臺灣桃園地方法院民事裁定

107年度聲字第24號

聲　請　人　葉書恒
代　理　人　王文宏律師
相　對　人　黃英宗
　　逢全股份有限公司
上　一　人
法定代理人　謝元勳
代　理　人　張訓嘉律師
相　對　人　歐陽瀚
代　理　人　鄭少煌
　　陳志峯律師
上　一　人
複代理人　李安傑律師
相　對　人　謝鈺川
　　何惠雯
　　車艷榮
　　黃涵妮
上四人共同
代　理　人　鄭少煌
相　對　人　袁春芳
代　理　人　吳榮磊
相　對　人　魏演輝

上列當事人間請求變更共有物管理事件，本院裁定如下：

主　　文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

事實及理由

一、本件聲請意旨略以：

㈠緣本件聲請人為建物門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號○○○區鎮○街○○號、47號之柏迪華廈之區分所有權人之一，就地下一樓之有部分擁有單獨所有權，其並就柏迪華廈之停

車場共有部分（○○○區○○○段3916建號，下稱系爭停車場）持有15分之2 之所有權，又本件系爭停車場之合法停車位僅有9 個，卻因建商之超賣而區分為15個，是系爭停車場共有人訂定柏迪華廈地下停車場使用辦法（下稱系爭管理辦法），然系爭管理辦法將聲請人使用系爭停車位之權利或受補助租賃車位之權利予以排除，顯已侵害聲請人之所有權、利用權，系爭管理辦法顯失公平，聲請人日前不斷與相對人協調，然相對人均置之不理，聲請人不得已之下爰依民法第820 條第2 項之規定，聲請裁定變更系爭管理辦法，並請諭知具體之管理方法，以達定紛止爭之目的。

㈡本件系爭管理辦法為系爭停車場共有人為管理系爭地下停車場而依民法第820 條第1 項之規定所訂定之管理辦法。又系爭管理辦法之源起為解決建商超賣合法車位所訂定。然系爭管理辦法訂定時，僅就當時已擁有停車場使用權人共8 人11個車位為處理，其中於系爭管理辦法2 點約定：將停車場空間多劃立1 個車位，並補助未取得停車位之1 人每月補助上限2,000 元整至外租外停放，並於系爭管理辦法第3 條約定：取得本停車場使用權需本大樓實際住所並在民國101 年2 月2 日遷入為限（空戶不具資格）並共同持分本停車場建地之持分人（惟現今車位已滿，停車場經費不足故日後空戶遷入時仍無法取得使用權，並不予補助租賃車位）。聲請人為柏迪華廈鎮三街45號地下一樓專有部分之獨立所有權人，並有系爭停車場15分之2 之所有權。是聲請人原應就系爭停車場享有使2 個車位或受補助租賃車位之權利，然系爭管理辦法訂定時，僅分配予當時已擁有系爭停車場使用權人共8 人，聲請人因系爭管理辦法第3 點之約定，就系爭停車場之上開權利被予以排除，是聲請人並不同意系爭管理辦法之內容，又系爭管理辦法顯已侵害聲請人之所有權、使用權。

㈢細觀系爭停車場地下一樓平面圖可知，柏迪華廈地下一樓劃分有2 個合法之車位，然由該平面圖亦可得知倘停放車輛後，欲前往樓梯或電梯出入，勢必經過聲請人所有之區域，又

關於該等車位附之照明部分，因建商於建設之時，未合理配線，致聲請人目前亦需負擔該照明部分之電費，且亦難以分割計算應由停車共有人共同負擔之實際比例為，是就系爭停車場之管理方法，若為取得最大合理之管理效益，實應由聲請人取得該地下一樓之2 個合法車位之使用權，就其餘地下二樓車位，交由其他共有人抽籤或自行決定之，未取得車位之6 位共有人，則依系爭管理辦法之約定，以每月2 千元為最高上限為補助，供其出外租車位，該費用為求平等或避免增加柏迪華廈管理委會之負擔，得協調由取得車位之人分擔之，應屬此地下停車場最符合效用之管理方式。

二、相對人方面：

㈠相對人黃英宗則以：我們社區是在83年蓋的，當時建商規劃15個停車位（包含平面、機械式），後來管委會約在102 年成立時把機械式車位拿掉，平面車位目前一樓剩2 個，二樓有7 個，真下有車位使用權的12人，當初劃15個車位，是因為3 戶有2 個停車位，有1 個停車位使用權之住戶持分為1/15分，2 個停車位住戶持分為2/15等語。

㈡相對人逢全股份有限公司：查春日路327 號、鎮三街45、47號之住戶，於停車場所有權及其應有部分比例可分為應有部分2/15者5 人（相對人逢全股份有限公司、黃英宗、謝鈺川、歐陽瀚及聲請人），應有部分1/15者5 人（魏演輝、何惠雯、車艷榮、袁春芳及黃涵妮）。然地下停車場僅有9 個合法停車位，另有增加劃設之停車位有1 個。依民法第818 條規定，9 個合法停車位之分配使用，應按各共䜣人之應有部分比例為之，尚精細計算之，應有部分2/15之各共有人至少均使1.2 個合法停車位，應有部分1/15之各共有人僅能使用0.6 個合法停車位，倘增加劃設停車位列入分配，即各共有人分配10個停車位，則應有部分2/15之各共有人至少均使1.333 個合法停車位，應有部分1/15之各共有人僅能使用0.666 個合法停車位。綜上，本件應有部分2/15之5 人（即相對人逢全股份有限公司、黃英宗、謝鈺川、歐陽瀚及聲請人）

均至少得使用1個合法停車位，其餘車位由各共有人抽籤，未抽得者由管委會輔助租賃車位之費用等語。

㈢相對人歐陽瀚則略以：不同意聲請人之請求，聲請人於購系爭房地時，對於系爭停車位的使用方式就可得而知，不應事後反悔等語。

㈣相對人謝鈺川、何惠雯、車艷榮及黃涵妮略以：柏迪華廈社區於101年向桃園市政府申請核准設立，101年底或102年初經桃園市政府通知，社機械停車位是違章斥除，先經過管委會討論擬出系爭管理辦法，後經社區區分所有權人開會決議通過，除二樓與地下一樓當時所有權人王先生沒出席外，其他的住戶全部都有到場表決，至於社區規約關於停車位空間之權利及附件契約格式等文件是否在再陳報等語。

㈤相對人袁春芳、魏演輝則均未提出任何聲明或陳述。

三、按「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」，民法第818條定有明文。「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項亦有明文。又分管契約應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，此種契約為共有人全體所訂立，此即第820條第1項所稱「除契約另有約定」之情形，管理之樣態不限於共有物之使用收益，在共有人不能以契約訂定分管時，有以多數決為共有物管理之決定等。次參酌98年1月23日修正民法第820條之理由為：「一、為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之（如瑞士民法第647條之1、第647條之2、日本民法第252條、義大利民法第1105條、第1106條、第1108條、奧國民法第833條、德國民法第745條），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」。準此，民法第820條第1項所稱之管理，應包含共有人間約定分管契約之管理方式，故共有人間如以多數決依本條第2項規定聲請為變更共有物管理，如其共有物之管理係經同條第1項規定而定之管理，且聲請人為不同意之共有人，並所定之管理有顯失公平之情事，始得依據民法第820條第2項之規定，請求法院裁定變更決議內容（臺灣高等法院暨所屬院103年11月19日法律座談會民事類提案第6號研討結果參照）。易言之，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。次按公寓大廈之共有型態與一般共有物相較具有特殊性，是立法者始特別制訂公寓大廈管理條例以資適用，就公寓大廈區分所有權人間之權利義務關係，於該條例設有規定之情況下，為民法共有規定之特別法，依特別法優先適用之原則，應優先適用公寓大廈管理條例之相關規定，民法共有規定則居補充地位。

三、本件聲請人主張其係柏迪華廈之區分所有權人之一，就系爭停車場持有15分之2之所有權，又本件系爭停車場之合法停車位僅有9個，卻因建商之超賣而區分為15個，是系爭停車場共有人訂定系爭管理辦法將聲請人使用系爭停車位之權利或受補助租賃車位之權利予以排除，顯已侵害聲請人之所有權、利用權，系爭管理辦法顯失公平，聲請人日前不斷與相對人協調，然相對人均置之不理，爰依民法第820條第2項之規定，聲請裁定變更系爭管理辦法，並請諭知具體之管理方法，以達定紛止爭之目的等語。經查，柏迪華廈社區之住戶規約係依據公寓大廈管理條例第23條辦理，其辦理方式以內政部制訂之規約範本為架構，依該公寓大廈使用執照及其竣工圖、基地、建築物及附屬設施、停車公間、大廈外牆之

使用管理之特性，並就區分所有權人會議規則、內容及管理費、公共基金之管理及運用、重大修繕或改良之標準、住戶共同遵守協定事項、爭議事件及違反義務之處理等相關事項訂定住戶規約，並報請桃園縣政府准予備查，俾全體住戶共同遵行，且依柏迪華廈社區住戶規約第1章第2條第4項約定：「停車空間應依互列規定：㈠……2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。……㈡停車空間之使用管理1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決訂定。……」（見本院卷第157頁、158頁），該柏迪華廈住戶規約及成立管理組織案，復經柏迪華廈社區100年12月21日區分所有權人第一次會議會議決議通過，有會議紀錄、住戶規約等件在卷可憑（見本院卷第154頁至186頁），復參諸證人即柏迪華廈社區第一屆管理委員會主任委員到庭證稱：「社區於101年向桃園市政府申請核准設立，101年底或102年初經桃園市政府通知，社區機械停車場停車位是違章要拆除，先經過管委會討論擬出使用管理方法，後經過社區區分所有權人開會，決議通過，相關資料回去找後補陳。二樓與地下一樓當時所有權人是王先生，我記他沒有來，其他的住戶全部都到。」等語（見本院卷第200頁），並有柏迪華廈地下停車場使用管理辦法在卷可按（見本院卷第19頁、20頁）。是見本件關於柏迪華廈停車空間使用管理辦法，包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，核屬公寓大廈區分所有權人就約定專用部分之爭執，依前揭說明，自應優先適用公寓大廈管理條例第2章、第3章之特別規定。又公寓大廈管理條例之立法精神旨在建立住戶自治體系，而社區規約為公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人

會議決議之共同遵守事項，可謂住戶自治之基本規範，聲請人倘欲變更現行規約關於柏迪華廈住戶使用停車空間之方式者，應提請區分所有權人會議變更柏迪華廈社區規約相關規定予以救濟，方為適法。

五、綜上所述，本件柏迪華廈停車空間使用管理辦法，並非依民法第820條第1項而定，聲請人依民法第820條第2項規定以柏迪華廈社區之其他區分所有權人全體為相對人，聲請裁定變更共有物之管理，洵屬無據，應駁回之。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　26　　日

民事第四庭　法　官　汪智陽

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1000元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　陳子彤