

臺灣桃園地方法院民事裁定

110年度聲字第377號

聲 請 人 張林秀珠

林春蘭

林春秀

林秀美

共同代理人 高靖棠律師

相 對 人 林玉森

林玉藤

共同代理人 林辰彥律師

複 代理人 許凱傑律師

張理樂律師

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主 文

禁止相對人將坐落桃園市○鎮區○○段○○○地號土地如附圖黃色部分(面積逾1032.24平方公尺)無償提供予占有人曾文源使用。

聲請程序費用由相對人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：緣坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地(下稱系爭土地)為兩造共有，且未訂立分管契約。該地於民國99年間即遭訴外人曾文源及鋁志有限公司(以下省略鋁志有限公司，逕合稱曾文源)無權占用經營資源回收場迄今，前經聲請人發函促請訴外人曾文源拆屋還地未獲置理，聲請人遂對曾文源提出拆屋還地等訴訟(本院109年度重訴字第522號，下稱另案)，因曾文源於另案訴訟中，提出相對人無償提供系爭土地供曾文源使用之同意證明書1紙，並抗辯依民法第820條第1項規定，曾文源為有權占有。惟相對人無償提供系爭土地予曾文源使用之決定，未考量系爭土地為特定農業區之農牧用地，若未農地農用，將致聲請人有共同遭受裁罰或移送法辦之虞；又因農地未農用，致聲請人不

01 能享有免徵土地增值稅之利益；且曾文源使用系爭土地堆置
02 廢棄物之面積超過1032.24平方公尺顯逾1000平方公尺，卻
03 規避廢棄物回收處理業管理辦法，回收業者申請登記須取得
04 全體共有人同意之土地合法使用證明文件之義務，故對聲請
05 人而言，顯失公平。爰依民法第820條第2項規定提出本件聲
06 請，並請求裁定如主文所示等語。

07 二、相對人陳述意旨略以：曾文源無償占有使用系爭土地，是因
08 兩造父親林保興生前同意，而此部分之事實，業經本院107
09 年度重訴第434號判決確定在案，故聲請人應繼承該無償使
10 用借貸之法律關係。聲請人以曾文源未農地農用為由，主張
11 顯失公平，然聲請人卻將系爭土地之一部出租訴外人游德貴
12 經營大理石廠，且聲請人已向訴外人游德貴收取每月新臺幣
13 （下同）5250元之租金，該金額已高於系爭土地之法定上限
14 租金，則系爭土地部分無償提供曾文源使用，並無顯失公
15 平。故本件聲請為無理由，應予駁回等語。

16 三、按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數
17 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
18 三分之二者，其人數不予計算。」、「依前項規定之管理顯
19 失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。」，
20 民法第820條第1項、第2項分別定有明文。觀之本條第2
21 項規定之立法理由略以：「．．二、共有人依第1項規定就
22 共有物所定之管理，對少數不同意之共有人顯失公平時，不
23 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
24 濫用，並保障全體共有人之權益，爰增訂第2項。又依第1
25 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
26 管理。」，即係為免多數決之濫用，並保障全體共有人之權
27 益而為規範，賦予法院得以裁定變更多數決所定之管理方法
28 ，以止紛爭。

29 四、經查：

30 (一)系爭土地為聲請人與相對人共有，聲請人之應有部分各為1/
31 18，相對人之應有部分各為7/18；而相對人於110年11月15

01 日出具同意證明書，同意由第三人曾文源繼續無償使用系爭
02 土地等情，有系爭土地第三類謄本，同意證明書等件在卷可
03 參（見本院卷第15-16頁、另案卷第301頁）。從而，相對人
04 於110年11月15日同意第三人曾文源無償使用系爭土地，自
05 形式上觀之，符合民法第820 條第1 項之規定，宜先敘明。

06 (二)按基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點效理論，須
07 判決理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法
08 令」、「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」、「該
09 重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭
10 點，並經兩造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全
11 之辯論，由法院為實質之審理判斷」及「兩造所受之程序保
12 障非顯有差異」者，始足當之，俾由當事人就該事實之最終
13 判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟結果負其責任（最高法
14 院107年度台上字第217號判決要旨參照）。相對人固辯稱第
15 三人曾文源無償占有使用系爭土地，是因兩造父親林保興生
16 前同意云云，惟據相對人林玉森於本院另案證稱：當時我也
17 失業，沒有工作，我有甲級廢棄物處理的執照，所以我與曾
18 文源一起去找我父親，我父親就同意將系爭土地交給我們去
19 經營資源回收。我父親在世時是同意我及曾文源在系爭土地
20 上共同經營資源回收，但我父親過世後，因為我沒有資金才
21 退出共同經營的行列，我父親並不知道有我退出的情形，所
22 以我父親同意是我與曾文源要共同經營等語（詳另案卷第13
23 7-138頁）。足認兩造父親林保興是以相對人林玉森與曾文
24 源共同經營資源回收場為條件，始同意曾文源無償使用系爭
25 土地，然相對人林玉森實則並未與曾文源共同經營資源回收
26 場，故曾文源無償使用系爭土地之條件並未成就，是以兩造
27 之父林保興與曾文源並未成立使用借貸契約甚明。本件乃係
28 相對人自行決定無償提供系爭土地予曾文源使用，則聲請人
29 並無受拘束之理，至為灼然。又前揭證詞未於本院第107年
30 度重訴字第434號事件中提出，核屬新訴訟資料，且足以推
31 翻原判斷。準此，本院107年度重訴字第434號判決就林保興

生前同意曾文源無償占有使用系爭土地所為之判斷，於本件並無爭點效之適用，無從拘束本院之判斷。

(三)系爭土地面積為3168.63平方公尺，曾文源占用至少有1032.24平方公尺，接近系爭土地總面積之1/3等情，有桃園市平鎮地政事務所測量成果圖及系爭土地第三類謄本在卷可參（見本院卷第13-15頁），又相對人同意聲請人無償使用系爭土地之同意證明書，並未約定使用借貸之期限（詳另案卷第301頁），即視為不定期限之使用借貸契約，然相對人以無償且無限期之條件同意第三人使用系爭土地，顯與常情不合，且勢將影響其他共有人即聲請人就系爭土地之收益權益，足見聲請人主張相對人之管理行為顯失公平，尚非無據。佐以系爭土地若有償提供予曾文源使用，除聲請人外，相對人亦同受有利益且無損害可言。從而，聲請人請求相對人不得將系爭土地無償提供曾文源使用，於法有據，應予准許。

五、基此，本件聲請為有理由，爰依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第95條、第78條、第85條第1項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 18 日
民事第三庭 法 官 吳為平

上列正本證明與原本無異。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新台幣1,000元。

中 華 民 國 111 年 4 月 19 日
書記官 蘇玉玫