

臺灣新北地方法院民事裁定

109年度抗字第296號

抗 告 人 力新木業有限公司

法定代理人 陳菁芸

代 理 人 姚本仁律師

何思瑩律師

相 對 人 洋億企業股份有限公司

法定代理人 王慧瑜

上列當事人間聲請變更共有物管理事件，抗告人對於民國109年11月30日本院所為109年度聲字第196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、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文，上開規定，依非訟事件法第11條之規定，於非訟事件關係人準用之。抗告人所提抗告既經本院認定為無理由（理由詳後述），即非屬民事訴訟法第56條第1項第1款前段所定有利益於共同訴訟人之行為，自無庸併列原審共同相對人王瓊珠、張樹仁、張智誠、張靜文、張樹泉等5人（下合稱王瓊珠等5人）為視同抗告人，先予敘明。

二、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三分之二者，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項分別定有明文。準此，依本條第2項規定聲請為變更共有物之管理者，必以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（不問是持反對意見之積極不同意共有人或未表示意見乃至於未參與

同意決定之消極不同意共有人均包括在內），並所定之管理有顯失公平之情事，始得為之。而是否顯失公平，應由法院依非訟程序，斟酌一切具體情事，參考社會一般觀念為標準，以及共有物之性質、面積、使用狀況等具體客觀情事定之。又所謂「公平」係指各共有人間之權利義務狀態相互比較而言，雖各共有人間之權利義務狀態相互比較下並未全然均等，倘管理人未濫用其管理權利，權利義務狀態亦無顯然失衡，則難謂有何顯失公平之情形。倘管理人於未經共有人同意下，逕將共有物之使用收益獨厚特定共有人，應有審究公平性之必要，而不同意之共有人亦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。

三、相對人於原審聲請意旨及本件陳述意見略以：

兩造為新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號
4筆土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分如附表所示。而抗告人於民國109年1月10日召開分管協議會議，並由其一人作成如附件所示之共有土地分管使用決定書（下稱系爭分管決定）。惟依系爭分管決定，聲請人與其他未出席之共有人即王瓊珠等5人，所分管部分即如系爭分管決定所附之測量圖B部分土地（下稱系爭B部分土地），即系爭分管決定所定之土地分管界線係沿著如聲證四照片中白色二丁掛磚建物之外圍，如依系爭分管決定，將使聲請人所分管之範圍對外無適當之連絡。縱系爭B部分土地面臨既成道路，其寬面臨該既成道路僅約3公尺，依建築技術規則建築設計施工編第61條規定，單車道寬度應有3.5公尺，雙車道寬度應有5.5公尺，又系爭B部分土地面積約有350坪（即約1157.03平方公尺；計算式： $350 \times 3.3058\text{m}^2 = 1,157.03\text{m}^2$ ），顯見系爭分管決定不足以提供正常之使用。又系爭B部分土地屬不規則形，細長條部分被另一建築物遮擋而無法利用，且更係幾乎未臨接指示建築線道路，而無法建築使用，系爭分管決定對於聲請人與其他共有人之權益損害甚大，爰依民法第820條第2項之規定等語，聲請裁定廢棄系爭分管決定。

01 四、抗告意旨略以：

02 (一) 系爭土地上之現有巷道已供公眾通行逾50年之久，且經編
03 號為新北市○○區○○街○巷○弄，並經機關承辦人員審
04 查通過為證，該現有巷道更經新北市中和區公所指稱為為
05 供公眾通行而鋪設柏油加以護養，甚可供車輛通行使用，
06 則新北市○○區○○街○巷○弄為既成道路要屬無疑。

07 (二) 抗告人109年1月10日召開分管協議會議，並由其一人以逾
08 3分之2應有部分，作成系爭分管決定，將系爭分管決定所
09 附測量圖A部分土地（下稱系爭A部分土地）系爭歸由抗告
10 人使用管理，而系爭B部分土地歸由相對人即王瓊珠等5人
11 使用管理。依系爭分管決定，系爭A部分土地上既成道路
12 部分之使用收益權分歸抗告人，則抗告人自知依法有容忍
13 他人通行使用該既成道路之義務，然於不違反該義務下，
14 抗告人依法仍有使用收益系爭A部分土地上之既成道路之
15 權利，且依系爭分管決定第3條約定：「雙方依照前項分
16 管所定範圍，各自分管使用收益，且自分管後，各不得逾
17 越其分管部分之範圍，而侵害他方分管使用收益之行為。
18 」，足見系爭分管決定並無排除相對人通行於抗告人所分
19 管系爭A部分土地上既成道路之權利，而係為保障兩造除
20 就分管範圍上既成道路部分應容忍公眾通行之義務外，其
21 餘土地使用收益之權利不被他方侵害。是原裁定認定系爭
22 分管決定將使相對人無正當完整使用既成道路之權源、抗
23 告人既分管使用系爭A部分土地，排除其他共有人使用收
24 益，卻允許其他共有人得通行使用其分管之系爭A部分土
25 地，亦不符合分管契約之真意，且與系爭分管決定記載不
26 符等語，實屬有誤。又原裁定認定抗告人依系爭分管決定
27 得排除相對人及其他共有人通行使用系爭A部分土地上既
28 成道路、進而使相對人與其他共有人所分管之系爭B部分
29 土地成為袋地、嚴重減損系爭B部分土地經濟價值、對相
30 對人及其他共有人為不利益，顯於認事用法有所違誤，爰
31 提起本件抗告等語。並聲明：1.原裁定廢棄。2.相對人於

01 原審之聲請駁回。

02 三、經查：

03 (一) 抗告人前召開分管協議會議，並由其一人以逾3分之2應
04 有部分作成系爭分管決定，將系爭A部分土地歸由抗告人
05 使用管理，而系爭B部分土地則歸由相對人及其他共有人
06 使用管理，有系爭分管決定書在卷可憑（見原審卷第75至
07 83頁）。抗告人雖辯稱其自知依法有容忍他人通行使用該
08 既成道路之義務，原裁定乃錯誤解釋系爭決定第3條等語
09 ，惟該條所載：「雙方依照前項分管所定範圍，各自分管
10 使用收益，且自分管後，各不得逾越其分管部分之範圍，
11 而侵害他方分管使用收益行為。」等語（見原審卷第77頁
12 ），並無明文約定相對人及王瓊珠等5人有完整之既成道
13 路通行權，且由所載「各不得逾越其分管部分之範圍」等
14 文字，適足使抗告人處於隨時得排除相對人及王瓊珠等5
15 人於系爭A部分土地之使用收益，則系爭B部分土地將成袋
16 地，嚴重減損其經濟使用價值。

17 (二) 抗告人雖又稱本件爭執乃分管使用問題，與所分管位置得
18 否供建築使用分屬二事，不得謂系爭分管決定有顯失公平
19 等語。然共有物分管後其使用狀況、面積之完整性、日後
20 供建築使用及通行之便利性、各共有人所可能受損之程度
21 等事項，如同土地分割之考量，均屬法院審酌土地分管契
22 約是否顯失公平之綜合考量範疇，是分管方式倘若將使部
23 分共有人分管之土地成為袋地，於袋地為建地時，即須將
24 其建築需要列入考量，若不足敷袋地建築之基本需求或相
25 較於其他分管土地之使用方式有顯失公平情事，均難認得
26 為通常使用。系爭土地上之既成道路乃坐落於抗告人分管
27 之系爭A部分土地上，而相對人及王瓊珠等5人分管之系爭
28 B範圍土地屬袋地，能否單獨作為建築使用，已有疑義，
29 且縱得單獨作為建築基地，仍需另私設足敷袋地建築之基
30 本需求之通道，是以系爭A、B部分土地兩相對照，系爭分
31 管決定對於相對人及王瓊珠等5人，顯然甚為不利益，並

有獨厚抗告人之情。否則倘如抗告人所言系爭B部分土地經濟使用價值並無較為不利，則為能儘速充分利用系爭土地，抗告人當亦可決定由其分管系爭B部分土地。以上足見，抗告人主張系爭分管決定並未排除相對人及王瓊珠等5人通行使用系爭A部分土地上之既成道路，進而使其所分管之系爭B部分土地成為袋地，更無使系爭B部分土地無經濟價值云云，並非可採，是其聲請廢棄原裁定，無從准許。

(三) 綜上所述，原審裁定認系爭分管決定對於相對人及王瓊珠等5人甚為不利益、顯失公平，爰廢棄系爭分管決定，核無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第21條第2項、第46條，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 19 日
民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 許 瑞 東
法 官 黃 信 滿
法 官 王 雅 婷

右正本係照原本作成。

本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後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 110 年 7 月 19 日
書 記 官 但 育 緬