

最高法院民事判決

108年度台上字第1278號

上訴人 王連陞
王連卿
王李麗娥
王文正
王昭云
王聖中

共同

訴訟代理人 謝宗穎律師

被上訴人 王玉泉

訴訟代理人 張寧洲律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，上訴人對於中華民國108年3月27日臺灣高等法院第二審更審判決（107年度上更一字第80號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

本件上訴人主張：上訴人王連陞以次2人、被上訴人及訴外人王永山、王年章（上二人下合稱王永山等2人），於民國68年間繼承渠等母親王黃春桂所有門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（下與系爭房屋合稱系爭房地），應有部分各5分之1，嗣王年章於98年間死亡，由上訴人王李麗娥繼承；王永山於100年間死亡，由上訴人王文正以次3人繼承，均辦畢繼承登記。系爭房屋為4層樓建物，被上訴人未經全體共有人同意，占用其中1、2樓，將1樓分租予訴外人富凡國際有限公司、珂思有限公司。王連陞前通知各共有人於102年3月26日召開共有人會議（下稱系爭會議），協議系爭房屋管理事宜，除被上訴人外，其餘共有均出席，作成由王連陞擔任管理人，王連陞以次2人共同使用1樓、被上訴人使用2樓、王文正以次3人共同使用3樓、王李麗娥使用4樓、頂樓由全體共有人使用

之決議（下稱系爭管理決定）。惟伊催請被上訴人履行該決議，未獲置理等情，爰依系爭管理決定及民法第820條第1項規定，求為命被上訴人將系爭房屋1樓騰空交付王連陞以次2人之判決。並於原法院更審時，另依民法第821條、第767條第1項規定，追加備位聲明，求為命被上訴人將系爭房屋1樓騰空交付上訴人之判決（上訴人請求被上訴人拆除電梯回復原狀部分，經原法院前審判決駁回後，未據提起第三審上訴，已告確定）。

被上訴人則以：王黃春桂死亡後，系爭房屋1、2樓由伊使用，3樓無人居住，4樓由王李麗娥居住，長達近40年上訴人均未有異議，堪認共有人間已有默示分管契約存在，伊有權管理、使用系爭房屋1樓。該分管契約之終止，應經全體共有人同意始得為之，無民法第820條第1項規定之適用，系爭管理決定對伊不生效力，上訴人不得請求伊騰空交付系爭房屋1樓等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：王連陞以次2人、被上訴人及王永山等2人，於68年間繼承王黃春桂所有系爭房地，應有部分各5分之1，王永山等2人死亡後，其應有部分再由王李麗娥以次4人繼承，均辦畢繼承登記，系爭房屋1樓現為被上訴人占有使用。王連陞以存證信函通知各共有人召開系爭會議，協議系爭房屋之管理事宜，除被上訴人外，其餘共有人均出席，應有部分達5分之4，作成系爭管理決定之事實，為兩造所不爭。按共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益、各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，非不得認有默示分管契約之存在。依證人即被上訴人之妹王秋霞、王麗霞證述內容，足見王黃春桂在世時，即安排系爭房屋1、2樓由被上訴人占有使用，王黃春桂死亡，其繼承人分割繼承而分別共有系爭房地後，仍由被上訴人繼續占有使用系爭房屋1、2樓，系爭房屋之房屋稅自60年起迄101年止，均由被上訴人繳納，上訴人對於被上訴人占有管領系爭房屋1樓歷30餘年，均予容忍，未予干涉，已默示成立分管契約。為促使共有物有效利用，就共有物之管理，98年1月23日修正公布民法第820條第1項規定得依多數決為之，惟共有人間就共有物之管理，如有經

全體合意之分管契約存在時，為該條項規定所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人不得逕以多數決終止分管契約，變更共有物管理方法之決定。系爭房屋共有人間，既有前述分管契約存在，於該分管契約失其效力前，各共有人均應受拘束，上訴人不得以多數決終止該分管契約，另定管理方法。被上訴人依默示分管契約，占有系爭房屋 1 樓，即有正當權源。從而，上訴人先位依民法第 820 條第 1 項規定及系爭管理決定，請求被上訴人騰空交付系爭房屋 1 樓予王連陞以次 2 人；備位依民法第 821 條第 1 項、第 767 條第 1 項規定，請求被上訴人騰空交付系爭房屋 1 樓予上訴人，均不應准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而判決駁回上訴人變更、追加之訴。

按修正前之民法第 820 條第 1 項規定：共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法所成立之協議，依此項規定，僅得由共有人全體共同協議訂定之。為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之，98 年 1 月 23 日修正之民法物權編，乃仿多數立法例，將該條項修正為：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。共有人間未能成立分管契約時，於上開規定修正施行後，共有人亦得以多數決為共有物管理之決定，此管理決定對於為決定時之全體共有人均有拘束力，僅不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫用，且為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，明定共有物管理之決定，有故意或重大過失者，應負連帶賠償責任（同條第 2 項、第 4 項參照）。是新法修正施行後，共有人對於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚由法院裁定之。惟共有人間經全體訂立分管契約，約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，該分管契約之終止，僅得經全體共有人同意為之，此即第 820 條第 1 項所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決終止分管契約，變更共有物

管理方法之決定。原審本於認事、採證之職權行使，參酌上開證人證詞及綜合相關事證，合法認定系爭房屋自王黃春桂死亡由其繼承人繼承而分別共有系爭房地後，同意由被上訴人繼續占有使用系爭房屋 1、2 樓，上訴人對於被上訴人占有管領系爭房屋 1 樓歷 30 餘年，均予容忍，未予干涉，已默示成立分管契約，不得以多數決之系爭會議終止該分管契約，變更系爭房屋管理方法之決定，因而以上揭理由為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第 481 條、第 449 條第 1 項、第 78 條、第 85 條第 1 項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 31 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 鄭 傑 夫

法官 盧 彥 如

法官 周 玫 芳

法官 黃 莉 雲

法官 林 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 108 年 8 月 15 日