

臺灣新北地方法院民事裁定

107年度抗字第183號

抗	告	人	陳瑞毅
			魏江爐
共		同	
代	理	人	卓家立律師
			黃沛頌律師
相	對	人	夏秋菊
			詹恩鑒
			陳紀蕙
			楊秀珠
			蘇碧雲
兼	上	一	人
代	理	人	魏政德
相	對	人	廖隆村
上	一	人	
代	理	人	蘇玉令
相	對	人	吳福其
上	一	人	
代	理	人	吳昭賢
相	對	人	李美珠
			廖鄭美珠
			黃經森
			賴定瑜
			董麗份
			林振豐
			楊仁益
上	一	人	
代	理	人	周秀卿
相	對	人	吳錫聰
			陳秀玲
			劉新川

01	林	吉	川
02	戴	鑫	銘
03	陳	鉉	翰
04	鄭	慧	娟
05	莊	張	畏
06	張	華	雄
07	葉	碧	玉
08	李	新	興
09	傅	秀	碧
10	林	安	政
11	林	信	宏
12	顧	文	華
13	闕	佩	璆
14	陳	美	宏
15	陳	順	吉
16	邱	永	富
17	許	進	富
18	梁	綉	卿
19	張	玉	玲
20	李	幸	蕙
21	周	瑞	吉
22	邱	永	發
23	謝	崇	明
24	劉	明	祥
25	陳	文	山
26	洪	崑	偉
27	王	金	貴
28	王	珍	妮
29	林	淑	婷
30	林	秋	萍
31	高	美	玉

01		林寶蓮
02		張玉色
03		許雅惠
04		林姿華
05		陳金和
06		陳麗敏
07		謝斐雯
08		王清味
09		何文生
10		蘇廷平
11		邱秀雲
12		周 取
13	兼 上 一 人	
14	代 理 人	郭志宏
15	相 對 人	林月枝
16		黃玲貴
17		林秀錦
18		林村上
19		吳嘉倫
20		羅俊河
21		黃貴鴻
22		吳壬癸
23		江秀李
24		白宜珍
25		陳淑娟
26		翁麗雲
27		鄭宗榮
28		劉育誠
29		黃瑞雯
30		陳昭輝
31		黃月祝

01		洪進祥
02		劉文正
03		吳文良
04		陳和順
05		台信開發建設股份有限公司
06	法定代理人	陳新基
07	相對人	黃馨儀
08		古美娟
09		高世月
10		蔡政霖
11		李霞
12		廖年強
13		吳清南
14		蘇鈺雅
15		葉黃雪霞
16		吳昱辰
17		鄒禎寰
18		林佳伶
19		黃聖德
20		汪凱生
21		黃品傑
22		陳財宏
23		劉新川
24		江恒毅
25		蔡曜隆
26		林啟紘
27		周孟錡
28		徐景芸
29		王苑菁
30		駱麗華
31		吳明栓

徐婉婷
劉宥伶
楊志強
陳美璇
翁惠懿
廖芳琪
鄭怡軒
詹振豪
蘇毓婷
鄭光榮
張乃文
蔡珮玲

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，抗告人對於民國107年6月25日本院107年度聲字第46號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文
抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

理 由

一、按法院管轄之非訟事件，除法律另有規定外，適用本法之規定，非訟事件法第1條定有明文。又依非訟事件法第1條規定之文義解釋，所謂非訟事件，應不以該法所列舉者為限，有最高法院67年度第3次民事庭庭推總會決議意旨可資參照。次按，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，民法第820條第1項、第2項亦有明定。考其修正理由為：「一為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，亦已傾向依多數決為之…，爰仿多數立法例，修正第1項。二共有人依第1項規定就共有物所定之管理，對少數不同意之共有人

顯失公平時，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益，爰增訂第2項。又依第1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管理。」，故法院依民法第820條第2項規定所為裁定，雖未經非訟事件法列舉，然依其事物之性質，係為使共有物之管理順遂進行，而有程序便捷之需求，當屬非訟事件無訛，而針對民法第820條第2項規定變更共有物管理事件所為裁定之抗告，依非訟事件法第44條第1項規定，自應由地方法院合議庭裁定之。又依上述民法第820條之立法理由二可知，依該條第2項規定聲請為變更共有物管理者，必以其共有物之管理係經同條第1項規定而定之管理，且聲請人須為不同意之共有人，並所定之管理有顯失公平之情事，始得為之。倘若共有物之管理，並非經共有人以民法第820條第1項規定之多數決方式所定者，則縱認管理有顯失公平之情形，共有人亦無法依民法第820條第2項規定向法院聲請以裁定變更共有物之管理。

二、抗告人於原審聲請及抗告意旨略以：

（一）抗告人於民國106年間參加法務部行政執行署新北分署拍賣，共同拍得俊利建設事業有限公司（下稱俊利建設公司）所有之新北市○○區○○段○○○○○號（門牌：新北市○○區○○街○○巷○○弄○號等地下二、三層，下稱系爭地下室）之持分各11/286，共計11/143（下稱系爭11/143持分），並於106年4月25日取得所有權。抗告人於拍賣前依拍賣公告資訊，僅知系爭地下室主要用途為室內停車間與防空避難室，拍賣標的為停車場使用空間，對系爭地下室之現況，則無所知。抗告人於拍定後經向代管系爭地下室之台北春大地大樓社區管理委員會取得1支遙控器，至現場勘查，始發現系爭地下室停車位均已遭相對人分配占用，無多餘車位可供抗告人使用。嗣相對人又於106年7月18日召開系爭地下室持分所有權人會議，逕以多數優勢通過「地下停車空間按現行使用狀況不減少、不增設、不

移動使用，以現況使用登記名冊進行分管協議」之議案（下稱系爭決議），並製作台北春大地社區地下二、三樓分管協議區分名單（下稱系爭分管協議區分名單），排除抗告人依據系爭11/143持分所得享有之權利，致抗告人雖為系爭地下室之共有人，但無系爭地下室之任何使用權利。惟依系爭地下室之使用執照竣工圖，系爭地下室應劃設133個停車位，其中地下二層應有51個平面車位，地下三層應有60個平面車位及22個上下二層之立體機械車位，大致足敷共有人分配使用，抗告人依持分比例推算應可分配得大約11個停車位，系爭決議排除抗告人之權利，顯失公平，抗告人並不同意，爰依民法第820條第2項，請求「應變更管理方法，提供符合抗告人等應有部分比例之停車位分配予抗告人等使用」、「至少要讓聲請人可以行使所有權，包含願意增建車位、輪流使用停車位、或者是給予補償」等語。

（二）系爭地下室係於公寓大廈管理條例施行前興建完成，有單獨建號，與台北春大地社區公寓大廈之建號不同，且非台北春大地社區之共用部分，系爭地下室共有人就其持分各有獨立產權，與台北春大地社區之區分所有權人並非一致。系爭地下室共有人間就共有物如何使用管理，應無公寓大廈管理條例之適用。台北春大地社區區分所有權人會議所制訂或修訂通過之社區規約及決議，對於系爭地下室共有並無拘束力。

（三）系爭地下室並非其上台北春大地社區之共用部分，且系爭地下室本身亦無共用部分，共有人間並無分管協議存在。又縱認起造人俊利建設公司於興建完成後出售系爭地下室予各承購人構成默示分管協議或分管契約，然華泰銀行於93年間將拆除機械車位另行出售停車位，業已變更分管契約之原始狀態。再者，地下二層停車場少了編號38車位，僅有50個停車位，與使用執照竣工圖51個車位不符。原使用執照竣工圖B1、B2位置，現況僅餘編號21一個停車位，

01 被取消之停車位，是否經系爭地下室所有權人全體同意。
02 另外，地下二層停車位平面圖編號32、33之停車位，則為
03 原使用執照竣工圖所未存在之停車位，而為相對人等重新
04 劃設；地下三層停車位平面圖，除原使用執照竣工圖A35
05 位置依相對人陳稱無法使用外，但原B19至B23位置原應
06 有5個停車位，現況只有編號81至84共4個停車位，原
07 B23至B24位置，現況則增加編號80之停車位；A15及
08 A16位置僅有2個停車位，然現況則存在編號93至編號95
09 共3個停車位，編號77之停車位，更為原使照竣工圖所未
10 存在之停車位，而為相對人等重新劃設，以上諸情，顯示
11 相對人等並未依據分管契約分配占有之約定使用停車位，
12 非但數量有差異，停車位位置亦與俊利建設公司出售時之
13 原狀不同，而係相對人等自行劃設，交由特定共有人使用
14 ，與俊利建設公司無關，自不得以俊利建設公司未有異議
15 ，即推論默示成立分管契約，對於俊利建設公司亦當無拘
16 束力，自無拘束抗告人。又縱認系爭地下室停車位使用有
17 默示分管協議，然該分管協議未經登記，無對外公示，又
18 依抗告人可得之資訊，根本無法察知系爭地下室停車位有
19 減少之分管狀態，亦無可得而知之情形，抗告人確不知悉
20 有分管契約，該分管契約對於抗告人自不具拘束力

21 (四) 相對人等人所提書狀並未送達抗告人，原審法院就是否有
22 分管協議此一重要事項，未予闡明，未賦予抗告人等陳述
23 意見之機會，已有違誤；又原審法院逕採認相對人等之說
24 詞，然就相對人等說詞之證明未為調查，自亦有調查未盡
25 之違法。

26 三、按98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定：共有物
27 ，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。是未經共有人
28 協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，
29 須徵得他共有人全體之同意。惟為促使共有物有效利用，立
30 法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之，98年1月23
31 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分之二者，其人數不予計算。而所謂共有物之管理包括共有物之保存、改良及利用；共有人以分管契約約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，該分管契約之成立，固須經全體共有人之同意，但未能成立分管契約時，於上開規定修正，98年7月23日施行後，共有人亦得以多數決為共有物管理之決定，此項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依修正後之同條第2項規定聲請法院以裁定變更之，俾免多數決之濫用，此有上開條文之立法理由及最高法院106年度台上字第151號判決意旨可稽。再按所謂分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，符合共有物之管理以自治為優先之原則，應由共有人全體共同協議訂立，此為民法第820條第1項規定所稱「除契約另有約定」之情形，無從以多數決方式為之，故分管契約之訂定與民法第820條第1項所稱之得以多數決為管理並非相同。參酌民法第820條第2項之立法理由，不同意之共有人得依民法第820條第2項聲請法院以裁定變更者，係指依民法第820條第1項之多數決或應有部分超過三分之二所成立之管理顯失公平者而言，至全體共有人合意而訂立之分管契約，即無上開規定之適用。復按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶或各承購戶間約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。該分管契約倘未經全體共有人之同意終止，亦不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議

另訂規約而失其效力。又按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，關於公寓大廈共用部分，所約定專用有違法令使用限制之規定者，依同條例第55條第2項規定，並不受第7條不得為約定之限制。至於如有與原核定使用不合之變更，未依建築法第73條第2項規定申請變更使用執照者，僅係主管建築機關得依同法第91條第1項第1款規定為行政處分之問題，不得謂該分管契約係違背強制或禁止規定及背於公共秩序，而有民法第71條、第72條規定之無效情事。此有最高法院98年度台上字第1570號、102年度台上字第1279號、105年度台上字第1443號判決意旨可資參照。

四、經查：系爭地下室位於新北市蘆洲區台北春大地社區大樓之地下停車場，為有獨立建號之建物，乃建商俊利建設公司於83年間興建完成並取得使用執照，此有建築改良物登記簿附卷可稽（本院107抗字第183號卷〈下稱抗卷〉第399頁）。俊利建設公司於系爭地下室原規劃設置143個停車位，其中地下二層及地下三層各設置停車位52個及91個，惟主管機關僅核准設置133個停車位，其中111個為平面停車位，22個為上下二層之機械式停車位等情，有台北春大地地下3樓平面參考圖、B二停車場平面圖、地下二樓及三樓竣工圖附卷可稽（106年度重司調598號卷〈下稱調卷〉第39頁、第41頁、107年度聲字第46號卷〈下稱聲卷〉一第571頁、第635頁）。而俊利建設公司於系爭地下室興建前即開始預售停車位等情，有相對人賴正益等提出之81年3月10日簽訂之預購停車位買賣契約書附卷可查（聲卷二第159頁）。俊利建設公司與承購者約定凡承購一停車位者即可取得系爭地下室建物所有權應有部分1/143，用以表彰所承購停車位之管理使用權利，並於買賣契約上註明承購戶所購買特定停車位編號及位置，俊利建設公司至88年5月27日止，以上開方式共出售78個車位予夏秋菊等人，有建築物改良登記簿及異動索引附卷可查（抗卷一第221頁、第223頁、第227頁）。次查，相對人陳文山（車位編號28）、陳紀蕙（車位編號

01 100)、李美珠 (以其配偶曾偉存名義簽約，車位編號80)
02 、廖隆村 (車位編號111)、陳梓翰 (父親陳勝基購買後繼
03 承，車位編號114)、董麗份 (車位編號57)、賴定瑜 (車
04 位編號88)、謝崇明 (車位編號26)、李幸蕙 (車位編號46
05)、周瑞吉 (車位編號112)、張玉玲 (車位編號6)、林
06 信宏 (車位編號9)、陳順吉 (車位編號10)、邱永發 (車
07 位編號43)、邱永富 (車位編號45)、林安政 (車位編號47
08)、葉碧玉 (車位編號53)、楊秀珠 (車位編號69)、莊張
09 畏 (車位編號73、74)、廖年強 (受贈自廖萬大，車位編號
10 79)、張華雄 (車位編號99)、林振豐 (以林月代名義簽約
11 、車位編號105)、戴鑫銘 (車位編號113) 等人，均係直
12 接向俊利建設公司購買系爭地下室之停車位，且承購停車位
13 時均約定購買車位之位置，並與其等目前使用停放之停車位
14 位置相同之等情，有上開相對人提出之車位證明、地下三樓
15 平面參考圖、預購停車位買賣契約書、地下二樓平面參考圖
16 、停車位買賣契約書等件附卷可參 (聲卷一第543頁、第
17 635頁、第714頁、第815頁、第823頁、第827頁、第87
18 5頁、卷二第19頁、第759頁、第165頁、第167頁、第17
19 3頁、第175頁、第177至119頁、第347頁、第433頁、
20 第437頁、第439、第443頁、第445頁、第489頁、第49
21 5頁、第499頁、第507頁、第511頁、第517頁、第527
22 頁、第531頁、第535頁、第537、第539頁、第569頁、
23 第571頁、第583至585頁、第595至603頁、第617頁)
24 ，並核與抗告人所提出目前各共有人實際管理使用之台北春
25 大地社區地下二、三樓分管協議區分名單 (聲卷一第519頁
26 ，下稱系爭分管協議區分名單) 中使用情形相符。另相對人
27 夏秋菊 (車位編號102)、詹恩鑒 (車位編號64)、蘇碧雲
28 (車位編號110)、吳福其 (車位編號68)、廖鄭美珠 (車
29 位編號104)、黃經森 (車位編號83)、楊仁益 (車位編號
30 95)、吳錫聰 (車位編號60)、陳秀玲 (車位編號55)、劉
31 新川 (車位編號96)、林吉川 (車位編號106)、鄭慧娟 (

車位編號84)、李新興(車位編號12)、傅秀碧(車位編號11)、顧文華(車位編號87)、王金貴(車位編號82)、林姿華(受贈自母親,車位編號70、71、81)等人,亦均係向俊利建設公司承購停車位,雖未提出其等向俊利建設公司購買車位時,所取得足以表彰該承購車位特定位置之相關資料,惟其等於前審審理時均到庭陳稱:其等目前使用之位置與當初買的位置相同等語,有訊問筆錄附卷可查(聲卷第309至317頁)。審諸其等購買系爭地下室停車位期間迄今已逾20年,自難期望相關資料尚完整保存,惟其所陳述情形與上開直接向俊利建設公司購買停車位之情形相同,自堪信為真實。又查,俊利建設公司於85年4月10日以買賣為原因轉讓系爭地下室應有部分54/143予訴外人即俊利建設公司負責人張福利,而張福利於同日以系爭地下室應有部分52/143為擔保品為訴外人杜淳美債務設定抵押權予華泰銀行(原名稱為臺北市第二信用合作社),嗣債務人杜淳美未能清償債務,經華泰銀行聲請強制執行拍賣抵押物,因無人應買而由債權人華泰銀行承受並繳足全部價金後,於92年1月27日取得抵押物即系爭地下室建物所有權應有部分52/143等情,有建築物改良登記簿、土地登記申請書所檢附資料、本院不動產權利移轉證書附卷可查(抗卷一第415頁、第448頁、第463頁至第473頁)。而張福利為俊利建設公司負責人乙節,則有張福利為俊利建設公司代表人所簽訂之買賣契約可堪為證(聲卷一第693頁、聲卷二第101頁)。華泰銀行於取得上開系爭地下室應有部分52/143及該應有部分所表彰之44個停車位後,分別於93年2月16日、同年4月14日、同年7月29日及同年11月1日,以承購每一車位即取得系爭地下室應有部分1/121之方式,出售予相對人黃玲貴等人,有土地登記申請書所檢附資料存卷可按(抗卷一第499頁至510頁、第571頁、第590頁)。又相對人黃玲貴(車位編號27及29)、陳淑娟(車位編號3及4,編號4已出售)、翁麗雲(車位編號124)、劉育誠(車位編號16)、陳昭輝(車位編

號24)、黃瑞雲(車位編號31)、林秀錦(車位編號40)、
邱秀雲(車位編號41)、江秀李(車位編號52)、謝斐雯(車位編號121)、何文生(車位編號123)等人均具狀表示，其等向華泰銀行購買系爭地下室車位時，均有取得記載其姓名於購買車位位置之地下2樓或3樓參考平面圖，以確定承購車位之特定位置等情，有上開相對人具狀檢附之2樓或3樓參考平面圖附卷可參(聲卷一第571頁、第573頁、卷二第347頁、第357頁、第379頁、第383頁、第388頁、第389頁、第391頁、第397頁、第399頁、第401頁、第413頁、第417頁)，而該特定位置核與系爭分管協議區分名單相同。另相對人陳金和(車位編號122)、陳麗敏(車位編號115、116、120)、魏政德(車位編號119)、蘇延平(車位編號18)、郭志宏(車位編號17)、林月枝(車位編號118)、吳嘉倫(車位編號35)、黃月祝(車位編號22)、洪進祥(車位編號19)、吳文良(車位編號23)等人於前審審理期日均到庭陳稱：其等係向華泰銀行購買車位，目前使用之位置與當初購買之位置相同等語，有訊問筆錄附卷可參(聲卷第317至320頁)，核與前開相對人黃玲貴等人向華泰銀行承購停車位之情相同，足堪認為真實。另向俊利建設公司及華泰銀行以外之其他系爭地下室共有人購買車位之相對人如黃勝德、吳明栓、駱麗華、劉宥伶、林寶蓮等人，亦具狀表示：其等向前手購買車位時，於買賣契約書中已明確記載買受車位位置之編號等情，有各答辯狀檢附買賣契約書附卷可參(聲卷一第575至577頁、第613頁、第763頁、第789頁、第893頁、第898頁、第917頁、卷二第469頁、第479頁、第481頁、第547頁)。據上可知，俊利建設公司於系爭地下室興建前預售至88年5月27日止，所出售之78個停車位，及華泰銀行所出售因強制執行債務人財產而自俊利建設公司負責人張福利所承受系爭地下室應有部分後而出售之44個停車位，除分別以每一車位移轉系爭地下室應有部分1/143或1/121，以表彰其取得停車位之權利外

，亦均於承買人約定實際使用管理停車位之特定位置，且購買車位者歷年來亦均依據其等所約定之特定車位位置管理使用車位，倘原始承購者嗣後有出售車位之情形，繼受之承買人亦依前手管理使用狀況而為管理使用，於抗告人提起本件請求變更共有物管理案件前，並無其他共有人對於管理使用系爭地下室之情形提出異議。從而，相對人主張系爭地下室之共有人間就系爭地下室之管理使用存有分管契約，而分管契約之內容即如系爭分管協議區分名單等情，自屬有據。

五、次查，系爭地下室興建之初，共設有111個平面車位，22個上下二層之機械式車位。建商除將位於地下室3層之22個機械車為改為11個平面車位外，其他停車位之位置與經主管機關核准之竣工圖車位位置亦略有變動，目前實際停車位格數為123個，扣除俊利建設公司自行出售之78個車位及華泰銀行承受自張福利而後出售之44個車位外，尚餘有車位編號38號之車位未出售。而該車位於抗告人提起本件訴訟前為訴外人陳本元所停放，而據陳本元所稱，其係向俊利建設公司購買翰林天下社區停車位，惟俊利建設公司當時已將該翰林天下社區車位出租及設定予台灣中小企銀，故與其約定俟租約期滿始辦理塗銷及過戶手續，俊利建設公司則於該停車位過戶前，將系爭地下室車位編號38停車位，讓與其使用，但俊利建設公司於塗銷並過戶前即宣告倒閉，故陳本元於系爭社區管委會因抗告人提起本件訴訟而清查系爭地下室使用情形與產權前，均使用編號38之車位等情，有B3停車場平面圖、系爭社區管理委員會函文檢附資料在卷可稽（聲卷二第417頁、抗卷二第421至465頁）。另俊利建設公司轉讓與張福利名下之系爭地下室應有部分54/143，除其中應有部分52/143係由華泰銀行承受外，另應有部分2/143亦於94年4月8日因債權人聲請強制執行拍賣後，由訴外人蘇永舜標得，蘇永舜嗣於94年5月6日轉讓與相對人台信開發建設股份有限公司（下稱台信公司）等情，有異動索引、土地登記申請書檢附資料附卷可證（抗卷一第277頁、第279頁、第481至

488 頁)。據上可知，系爭地下室係俊利建設公司所興建，目前共有人所使用之狀況均與當初承購時相同，顯見目前停車位之位置及數量均為俊利建設公司所規劃，且於其出售或轉讓應有部分時，均同時附有與該應有部分對應之特定車位位置，此更可由俊利建設公司精準將僅剩唯一未出售之車位編號38停車位借予陳本元使用而得印證。而該編號38車位所對應之應有部分或為行政執行署106年拍賣俊利建設公司所有而由抗告人拍得之系爭11/143持分，或為94年間拍賣俊利建設公司當時負責人張福利所持有，由蘇永舜取得再轉讓予台信公司之應有部分2/143持分。審諸俊利建設公司所持有系爭11/143持分或張福利所持有遭拍賣之2/143持分之所以遲遲未出售而遭債權人聲請強制執行，即因已無足夠相對應可使用之停車位，此由法務部行政執行署新北分署於拍賣系爭11/143持分時，於公告中載明系爭11/143持分「因查無義務人占有部分，拍定後不點交」等語即可印證。而系爭地下室之所以無足夠停車位可對應全部應有部分，實乃俊利建設公司原預計設置143個停車位，並於取得使用執照前即開始預售停車位，嗣因主管機關核准設置車位之數量及於竣工後又因其他因素考量再次變動核准之停車位數量及位置，導致實際可使用之停車位數量與原先規劃不符。故俊利建設公司常期以來除將僅餘未出售編號車位38讓與陳本元使用外，從未對於系爭地下室各共有人使用停車位之情形加以置喙，足認系爭地下室各共有人間早已成立分管契約，且為俊利建設公司所肯認。

六、至於抗告人主張目前系爭地下室停車位劃設及使用狀況與使用執照不同，係相對人所重新劃設，縱系爭停車場原有分管契約存在，亦因相對人為上開變動而終止分管契約等語。然查，承上所述，目前於系爭地下室占有使用停車位之共有人追究其源頭均係購自俊利建設公司，且本身或其前手自購得後，即依承購時所約定之停車位而為管理使用，迄今已逾20年，均相安無事未生爭議。足認目前系爭地下室停車位之劃

設確為興建系爭地下室及出售停車位之俊利建設公司所劃設。另系爭地下室之地下三層原設置之機械停車位究為何人拆除雖已不可考。然縱使係華泰銀行所拆除，華泰銀行於其分管之位置將機械車位拆除雖有改變其分管區域之樣貌，然仍為於其分管區域範圍所為之管理行為，難謂有逾越分管契約之行為。此外，抗告人就系爭地下室共有人於分管契約成立後，有違反分管契約使用分管範圍而導致分管契約終止之事實乙節，並未舉證以實其說。從而，抗告人主張系爭分管契約已終止，俊利建設公司及繼受俊利建設公司應有部分之抗告人均不需再受分管契約所拘束等情，應屬無據。抗告人又主張相對人不得以系爭決議排除其權利等語。然觀諸系爭決議內容為「地下停車空間按現行使用狀況不減少、不增設、不移動使用，以現況使用登記名冊進行分管協議」等語，該決議實係重申依據系爭地下室共有人之分管契約約定為管理使用，並未改變原分管契約內容，則系爭決議內容既未違反分管契約內容，自無需得全體共有人同意。況系爭地下室各共有人有權依據系爭分管協議區分名單之內容管理使用停車位之權利來源為其等間原已存在之分管契約而非系爭決議。從而，抗告人主張系爭決議內容，排除其依據系爭11/143持分所得享有之權利，顯失公平，依據民法第820條第2項規定，請求變更系爭決議有關係爭地下室之管理方法，即非有據。

七、又查，法務部行政執行署新北分署拍賣系爭11/143持分時於拍賣公告記載使用情形為：門牌為新北市○○區○○街○○巷○○弄○號等地下二、三層，主要用途為室內停車間與防空避難室。查封時在場人「臺北春天大地大樓」社區總幹事陳稱本拍賣標的為停車場使用空間，地下二層之車位使用人非社區住戶，地下三層之車位現供社區住戶使用，然是否定有分管契約，及車位是否有可得特定範圍不明，現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意，又本件係拍賣應有部分，因查無義務人占有部分，拍定後不點交等語，有拍賣公告附卷

可按（聲卷一第515頁）。拍賣公告已明確載明義務人即俊利建設公司並未占有使用系爭地下室，並提醒投標者自行查明有無分管契約。則抗告人可透過系爭社區管委會查得系爭地下室停車位業經相對人或其前手占有分管使用持續10餘年，顯見抗告人可得知悉系爭地下室共有人間存有分管契約，抗告人自應受該分管契約所拘束。

八、綜上所述，相對人（不含台信公司）分配占有管理系爭地下室現有之122個停車位，核係基於有效成立之分管契約，抗告人於受讓俊利建設公司系爭11/143持分時，可得知悉該分管契約之存在，自受該分管契約之約束。抗告人依民法第820條第2項規定，聲請本院裁定變更共有物之管理，自無理由。從而，抗告人依民法第820條第2項規定，聲請變更共有物管理，於法無據。原審裁定駁回抗告人之聲請，並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

九、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21條第2項、第24條第1項、民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 4 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 張 誌 洋
法 官 古 秋 菊
法 官 王 婉 如

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 108 年 1 月 4 日
書 記 官 鄔 琬 誼