得有相同之權益，Ａ０２亦有管理整修系爭房屋4樓及5樓，且原告過去亦曾同意Ａ０２自費整修及居住，是系爭管理決定3縱有利於Ａ０２，對原告亦不造成損害云云，並提出Ａ０２開始使用系爭房屋4樓及5樓之照片、原告出具同意Ａ０２使用系爭房屋之文書、Ａ０２整修系爭房屋4樓及5樓之照片

為憑（見本院卷第151－155、191－195頁）。惟查：

①原告出具之同意書係記載「四樓及屋頂閣樓漏水待修同意Ａ０２自費整修及居住」（見本院卷第155頁），系爭房屋其他共有人出具同意書則係記載「4樓及5樓之增建建築物.....本人同意Ａ０２管理居住使用」（見補字卷第61－66頁），兩者內容並不相同，已難認是同一期間所出具。兼衡原告與Ａ０２均為當事人之臺灣高等法院102年上易字第716號民事確定判決，已明確認定原告自99年10月11日起至101年12月31日止委任Ａ０２修繕及出租系爭房屋（見本院卷第185頁），兩造復未提出其他佐證證明上開確定判決所認定之事實並非屬實，堪認原告出具之同意書，實係同意Ａ０２99年10月11日至101年12月31日間為修繕系爭房屋而占有使用系爭房屋4樓及5樓，非若系爭房屋其他共有人出具之同意書係無條件同意Ａ０２永久無償占有使用系爭房屋4樓及5樓，Ａ０２、Ａ０３此部分抗辯委無足取。

②原告與Ａ０２均為當事人之本院臺北簡易庭110年度北簡字第12101號民事確定判決，已明確認定Ａ０２係依其他共有人出具同意書而單獨使用系爭房屋4樓及5樓，Ａ０２亦於該案憑此拒絕原告將系爭房屋4樓及5樓返還予系爭房屋全體共有人之請求（見補字卷第67－71頁），足認Ａ０２與其他共有人確係有意透過同意書排除原告使用系爭房屋4樓及5樓。則Ａ０２、Ａ０３於本案辯稱同意書未排除其他共有人得有相同之權益，復未提出其他佐證證明上開確定判決所認定之事實並非屬實，此部分抗辯洵無可採。

③Ａ０２、Ａ０３自承所謂Ａ０２整修系爭房屋4樓及5樓之照片係99年7月至11月間所拍攝（見本院卷第191－195頁），復主張係「當年」就系爭房屋支出必要修繕費用高達近百萬元（見本院卷第178頁），則縱認Ａ０２確曾就系爭房屋支出必要修繕費用，亦難認與其110年8月後可單獨使用系爭房屋4樓及5樓間有何關聯；況原告與Ａ０２均為當事人之臺灣高等法院102年上易字第716號民事確定判決，已援引證人李

建龍、鍾嘉宏之證詞，明確認定曾出資修繕系爭房屋4、5樓者為Ａ０２之女林珊，並非Ａ０２（見本院卷第186頁），兩造復未提出其他佐證證明上開確定判決所認定之事實並非屬實，Ａ０２、Ａ０３此部分抗辯實屬無據。

5.按共有人依第1項為共有物管理之決定時，有故意或重大過失，致共有人受有損害者，為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，爰增訂第4項，明定共有人應負連帶賠償責任。又該責任為法定責任，但不排除侵權行為規定之適用，併予敘明，民法第820條修法理由第4項亦有說明。足認共有人就共有物管理之決定致不同意該管理方法之少數共有人受有損害所負之賠償責任係法定責任，要與此決定是否具備違法性無涉。Ａ０２、Ａ０３抗辯系爭管理決定1－3並無違反法令或背於善良風俗之情形，不具違法性，原告不得請求其賠償云云，並不可採。

6.Ａ０２、Ａ０３明知系爭管理決定1－3對原告顯失公平，猶以多數決通過系爭管理決定1－3，應對原告因此受有損害負連帶賠償責任：

⑴原告前以集辰公司得使用系爭房屋全部且可轉租，租期屆滿時享有優先承租權，每月租金20萬元，而集辰公司承租後將系爭房屋4樓及5樓無償提供被告Ａ０２居住使用；惟被告係以低於租賃行情之金額出租，對其顯失公平為由，向本院就系爭房屋聲請變更共有物之管理方法，經本院於104年8月3日以103年度抗字第402號民事裁定禁止被告及闕秀育於107年1月1日起再續租系爭房屋予集辰公司，且其後出租他人每月租金不得低於30萬元，復經臺灣高等法院於104年10月30日以104年度非抗字第95號民事裁定駁回Ａ０２之再抗告而確定，業據調閱本院103年度抗字第402號卷、臺灣高等法院104年度非抗字第95號卷核認為實，Ａ０２、Ａ０３復均於104年8月11日收受本院103年度抗字第402號裁定、104年11月4日收受臺灣高等法院104年度非抗字第95號民事裁定，有送達證書在卷為憑（本院103年度抗字第402號卷第230、231

頁；臺灣高等法院104年度非抗字第95號卷第35、36頁）。考量到本院103年度抗字第402號裁定已明確指摘「Ａ０２一家，以與同路段租賃行情顯不相當之低價，回租系爭房屋四、五樓，甚且分租部分房間牟求自身租金獲益，及集辰公司以顯低於周邊租金行情租金，承租系爭房屋，可見相對人Ａ０２及集辰公司確實恐有私相授受行為，變相令相對人Ａ０２廉價使用受益系爭房屋四、五樓空間，確實不利於其他共有人，故相對人Ａ０２濫用管理權利，獨享共有物部分空間利益，其等共有人間確有權利義務不均等情形，有害共有人全體利益」、「審酌集辰公司現時用益系爭房屋每月至少可得利益為300,000元，及集辰公司有持續違法經營旅館業情形，爰禁止相對人再行續租系爭房屋全棟予集辰公司，且其後出租每月租金不得低於300,000元」（見補字卷第42－44頁），Ａ０２、Ａ０３為智識健全之成年人，至遲於104年11月4日收受臺灣高等法院104年度非抗字第95號民事裁定駁回再抗告之裁定時即可確定，如管理系爭房屋全棟之收益顯著低於30萬元，或容任Ａ０２無償或低價使用系爭房屋全棟或部分，即係有害於系爭房屋共有人全體利益之行為，猶明知故犯，先於106年12月13日參與作成系爭管理決定1決定僅以24萬元將系爭房屋1－3樓出租予張顯銘、再於110年8月參與作成將系爭房屋4、5樓無償供Ａ０２使用管理之系爭管理決定3、又於111年12月28日參與作成系爭管理決定2決定僅以20－24萬元區間之價格將系爭房屋1－3樓出租予張顯銘，致管理系爭房屋全棟之收入長期遠低於第一次裁定所明定之每月30萬元，自應依民法第820條第4項規定對原告因此受有損害負賠償責任。Ａ０２、Ａ０３空言抗辯原告未舉證其等作成系爭管理決定1－3有故意或重大過失云云，為無理由。

⑵原告雖主張Ａ０４亦有故意或重大過失，惟Ａ０４於本院103年度抗字第402號案104年4月21日調查期日即已陳明：「之前到底發生什麼事，我也不清楚，現在要說什麼意見，我也不知道，之前只有相對人Ａ０２說房子要用一用，用好要出

租，別人也沒有跟我說什麼事情，我也不認識字，我也是為大家打算，想說用一用去租人，我也不知道一個月也只有拿七千五百元的租金給我，我八十歲又沒有唸書，人家分租金給我我就收，如果有需要繳納費用的，我每年都要繳納四千五百元的稅金，我也都會去繳錢，我跟我小弟說有四個車位，好歹也分一個車位給我們分，讓我可以用這個錢去繳納稅金。」（見本院103年度抗字第402號卷第157頁背面），核與其本案陳述大致相符，原告及Ａ０２、Ａ０３亦不爭執Ａ０４並不識字之事實（見本院卷第200頁）；兼衡本院103年度抗字第402號民事裁定、臺灣高等法院104年度非抗字第95號民事裁定均係寄存送達Ａ０４住所，有送達證書在卷為佐（見本院103年度抗字第402號卷第232頁；臺灣高等法院104年度非抗字第95號卷第37頁）；原告於本院103年度抗字第402號案亦陳明：「Ａ０４對於Ａ０２將系爭房屋租給集辰公司和租金部分他都不清楚，所以Ａ０２佔盡全部便宜，Ａ０４完全不知情。」（見本院103年度抗字第402號卷第159頁），則Ａ０４是否有領取本院103年度抗字第402號民事裁定、臺灣高等法院104年度非抗字第95號民事裁定？是否知悉本院103年度抗字第402號民事裁定、臺灣高等法院104年度非抗字第95號民事裁定之內容？憑其智識能力，是否知悉或有能力盡普通人應盡之注意義務後知悉，將系爭房屋出租予張顯銘之系爭管理決定2，其實係有害於系爭房屋共有人全體利益之行為？均非無疑，此外原告復未舉證以明，本院實無從認定Ａ０４提供印章予Ａ０２、Ａ０３作成系爭管理決定2時具有故意或重大過失，則原告依民法第820條第4項請求Ａ０４就其損害負賠償責任，即屬無據。

㈢原告依民法第820條第4項規定請求Ａ０２、Ａ０３連帶賠償168萬6,061元，為有理由：

1.系爭房屋1樓至3樓、4樓及5樓每月租金若低於附表5「系爭房屋1樓至3樓每月最低租金」、「系爭房屋4樓及5樓每月最低租金」欄所示，即屬對原告顯失公平，業據本院認定如

前，則原告因系爭管理決定1－3所受之損害，自應以系爭管理決定1－3作成後，系爭房屋1樓至3樓、4樓及5樓每月原告最低應收受之租金與實際可收受租金間之差額為計算。又系爭房屋106年12月13日、111年12月28日租約第4條，均明確約定租金應於每月5日以前繳納（見補字卷第47頁；本院卷第157頁），則原告114年2月20日起訴時（見補字卷第7頁），已可確定其114年2月損害額，故以原告起訴日為基準點，就系爭管理決定1，原告得請求Ａ０２、Ａ０３連帶賠償37萬977元；就系爭管理決定2，原告得請求Ａ０２、Ａ０３連帶賠償55萬7,169元；就系爭管理決定3，原告得請求Ａ０２、Ａ０３連帶賠償76萬7,728元，計算式詳參附表5。故原告（僅）請求Ａ０２、Ａ０３連帶賠償168萬6,061元【計算式：系爭管理決定1、2部分合併請求918,333元+系爭管理決定3部分請求767,728元=1,686,061元】部分，為有理由；逾此部分，即屬無據。

2.原告固主張就系爭管理決定3部分所受損害應自107年1月1日起算，惟系爭管理決定3係於110年8月所作成，縱認此前Ａ０２已有占用系爭房屋4樓及5樓（見補字卷第61－66頁），亦與110年8月始作成之系爭管理決定3一節無關，原告自不得依民法第820條第4項請求107年1月1日至110年7月31日間所受損害。

㈣Ａ０２、Ａ０３為時效抗辯，委無足取：

按請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定，民法第125條定有明文。本案原告依民法第820條第4項規定而為請求，並非行使侵權行為損害賠償請求權，該條項亦查無短期消滅時效之特別規定，其時效期間自應以民法第125條規定之15年為計算。故原告就107年1月至114年2月20日間所受損害於114年2月20日起訴、115年8月3日擴張求償，均未逾15年之時效期間，Ａ０２、Ａ０３以原告知悉受有損害後未於2年內起訴求償為由行時效抗辯，為無可採。

㈤按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。原告請求Ａ０２、Ａ０３依民法第820條第4項連帶賠償，係未確定給付期限之債權，就起訴狀已就系爭管理決定1、2部分合併請求連帶給付71萬8,958元、系爭管理決定3部分請求連帶給付76萬7,728元，合計請求連帶給付148萬6,686元部分，起訴狀繕本係於114年3月4日送達Ａ０２、Ａ０３（送達證書見補字卷第87－93頁），原告請求自114年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，與前揭規定相符，應予准許；至原告115年8月3日就系爭管理決定1、2部分另合併擴張請求連帶給付19萬9,375元（計算式：擴張後金額918,333元-擴張前金額718,958元=199,375元；另原告雖於115年6月5日提出民事變更暨表示意見狀為擴張聲明，然Ａ０２、Ａ０３抗辯並未收到該書狀繕本，原告復不能提出該書狀繕本此前已送達Ａ０２、Ａ０３之憑證，自應以原告115年8月3日言詞辯論期日當庭擴張聲明時，始認為已合法就擴張金額向Ａ０２、Ａ０３為請求，見本院卷第199、200頁），原告請求自115年8月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據，逾此部分，即無理由。

五、綜上所述，原告依民法第820條第4項規定，請求Ａ０２、Ａ０３連帶給付168萬6,061元，及其中148萬6,686元自114年3月5日起，其餘19萬9,375元自115年8月4日，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分為無理由，應予駁回。又民法第820條第1項、第2項，係多數共有人為共有物管理及不同意前項管理之少數共有人向法院聲請裁定變更共有物管理之依據，非屬不同意前

項管理之少數共有人得請求賠償之請求權基礎，縱經審酌無更為有利於原告之判斷，併予敘明。

六、兩造陳明願供擔保，聲請假執行或免為假執行。就原告勝訴部分經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本案事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第六庭　　法　官　檀林詩涵

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　黃文芳

附表1：（民國）

共有人	權利範圍						
	52年間	96年1月31日	99年5月11日	101年9月16日	106年12月7日	107年5月17日	110年2月6日
Ａ０１	1/4	1/4	7/24	29/96	29/96	29/96	29/96
Ａ０２	1/4	2/4	13/24	53/96	40/96	40/96	40/96
闕秀育	1/4	無	1/24	5/96	5/96	無	無
闕河成	1/4	1/4	無	無	無	無	無
Ａ０３	無	無	1/24	5/96	5/96	5/96	5/96
Ａ０４	無	無	1/24	4/96	4/96	4/96	4/96
闕李春花	無	無	1/24	無	無	無	無
林恒如	無	無	無	無	5/96	5/96	5/96
林靖媗	無	無	無	無	2/96	2/96	2/96
林泉安	無	無	無	無	2/96	2/96	2/96
林珊	無	無	無	無	2/96	2/96	2/96（公同共有） 2/96
游允華	無	無	無	無	無	無	無
游景瑜	無	無	無	無	2/96	2/96	無
李佳穎	無	無	無	無	無	5/288	5/288
李婕綺	無	無	無	無	無	5/288	5/288
李依穎	無	無	無	無	無	5/288	5/288
共有人應有部分及變更原因	系爭房屋興建完成	Ａ０２以共有人身分優先承買闕秀	闕河成去世，系爭房屋應有部分	闕李春花去世，系爭房屋應有部分1/4	Ａ０２贈與林恒如、林靖媗、林泉安、	闕秀育去世，系爭房屋應有部分5/96由其	游景瑜去世，系爭房屋應有部分2/96由其

		育系爭房屋應有部分1/4並辦妥所有權移轉登記	1/4由其繼承人即Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、闕秀育、闕李春花均分	由其繼承人即Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、闕秀育均分	林珊、游景瑜系爭房屋應有部分共13/96並辦妥所有權移轉登記	繼承人李佳穎、李婕綺、李依穎均分	繼承人林珊、游允華公同共有

附表2：（新臺幣）

樓　　層	以樓層單位出租之最低租金數額	以套房單位出租之全樓層合計最低租金數額
一樓（含騎樓）	166,000元	無
二樓	48,000元	共56,000元
三樓	47,000元	共54,000元
一樓（含騎樓）至三樓合併	260,000元	276,000元
四樓	46,000元	無
樓頂平臺增建物	10,000元	無
四樓及樓頂平臺增建物合併	55,000元	無
一樓（含騎樓）至四樓暨樓頂平臺增建物全棟	290,000元	無

附表3：原告主張之損害計算方式（民國/新臺幣）

編號	1	2	3
樓層	1樓至3樓		4樓至5樓
期間	107年1月1日至111年5月31日	111年6月1日至114年2月20日	107年1月1日至114年2月20日

月數	53月	33月	86月
每月最低租金	260,000元	260,000元	55,000元
每月實際租金	240,000元	200,000元	0
租金差額	20,000元	60,000元	55,000元
共有人所受損害	1,060,000元	1,980,000元	4,730,000元
原告請求損害金額	320,208元	598,125元	1,428,854元
合計	918,333元		1,428,854元
應負連帶賠償責任之人	被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４		被告Ａ０２、Ａ０３
備註： 租金差額=每月最低租金-每月實際租金 共有人所受損害=月數*租金差額 原告請求金額=共有人所受損害*29/96			

附表4：（新臺幣）

樓　　層	以樓層單位出租之合理市場租金（元/月）	以套房單位出租之合理市場租金（元/月）	以全棟出租之合理市場租金（元/月）
一樓（含騎樓）	184,968元	無	
二樓	53,839元	共63,110元	
三樓	52,848元	共60,745元	
四樓	51,857元	無	
樓頂平臺增建物	11,500元	無	
合計	355,012元		328,200元

附表5：本院認定之損害計算方式（民國/新台幣）

時間	租金指數	系爭房屋原告應有部分	系爭房屋1樓至3樓每月最低租金 (111年10月27日價格*當月租金指數/111年10月租金指數)	系爭房屋1樓至3樓每月實際租金	原告因系爭管理決定1所受損害 【(系爭房屋1樓至3樓每月最低租金-系爭房屋1樓至3樓每月實際租金)*系爭房屋原告應有部分】	原告因系爭管理決定2所受損害 【(系爭房屋1樓至3樓每月最低租金-系爭房屋1樓至3樓每月實際租金)*系爭房屋原告應有部分】	系爭房屋4樓、5樓每月最低租金 (111年10月27日價格*當月租金指數/111年10月租金指數)	原告因系爭管理決定3所受損害 （系爭房屋4樓、5樓每月最低租金*系爭房屋原告應有部分比例）
114/02	108.07	29/96	283,429	210,000		22,182	61,570	18,599
114/01	107.8		282,721	210,000		21,968	61,416	18,553
113/12	107.66		282,354	210,000		21,857	61,336	18,529
113/11	107.5		281,935	210,000		21,730	61,245	18,501
113/10	107.21		281,174	210,000		21,500	61,080	18,451
113/09	106.98		280,571	210,000		21,318	60,949	18,412
113/08	106.71		279,863	210,000		21,104	60,795	18,365
113/07	106.5		279,312	210,000		20,938	60,675	18,329
113/06	106.34		278,892	210,000		20,811	60,584	18,301
113/05	106.19		278,499	210,000		20,692	60,499	18,276
113/04	105.82		277,528	210,000		20,399	60,288	18,212
113/03	105.57		276,873	210,000		20,201	60,145	18,169
113/02	105.37		276,348	210,000		20,043	60,031	18,134
113/01	105.19		275,876	210,000		19,900	59,929	18,103
112/12	104.9		275,116	200,000		22,691	59,764	18,054
112/11	104.7		274,591	200,000		22,533	59,650	18,019
112/10	104.56		274,224	200,000		22,422	59,570	17,995
112/09	104.36		273,699	200,000		22,263	59,456	17,961
112/08	104.16		273,175	200,000		22,105	59,342	17,926
112/07	103.89		272,467	200,000		21,891	59,188	17,880
112/06	103.66		271,864	200,000		21,709	59,057	17,840
112/05	103.53		271,523	200,000		21,606	58,983	17,818
112/04	103.38		271,129	200,000		21,487	58,898	17,792
112/03	103.25		270,788	200,000		21,384	58,824	17,770
112/02	103.09		270,369	200,000		21,257	58,732	17,742
112/01	102.99		270,106	200,000		21,178	58,675	17,725
111/12	102.73		269,425	240,000	8,889		58,527	17,680
111/11	102.53		268,900	240,000	8,730		58,413	17,646
111/10	102.31		268,323	240,000	8,556		58,288	17,608
111/09	102.2		268,035	240,000	8,469		58,225	17,589
111/08	102.11		267,798	240,000	8,397		58,174	17,573
111/07	101.86		267,143	240,000	8,199		58,032	17,530
111/06	101.65		266,592	240,000	8,033		57,912	17,494
111/05	101.39		265,910	240,000	7,827		57,764	17,449
111/04	101.16		265,307	240,000	7,645		57,633	17,410
111/03	100.91		264,651	240,000	7,447		57,490	17,367
111/02	100.74		264,205	240,000	7,312		57,394	17,338
111/01	100.59		263,812	240,000	7,193		57,308	17,312
110/12	100.5		263,576	240,000	7,122		57,257	17,296
110/11	100.43		263,392	240,000	7,066		57,217	17,284
110/10	100.27		262,973	240,000	6,940		57,126	17,257
110/09	100.1		262,527	240,000	6,805		57,029	17,227
110/08	100.01		262,291	240,000	6,734		56,978	17,212
110/07	99.8		261,740	240,000	6,567		56,858	

（續上頁）

110/06	99.8		261,740	240,000	6,567		56,858	
110/05	99.86		261,898	240,000	6,615		56,892	
110/04	99.94		262,107	240,000	6,678		56,938	
110/03	99.91		262,029	240,000	6,654		56,921	
110/02	99.76		261,635	240,000	6,536		56,835	
110/01	99.62		261,268	240,000	6,425		56,755	
109/12	99.5		260,953	240,000	6,330		56,687	
109/11	99.41		260,717	240,000	6,258		56,636	
109/10	99.38		260,639	240,000	6,235		56,619	
109/09	99.32		260,481	240,000	6,187		56,585	
109/08	99.25		260,298	240,000	6,132		56,545	
109/07	99.2		260,167	240,000	6,092		56,516	
109/06	99.12		259,957	240,000	6,029		56,471	
109/05	99.06		259,799	240,000	5,981		56,436	
109/04	99.03		259,721	240,000	5,957		56,419	
109/03	99.03		259,721	240,000	5,957		56,419	
109/02	98.96		259,537	240,000	5,902		56,379	
109/01	98.9		259,380	240,000	5,854		56,345	
108/12	98.75		258,986	240,000	5,735		56,260	
108/11	98.58		258,541	240,000	5,601		56,163	
108/10	98.52		258,383	240,000	5,553		56,129	
108/09	98.49		258,304	240,000	5,529		56,112	
108/08	98.42		258,121	240,000	5,474		56,072	
108/07	98.34		257,911	240,000	5,411		56,026	
108/06	98.26		257,701	240,000	5,347		55,981	
108/05	98.21		257,570	240,000	5,308		55,952	
108/04	98.1		257,282	240,000	5,221		55,889	
108/03	98.04		257,124	240,000	5,173		55,855	
108/02	97.96		256,914	240,000	5,110		55,810	
108/01	97.89		256,731	240,000	5,054		55,770	
107/12	97.76		256,390	240,000	4,951		55,696	
107/11	97.72		256,285	240,000	4,919		55,673	
107/10	97.7		256,233	240,000	4,904		55,662	
107/09	97.65		256,101	240,000	4,864		55,633	
107/08	97.61		255,997	240,000	4,832		55,610	
107/07	97.51		255,734	240,000	4,753		55,553	
107/06	97.43		255,524	240,000	4,690		55,508	
107/05	97.34		255,288	240,000	4,618		55,456	
107/04	97.15		254,790	240,000	4,468		55,348	
107/03	97.11		254,685	240,000	4,436		55,325	
107/02	97.03		254,475	240,000	4,373		55,280	
107/01	96.98		254,344	240,000	4,333		55,251	
總計					370,977	557,169		767,728