臺灣新北地方法院民事裁定

109年度聲字第196號

聲　請　人　洋億企業股份有限公司
法定代理人　王慧瑜
非訟代理人　周仕傑律師
相　對　人　王瓊珠
　　張樹仁
　　張智誠
　　張靜文
　　張樹泉
上五人共同
非訟代理人　蕭萬龍律師
複　代理人　林庭誼律師
　　王紹安律師
相　對　人　力新木業有限公司
法定代理人　陳菁芸
非訟代理人　姚本仁律師
　　何思瑩律師

上列當事人間變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主　文

坐落新北市○○區○○段六四六、六五二、六五三、六五四地號之土地如附件所示之共有土地分管使用決定書之管理方法應予廢棄。

聲請費用由相對人力新木業有限公司負擔。

理　由

一、本件聲請意旨略以：兩造為新北市○○區○○段○○○ ○○○○○○○○ ○○○○ ○號等4 筆土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分如附表所示。而相對人力新木業有限公司（下稱力新公司）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），所分管部分即如系爭分管協議所附之測量圖B部分土地（下稱系爭範圍B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。縱系爭範圍B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，又系爭範圍B土地面積約有350坪（即約1157.03平方公尺；計算式：350 × 3.3058㎡＝1,157.03㎡），顯見系爭分管決定不足以提供正常之使用。再者，系爭範圍B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。準此，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，聲請裁定廢棄系爭分管契約。

二、相對人部分：

㈠相對人力新公司略以：伊就系爭土地應有部分合計已逾3分之2。伊於109年1月10日召開分管協議會議，作成系爭分管決定前，已合法通知聲請人與相對人王瓊珠等5人。又系爭範圍B土地可從坐落新北市○○區○○街○○巷○弄○號建物前方之既成道路通行，並非無法對外聯絡，且該既成道路寬約3公尺已足供車輛通行。況伊亦將系爭分管協議所附之測量圖A部分土地（下稱系爭範圍A土地）上之既成道路提供與聲請人及相對人王瓊珠等5人通行，並無任何限制，且就既成道路面積對於系爭土地而言，應屬相同。又聲請人稱：系爭範圍B土地細長條部分被另一建築物遮擋而無法利用等語，經伊估算該部分面積僅約29平方公尺，相對於系爭範圍B土地整體而言，其使用收益應無太大影響。再者，系爭土地業經相對人張智誠向鈞院起訴請求分割共有物（案號：鈞院105年度重訴字第337號，下稱另案共有物分割案件），而聲請人之前手即第三人陳堯宗，於另案共有物分割案件

中，108 年7 月3 日、109 年4 月23日言詞辯論程序，均主張變價分割，且聲請人於109 年4 月29日已承當訴訟，則聲請人就系爭土地既主張變價分割，顯見其無使用管理系爭土地之意。此外，本件係爭執系爭土地之分管使用，實與兩造所分管之系爭土地特定位置是否符合建築技術規則建築設計施工編第61條規定、是否臨接指示建築線道路而供建築使用等建築問題分屬二事，不應混為一談，且據此既成道路而生之問題，系爭土地亦有相同問題。另王瓊珠等5 人所稱默示分管協議部分，伊否認之。綜上，系爭分管決定符合民法第820 條第1 項但書規定，原則上即應尊重私法自治；且該決定內容並無顯失公平之處等語置辯，並請求駁回相對人之聲請。

㈡相對人王瓊珠等5 人略以：同意聲請人聲請廢棄系爭分管決定。並補充：系爭土地存有默示分管契約，且為相對人力新公司所明知，故相對人力新公司亦應受該默示分管契約拘束等語。

三、經查：

㈠兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表所示。又相對人力新公司109 年1 月10日召開分管協議會議，並由其一人以逾3 分之2 應有部分，作成如附件所示之共有土地分管使用決定書（即系爭分管決定），將系爭分管決定A 部分土地面積約2976.11 平方公尺歸由相對人力新公司使用管理，而B 部分土地面積約1110.06 平方公尺則歸由聲請人及相對人王瓊珠等5 人使用管理。又系爭土地上既成道路及指示建築線道路，如另案共有物分割案件109 年8 月28日複丈成成果圖所示等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地謄本、共有土地分管使用決定書、上開附圖等件，在卷可佐（見板司調字卷第33至37頁〈同本院卷第75至83頁〉、第53至75頁、本院卷第199 頁），堪予認定。

㈡按98年1 月3 日修正前之民法第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。惟為促使共有

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日修正之民法物權篇，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。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 項參見）。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。至於修正之同法第818 條規定，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，並肯認共有人就該分配得依契約另為約定，即共有人依契約之約定，其使用收益之範圍超過或小於應有部分，或利益分配不依應有部分定之，均無不可；此與對共有物使用收益之方法，屬民法第820 條第1 項共有物管理之範疇，尚有不同，最高法院106 年台上字第151 號裁判要旨參照。

㈢經查，相對人力新公司辯稱：系爭B 範圍可從坐落新北市○○區○○街○○巷○ 弄○ 號建物前方之既成道路通行，並非無法對外聯絡，且該既成道路寬約3 公尺已足供車輛通行云云。惟經本院對照另案共有物分割案件109 年8 月28日複丈成果圖及系爭決定之方案，足見該既成道路係共同坐落於系爭範圍A 、B 土地上，有前開複丈成果圖及系爭決定之方案在卷可卷（見本院卷第199 、83頁）。再觀諸系爭分管決定書

第3條規定：「雙方依照前項分管所定範圍，各自分管使用收益，且自分管後，各不得逾越其分管部分之範圍，而侵害他方分管使用收益行為。」，有該分管決定書存卷可考（見本院卷第77頁），是不論相對人力新公司目前有無禁止聲請人或其他共有人通行該既成道路，倘依系爭分管決定，聲請人等並無正當完整使用既成道路之權源，相對人力新公司自得隨時排除其他共有人於系爭範圍A土地之使用收益，則系爭範圍B土地將成袋地，嚴重減損其經濟使用價值。又相對人力新公司抗辯其他共有人得任意通行系爭範圍A土地上之既成道路，則相對人力新公司既分管使用系爭土地之範圍A，排除其他共有人使用收益，卻允許其他共有人得通行使用其分管之系爭範圍A，亦不符合分管契約之真意，且與上開系爭分管決定書記載不符。再者，系爭B範圍土地既屬袋地，則系爭B範圍土地能否單獨作為建築使用，大有疑問，且縱得單獨作為建築基地，然系爭B範圍土地仍需另私設道路，而系爭A範圍土地則分管原坐落於系爭土地上之既成道路，二者相較之下，系爭B範圍土地反需再私設道路以對外通行，如此，對聲請人及相對人王瓊珠等5人，甚為不利益。

㈣從而，相對人力新公司所為附件所示共有物之管理方法即系爭分管決定，確實侵害包括聲請人及相對人王瓊珠等5人之利益，顯失公平，應予廢棄。至相對人力新公司辯稱：聲請人之前手即第三人陳堯宗，於另案共有物分割案件中，108年7月3日、109年4月23日言詞辯論程序，均主張變價分割，且聲請人於109年4月29日，已承當訴訟，則聲請人就系爭土地既主張變價分割，顯見其無使用管理系爭土地之意云云。惟本件係變更共有物管理事件，與另案共有物分割案件分屬不同案件，則聲請人本就有基於各種現實考量，而為不同主張，以謀求適當利益，且聲請人主張變價分割，本不足認聲請人並無使用管理其應有部分之系爭土地之意思，是相對人力新公司上開主張，僅係其主觀臆測，自無可採，附此敘明。

四、綜上所述，本件聲請人主張附件一所示之共有土地之管理方對其顯失公平，依民法第820條第2項之規定聲請廢棄之，於法有據，應予准許。

五、依非訟事件法第21第2 項、第24條第1 項，民事訴訟法第78條、第85條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

以上正本係照原本作成。

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，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　許清秋

附表（土地應有部分比例）

編號	共有人	新北市中和區三民段646 地號土地	新北市中和區三民段652 地號土地	新北市中和區三民段653 地號土地	新北市中和區三民段654 地號土地
1	洋億企業股份有限公司（即聲請人）	90 分之1	90分之1	90分之1	450 分之1
2	王瓊珠	9 分之1	9 分之1	9 分之1	45 分之1
3	張樹仁	180 分之19	180 分之19	180 分之19	900 分之199
4	張智誠	450 分之7	450 分之7	450 分之7	2250 分之7
5	張靜文	45 分之1	45 分之1	45 分之1	225 分之1
6	張樹泉	450 分之3	450 分之3	450 分之3	2250 分之3
7	力新木業有限公司	180 分之131	180 分之131	180 分之131	900 分之671

01　　附 件