

臺灣臺中地方法院民事裁定

109年度抗字第285號

抗 告 人 林 崇 華
代 理 人 熊 賢 棋 律 師
相 對 人 林 裕 仁
林 宏 澧
林 昀 希
林 威 志

上 列 4 人

共 同 代 理 人 黃 意 茹 律 師
黃 幼 蘭 律 師

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 9 月 16 日 本 院 所 為 之 裁 定 (109 年 度 聲 字 第 125 號) 提 起 抗 告 ， 本 院 合 議 庭 裁 定 如 下 ：

主 文

抗 告 駁 回 。

抗 告 費 用 新 台 幣 壹 仟 元 由 抗 告 人 負 擔 。

理 由

一、本件抗告意旨略以：

(一)原裁定依相對人提出系爭房地部分現況照片，誤認系爭房地現況荒廢宛如廢墟，而厚威實業股份有限公司(下稱厚威公司)因系爭房地荒廢已久，現況不佳，必需耗費大筆資金從事大量裝潢系爭房地云云，即有誤會。此從原址即坐落台中市○區○○段○○段0000000地號土地暨其上同段248建號即門牌號碼台中市○區○○路○○○號建物(下稱系爭房地)，原由南北企業有限公司(下稱南北公司)經營南北大飯店，相對人於民國109年2月2日聲請鈞院民事執行處點交接管前是窗明几淨之商業用大樓(此有抗證2即系爭房地外觀相片及南北大飯店相片可稽，而相對人於鈞院民事庭106年度重訴字第441號遷讓房屋等事件卷內106年7月24日起訴狀所附系爭房地現況照片及極佳地理位置介紹(抗證3)及不動產經紀人僅就系爭房地騎樓(店面)、地下

01 室、及第1、2、3樓共計237.4019坪，月租金行情新台幣（
02 下同）000000元之不動產租金估價報告書（參見抗證4）及相
03 對人於107年3月13日民事準備書狀陳報107年3月5日鈞院
04 106年度重訴字第441號遷讓房屋等事件法院人員現場履勘
05 時之現場相片，故相對人提出系爭房地部分現況照片，應
06 係遭相對人於109年2月2日接管南北大飯店（系爭房地第1
07 、2、3樓）後拆掉原裝潢後暫時之部分相片，原審未到現
08 場察看，僅憑相對人片面陳報之部分相片，誤以為「系爭
09 房地荒廢已久……現況宛如廢墟」云云，容有誤會，尤其
10 相對人林裕仁長住在系爭房地5樓，怎可能「荒廢已久…
11 現況宛如廢墟」？

12 （二）系爭房地不需花費大量經費長期裝潢整修，依南北大飯店
13 於109年2月2日點交予相對人接管前之規模，僅需花費不
14 多經費加以短期裝潢即可呈現美輪美奐的外觀。

15 （三）相對人與厚威公司私相授受之系爭契約書約定，明顯違反
16 商業不動產出租行情，因系爭房地位置在台中市○○區○○
17 路上，緊鄰台中火車站、客運站、公車站等台中市轉運站
18 ，屬市中心之交通樞紐，且位置醒目，周邊商店林立，臨
19 近新時代大魯閣百貨公司、第一廣場，人潮絡繹不絕，距
20 離日曜天地、台中公園、一中街、中友百貨等車程不到10
21 分鐘，生活機能良好。且系爭房地之騎樓及1樓186平方公
22 尺即56.265坪，2樓至5樓共825.6平方公尺即249.744坪，
23 地下室186.00平方公尺即56.265坪，地坪為56.265坪，建
24 坪高達362.274坪，市價高達數億元，鄰近租金行情為1樓
25 及騎樓月租金每坪150元，2樓至5樓每樓層月租金每坪為
26 928元、地下室月租金每坪為738元，以此計算，每月租金
27 為337990元，故系爭房地日後經鈞院107年度訴字第3979
28 號分割共有物事件判決後，無論是原物分割或變價分配，
29 不須侷限做旅館業使用，應可依市場行情出售予大企業或
30 大財團做更好之商業大樓使用。

31 （五）依系爭契約之下列約定內容：

- 01 1、第2條特約事項四約定：就本條第1項厚威公司就本件房屋
02 可以向都發局申請『使用執照變更』)、第2項(簽立本契
03 約書之後，厚威公司就本件房屋可以向都發局申請『室內
04 裝修許可』)事務之進行時程，厚威公司僅給付相對人每
05 月30000元之費用，並先以5個月計算(甲乙雙方同意此5個
06 月為109年3月1日至109年7月31日)。若實際進行時程少於
07 或多於5個月，雙方再行結算，多退少補。即相對人不依
08 每月租金行情收取337990元租金，每月僅收30000元，實
09 際進行時程少於5個月時，相對人多退租金予厚威公司，
10 實際進行時程多於5個月時，相對人短收之租金，厚威公
11 司不用補付租金。
- 12 2、第2條特約事項六約定：本條第1項(厚威公司就本件房屋
13 可以向都發局申請『使用執照變更』)、第2項(簽立本契
14 約書之後、厚威公司就本件房屋可以向都發局申請『室內
15 裝修許可』)事務之進行中，若厚威公司不再進行且原因
16 乃可歸責於甲方厚威公司者，斯時若尚未到達109年7月31
17 日，本條第4項之150000元(即每月30000元，以5個月計算
18)亦不退還；斯時若已超過109年7月31日，厚威公司仍應
19 依本條第4項將每月30000元之費用按月補足給付相對人。
- 20 3、第2條特約事項七約定：本條第1項(厚威公司就本件房屋
21 可以向都發局申請『使用執照變更』)、第2項(簽立本契
22 約書之後、厚威公司就本件房屋可以向都發局申請『室內
23 裝修許可』)事務進行中，若因不可歸責於厚威公司之原
24 因而無法繼續進行，相對人就應依當時之日期，比例退還
25 已收之第4項費用，即使不可歸責於出租人即相對人時，
26 只要不可歸責於厚威公司之原因而無法繼續進行上揭第1
27 項、第2項時，厚威公司連每月30000元之費用皆應依當時
28 之日期比例退還已收之第4項每月30000元之費用。是系爭
29 契約未載明相對人如何應依當時之日期比例退還已收之第
30 4項每月30000元之費用？違反民法第441條(租金之續付)
31 「承租人因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部之使

01 用、收益者，不得免其支付租金之義務。」，即承租人因
02 自己之事由(不論可歸責或不可歸責之事由)，只要不是可
03 歸責於出租人之事由，不得免其支付租金之義務。

04 4、第2條特約事項八約定：本條第1項(厚威公司就本件房屋
05 可以向都發局申請『使用執照變更』)、第2項(簽立本契
06 約書之後、厚威公司就本件房屋可以向都發局申請『室內
07 裝修許可』)事務進行中，若因不可歸責於厚威公司之原
08 因導致必須延長進行時程，雙方同意屆時協商『就該延長
09 之時程，不收取第4項(每月30000元)費用』之期間，違反
10 上揭民法第441條規定，即承租人因自己之事由，只要不
11 是可歸責於出租人之事由，不得免除支付租金之義務。

12 5、第3條約定：三、租賃預約：「一、第2條第1項(厚威公司
13 就本件房屋可以向都發局申請『使用執照變更』)、第2項
14 (簽立本契約書之後、厚威公司就本件房屋可以向都發局
15 申請『室內裝修許可』)、第3項(簽立本契約書之後，相
16 對人應負責將本件房屋上原所登記之營業登記註銷)之事
17 項均完成後，厚威公司必須與相對人就本件契約標的簽立
18 租賃契約，租賃期間至少為15年，租金至少為每月215000
19 元(包含稅金、二代健保費用)，且租金逐年調整。另厚威
20 公司必須給付租賃押金至少為2個月租金額，金額為
21 430200元，及設備押金430200元，共計860400元相對人就
22 租賃期間前8個月亦應同意為厚威公司之裝潢期間，不收
23 租金，此項約定亦違反民法第441條規定。

24 (六)又法院依民法第820條第2項規定所為裁定，雖未經非訟事
25 件法列舉，然依其事物之性質，係為使共有物之管理順遂
26 進行，而有程序便捷之需求，當屬非訟事件無訛。從而，
27 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
28 之抗告，依非訟事件法第44條第1項規定，自應由地方法
29 院合議庭裁定之。另共有物之出租乃典型之利用行為，屬
30 民法第820條第1項所定對共有物管理權能之範圍(參見最
31 高法院98年度台上字第1087號、100年度台上字第1776號

等民事裁判意旨)。且依民法第421條規定，租金數額係租賃契約之常素，而為租賃契約之必要之點，共有物之出租，包含出租之對象為何、出租之標的範圍若干、出租之租金數額高低等事項，自均屬民法第820條第1項規定管理權能之範圍，故依同條第2項規定，如法院認前述出租之事項、內容顯失公平者，自得依不同意之共有人之聲請而裁定變更之(參見鈞院105年度抗字第109號民事裁定意旨)。是法院應斟酌共有物之性質、面積、使用狀況等具體客觀情事，實質判斷共有物出租之內容有無顯失公平，而租金之數額有無過高或過低，致對於共有人有無顯失公平之情，當亦屬審究之範圍。就本件而言，相對人私相授受以顯不合理條件、低於市場行情之租金出租系爭房地確有顯失公平之情事，已嚴重影響抗告人權益，茲說明如下：

- 1、原裁定未審酌相對人為系爭出租行為時，全然未通知抗告人參與討論，而對抗告人之程序保障不足，及未實質判斷共有物出租之內容有無顯失公平等情，即以抗告人未提出較佳之管理方法，逕認抗告人係空言主張相對人之出租行為不當，容有誤會。
- 2、原裁定又以相對人與厚威公司就註銷原登記之營業登記、變更使用執照、申請室內裝修許可及裝潢期間，承租人無法使系爭房地收益之相關事項加以約定，有其必要性；相對人與厚威公司約定15年長期租約符合社會交易習慣，及抗告人未提出每月收益高於215000元之資料、系爭建物現況不佳，需先裝潢整修始能營業，暨旅宿業受肺炎疫情影響而經營困難等情，在未說明相對人與厚威公司間契約約定之租賃期間、價金是否確實符合市場行情，即在未為實質審認下，逕推認系爭租賃契約之約定尚屬客觀合理、抗告人主張該等約定顯失公平不能採信云云。然依前述，抗告人已提出鄰近店面租金之行情計算，系爭房地生活機能良好，鄰近租金行情每月為337990元，而系爭租賃契約之約定月租金僅為215000至255000元間，顯然低於上開市場

行情337990元，原裁定對此未置一詞。又武漢肺炎僅一時性，疫苗109年年底前即已問世，現今國內旅遊蓬勃發展，地處交通樞紐之系爭房地目前每月租金行情仍為337990元，而非長達15年皆因受肺炎疫情影響而經營困難，且原裁定誤認系爭房地荒廢已久成廢墟，厚威公司要花費大量修繕費用，似將厚威公司之房屋修繕事由納入考量，而不採市場行情每月租金337990元。另系爭契約將系爭房地出租予厚威公司，每月租金亦顯低於該路段周邊租金行情，系爭房屋之管理方法、出租條件，確實比相同房屋條件租賃行情為低，其約定情形顯有特別優惠厚威公司，相對人所為管理方法與交易行情相比，確有租金過低、管理不當情形，且臺灣臺北地方法院103年度抗字第402號民事裁定亦可供參考。

- 3、厚威公司申請使用執照變更、室內裝修許可期間，相對人僅收取每月30000元之費用，顯不合於常情。土地法第97條立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要(參見最高法院94年度第2次民事庭會議決議、92年度台簡上字第20號及105年度台上字第727號等民事裁判意旨)，是本件應無土地法第97條規定之適用。又系爭契約預先約定租賃期間前8個月不收取租金，惟市場上並無承租人之裝潢期間長達8個月不收取租金之常情，原裁定亦未詳細說明。尤其相對人林裕仁一家居住在系爭房地5樓，此有鈞院107年度訴字第3979號分割共有物事件108年4月22日準備程序筆錄可稽，相對人容任厚威公司以顯低於周邊租金行情承租系爭房屋，恐有私相授受行為，變相令相對人林裕仁無償使用收益系爭房屋

01 5樓空間，確實不利於其他共有人之抗告人，故相對人濫
02 用管理權利，獨享共有物部分空間利益，其等共有人間確
03 有權利義務不均等，有害共有人全體利益之情形。

04 4、兩造就系爭房地尚有分割共有物訴訟在鈞院民事庭以107
05 年度訴字第3979號審理中，抗告人在該案主張變價分割，
06 相對人則主張原物分割，由相對人林裕仁、林宏澧、林昀
07 希取得並維持共有，再以價金補償抗告人，然不論前述何
08 種分割方式，系爭綁15年以上出租人只收市場租金3分之2
09 之租賃契約存在，買受人無法做更好的商業大樓使用，將
10 影響系爭共有物之交易價值，相對減少抗告人可能取得之
11 價金，對抗告人權益之影響甚鉅。

12 (七)並聲明：1、原裁定廢棄。2、相對人將系爭房地自109年2
13 月27日出租予厚威公司之決定，應變更為禁止相對人將系
14 爭房地出租予厚威公司及其他第3人。

15 二、本件相對人答辯意旨略以：

16 (一)抗告人主張系爭房屋於109年2月2日點交前係窗明几淨之
17 商業大樓，相對人提出之系爭房屋現況照片，應係遭相對
18 人接管後拆掉原裝潢後暫時之部分照片，原裁定僅憑片面
19 之照片誤以為系爭房屋荒廢已久、宛如廢墟，應有誤會云
20 云，顯屬無據。因相對人在原審提出系爭房屋現況照片，
21 乃鈞院106年度重訴字第441號遷讓房屋事件經執行法院點
22 交現場之照片，從該等照片可知系爭房屋現況在點交前即
23 已破敗不堪、處於荒廢狀態。又系爭房屋於系爭契約簽訂
24 前之狀況確如相對人所提照片所示，相當破敗凋敝，不僅
25 天花板塌陷、遍地堆置廢棄物件，房屋後方亦雜草叢生，
26 全無管理。抗告人於抗證2所提照片，僅是系爭房屋之1樓
27 入口，及2樓飯店櫃台門面而已，乃系爭房屋之一小角，
28 並非系爭房屋進入屋內後之全貌。是原裁定肯認系爭房地
29 位處黃金地段，惟現況荒廢宛如廢墟，系爭房地共有人就
30 共有物無法為任何收益，自不宜任其繼續荒蕪，如能加以
31 適當整理，並合理出租予他人而有收益，對全體共有人實

屬有利之管理方法等語，並無違誤。

(二) 抗告人又主張系爭契約之約定月租金僅215000元至255000元間，顯然低於市場行情337990元，系爭契約將系爭房地租予厚威公司，每月租金低於該路段周邊租金行情，相對人就系爭房屋所為之管理方法與交易行情相比，確有租金過低、管理不當情形」云云，並無理由。因抗告人主張系爭房地每月租金行情為337990元，無非係以鈞院106年度重訴字第441號遷讓房屋事件中不動產經紀人出具之不動產租金估價報告書為其依據。惟該不動產租金估價報告書係於106年間作成，迄今已逾3年有餘，系爭房屋更加老舊，相關租金自是更低。且系爭房屋係於58年10月15日建築完成，迄今亦逾51年，屬老舊建築，而相對人於109年2月間簽訂系爭契約時，系爭房屋早已處於凋敝廢棄狀態，不僅遭斷水斷電，更無管線、排污、消防等設備，其租金收益自會較106年間之租金行情又降低許多。再房屋之租金行會隨著大環境景氣循環、不動產市場供需、房屋所在區位整體發展、周圍人潮、屋齡、物件狀況良善與否、房屋構造等因素不斷波動，系爭房屋周遭租金行情，於108年8月時租賃單價1坪為620元；108年11月時租賃單價1坪僅為437元，又因武漢肺炎疫情爆發，致使我國經濟受挫，系爭房屋周遭租金行情更是大幅下滑，於109年2月時租賃單價1坪僅404元，甚至有更低1坪287元。反觀系爭契約，系爭房屋租賃總價為215100元，其總面積為362.2坪(即1197.6平方公尺)，換算後租賃單價1坪為594元(計算式： $215100 \div 362.2 = 594$)，與109年2月系爭契約簽訂當時周遭房屋之租賃單價1坪僅404元之行情相比，系爭契約之約定租金已高出許多，更遑論系爭契約之約定租金，會依該契約附件1約定之時程按時上調，最多上調至每月255000元，屆時系爭房屋租賃單價將達到1坪704元，此屬相當優渥之租金行情。

(三) 抗告人另主張厚威公司申請使用執照變更、室內裝修許可

01 期間，相對人僅收取每月30000元之費用，顯不合於常情
02 云云，亦無可採。因相對人與厚威公司於「申請使用執照
03 變更」及「室內裝修許可」期間內，尚未正式簽訂租賃契
04 約（系爭契約第3條第1項約定，相對人與厚威公司須於使
05 用執照變更、申請室內裝修許可，及相對人註銷系爭房屋
06 原登記之南北旅社營業登記等事項後，方簽立租賃契約）
07 ，故厚威公司在該等期間內並無支付費用之義務。況相對
08 人為衡平共有人在該等期間內就系爭房屋之所有權能受有
09 限制之情形，乃與厚威公司約定在該等期間內縱未實際使
10 用系爭房屋，仍應給付予相對人每月30000元費用，並先
11 以5個月計算，且其應於簽立系爭契約之同時，當場給付
12 150000元予相對人，相對人再將此金額3分之1轉給付抗告
13 人（事後相對人亦確將3分之1金額給付抗告人，此有相證
14 13可證，足證系爭契約並非虛偽意思表示）。可見相對人
15 係為維護系爭房地全體共有人之權益，而與厚威公司為上
16 開約定，抗告人此部分主張司申請使用執照刻意忽略上揭
17 約定實際上有利於全體共有人，委無可採。

18 （四）至抗告人雖稱系爭契約第3條第1項後段約定相對人就租賃
19 期間前8個月同意厚威公司裝潢期間不收租金，違反民法
20 第441條規定，且市場上並無承租人裝潢期間長達8個月不
21 收租金之常情，原裁定亦未詳細說明云云。惟依最高法院
22 92年度台上字第2640號民事裁判意旨：「按出租人固應以
23 合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃
24 關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第
25 423條定有明文。出租人未盡此項義務時，依民法第441條
26 之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益
27 之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之
28 義務。原審既認系爭租約約定系爭房屋限供商業使用，被
29 上訴人交付之系爭房屋不能供商業使用，桃園縣政府並於
30 84年12月22日命黃烽瑞停止營業。果爾，在黃烽瑞不能營
31 業之期間，能否謂其仍有支付原定租金之義務，亦待研求

。』等語，而依系爭契約第2條約定可知，相對人與厚威公司係約定系爭房屋應作為商業使用，且相對人與厚威公司就系爭房屋出租事宜之磋商過程，厚威公司已多次表達系爭房屋需有旅館牌照之條件，益證相對人與厚威公司就系爭房屋係約定應作經營旅宿等商業使用，亦即系爭房屋出租所約定合於使用收益之狀態，應指「得作為旅館經營使用」之狀態，至少須具備營業牌照、管線、排污與消防設備，並完成室內裝修等要件。但系爭房屋於出租予厚威公司前即已遭斷水斷電，缺乏管線、排污及消防等設備，內部更是破敗不堪，需進行大幅翻修裝潢，方可作為經營旅宿使用，因而在租賃期間前8個月並無法交付合於所約定使用收益狀態之房屋予厚威公司，故厚威公司在該8個月裝潢期間內，依民法第441條規定反面解釋，自可免其支付租金之義務。從而，上開約定符合民法第441條之立法意旨，且該等約定亦符合民間租賃不動產作商業使用之交易常情。退步言，相對人於上揭8個月期間雖未收取租金，但厚威公司進行系爭房屋裝潢，其裝潢材料及設備添加在系爭房屋上(預計裝潢費用至少3000萬元)，且厚威公司亦負責就系爭房屋申請旅宿業之相關營業證照，則系爭房屋不僅在物質方面提昇有形之價值，更於旅宿業、觀光業市場上大幅增加無形之商業競爭力，此明顯有利於系爭房屋之全體共有人。

(五)又系爭房地雖在鈞院另有分割共有物訴訟繫屬，抗告人在該事件主張變價分割，相對人則主張原物分割，並以價金補償抗告人等情。相對人認為系爭房地面積非小，並無不能原物分割之情形，鈞院另案審理分割共有物事件時未必會採取抗告人主張之變價分割方案，縱使採取變價分割，系爭房屋會因出租予厚威公司，厚威公司重新進行翻修、裝潢，使屋況優化等情事，而提高變價拍賣之拍定價格，否則若放任系爭房屋繼續荒廢破敗，才會產生無人應買或影響拍賣價格等不利效應，故相對人出租系爭房屋之管理

行為，日後應可提高拍定價格，並無任何影響抗告人分割權益之情形。再抗告人援引鈞院105年度抗字第109號民事裁定，主張鈞院於判斷系爭房屋出租行為是否顯失公平時，需審酌共有人是否已訴請分割共有物云云。惟該案之原因事實乃訴訟標的物之共有土地已經「分割判決確定」，部分共有人仍將其上之房屋出租予第3人，使執行法院無法就該房屋執行，其管理行為始被法院評價為顯失公平而言。本件僅就系爭房地提起分割共有物訴訟，尚未經判決確定，甚至第一審法院尚未判決，此與抗告人援引上揭民事裁定之原因事實不同，並無可採。

(六)系爭房屋原由南北公司經營南北大飯店，而南北公司負責人即為訴外人林施菊【即相對人林裕仁(林威志之父)、林裕雍(相對人林昀希、林宏澧之父)、林崇華等3人之母】，因林施菊於94年1月8日中風，於94年10月3日經鈞院94年度禁字第213號民事裁定宣告為禁治產人，抗告人為林施菊之監護人，遂掌控南北公司所有財務資料及印鑑章至今。每次詢問抗告人南北公司之管理狀況，抗告人均回稱處於虧損，且不願交代相關帳務，顯見抗告人之管理有問題，甚至林施菊死亡後之遺產分割完成，抗告人仍不願交出南北公司之大小章，致兩造無法向主管機關辦理變更登記，而讓南北公司無法正常運作，甚而停止營業，並遭台中市政府命令解散(參見原審相證5)，故系爭房地在抗告人持有、管理時毫無作為，持續任憑系爭房屋衰敗、頹壞、荒蕪，嗣抗告人在本件又為抵制而抵制。惟相對人為期活化系爭房屋，保障全體共有人之權益，多方奔走，費盡心力，並致力與承租人洽談租賃條件，多次帶承租人前往現場瞭解屋況，此有系爭房屋出租前至簽訂契約書時，相對人與承租人洽談之過程可參(參見原審相證4)。再厚威公司乃挪威森林旅館集團(公司名稱：挪威森林實業股份有限公司，下稱挪威森林)旗下子公司，而挪威森林旅館集團經營旅宿已有多多年，專業經驗相當豐富，此有厚威公

01 司登記資料、挪威森林公司登記資料、挪威森林集團之旗
02 下公司、厚威公司增資至2000萬元等資料可憑(參見原審
03 相證1、11、12)，故厚威公司係正派經營且財力極佳之專
04 業公司。尤其挪威森林集團早已租下系爭房地之隔壁即建
05 國路184號房屋，取名「挪威森林行旅1號」，作為旅宿經
06 營許久，此亦有該「挪威森林行旅1號」官網、現場照片
07 可證，厚威公司勢必更加促使系爭房地之活化經營，亦將
08 使系爭房地全體共有人同享利益。

09 (七)並聲明：如主文所示。

10 三、原裁定意旨略以：

11 (一)系爭房地出租所得之收益，相對人依共有人應有部分比例
12 分配，並無獨厚相對人之情事，抗告人主張相對人之出租
13 行為長期損害抗告人應有部分之權益，而相對人長期坐享
14 逾其應有部分之不當得利云云，顯有誤會。又依相對人提
15 出系爭房地之現況照片，系爭房地位處黃金地段，惟現況
16 荒廢宛如廢墟，系爭房地共有人就共有物無法為任何收益
17 ，自不宜任其繼續荒蕪，如能加以適當整理，並合理出租
18 予他人而有收益，對全體共有人實屬有利之管理方法。聲
19 請人就系爭房地之管理，並未提出較佳之管理方法，僅空
20 言相對人之出租行為不當，尚難採信。

21 (二)系爭房地本為經營旅宿業，為兩造一致不爭執，而厚威公
22 司向相對人承租系爭房地亦係欲整修後繼續經營旅宿業，
23 客觀上系爭房地必需花費大量經費加以裝潢整修，且原登
24 記之營業登記必須註銷，亦有變更使用執照及申請室內裝
25 修許可之必要，是相對人與厚威公司就註銷原所登記之營
26 業登記、變更使用執照、申請室內裝修許可及裝潢期間，
27 承租人無法使用收益系爭房地之相關事項加以約定，實屬
28 必要。

29 (三)厚威公司欲承租系爭房地經營旅宿業，其必花費大筆裝潢
30 費用，如無法長期經營，勢難回收投資成本及彰顯投資效
31 益，故厚威公司與相對人約定15年長期租約，應符合社會

交易習慣，尚難以該長期租約即認有顯失公平之情事。至於厚威公司與相對人就月租金之約定，初為215000元，嗣依系爭契約附件1約定之時程逐漸向上調漲為255000元，抗告人雖一再主張該租金約定收益過低云云，惟抗告人未能提出高於該租金收益之管理方法，且系爭房地本為抗告人負責之南北公司（因停業逾6個月以上遭命令解散）經營旅宿業，抗告人復未提出其經營期間每月收益高於215000元之資料供參，其主張相對人前述出租之管理方法收益過低，圖利他人云云，實難採信。再抗告人提出本院106年度重訴字第441號民事判決及參酌不動產經紀人出具之不動產租金估價報告書，認為系爭房地月租金應可高於225680元云云，惟不動產之租金，本隨物件狀況之良善與否、所在位置是否繁榮與景氣循環之不同而有差異，而近來因肺炎疫情，旅宿業經營困難，景氣不佳，時有停業倒閉之新聞事件，自難以本院106年度重訴字第441號民事判決當時之條件審認評斷系爭房地現有狀況出租得以收益之數額。

（四）相對人與厚威公司就租賃押金（至少為2個月租金額430200元）及設備押金（000000元），共計860400元之約定，與一般租賃契約2個月之押金交易常情，並無不符；而厚威公司因系爭房地荒廢已久，現況不佳，必需耗費大筆資金從事裝潢，其裝潢期間自屬非短，相對人與厚威公司約定租賃期間前8個月為裝潢期間，不收租金，亦未違常情。再一般租賃契約常設有違約條款，且違約金額通常以押租金數額為據，相對人與厚威公司就違約金約定與押租金數額相同，亦符合常情。

（五）抗告人固稱其已就系爭房地提起分割共有物之訴，現在本院民事庭另案審理中，相對人與厚威公司簽訂15年長期租約係為損害抗告人而為云云。惟請求分割共有物與共有物之管理係屬2事，非謂分割共有物訴訟進行中即可任令該共有物荒蕪不為管理，且系爭契約是否存在，並不影響系

爭房地分割之判斷，自難以系爭房地之出租管理行為，遽指該管理行為屬不利於抗告人之行為。

四、本院之判斷：

(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。」、「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(第1項)。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(第2項)。」，非訟事件法第1條及民法第820條第1項、第2項分別定有明文。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，且民法第820條第2項既規定由共有人聲請法院裁定變更之，顯見係立法者有意定性其為非訟事件，而由國家干預私權內容之變更，其性質應屬非訟事件無疑(參見最高法院67年度第3次民事庭庭推總會決議意旨)。是法院依民法第820條第2項所為裁定，雖未經非訟事件法列舉，然依其性質不涉及實體權利之終局爭執，且為使共有物之管理順遂進行，亦有程序便捷之需求。而觀諸民法第820條第1項規定將共有物之管理採多數決，其立法理由乃基於促進共有物之有效利用，且為讓共有不動產處分之多數決規定取得平衡，亦係參酌土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。」之立法例而來，但為防杜該多數決所為之管理決定，民法第820條第2項亦規定多數決所定管理方法有顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。從而，依民法第820條第2項規定之立法意旨，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(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

不同意之共有人，均包括在內)得聲請法院以裁定變更該管理方法，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益。又是否有顯失公平之情事，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。

(二)抗告人主張系爭房地為兩造所共有，抗告人應有部分各為3分之1、相對人林裕仁應有部分各為300分之80、林宏澧應有部分各為6分之1、林昀希應有部分各為6分之1、林威志應有部分各為300分之20(即相對人4人應有部分比例合計為3分之2)，而相對人於109年2月27日與厚威公司簽立系爭契約，協議預計將系爭房地出租予厚威公司經營旅館業之事實，已據抗告人在原審提出系爭房地土地及建物登記謄本及系爭契約書各1件為證(參見原審卷第27～37頁、第39～45頁)，亦為相對人4人一致不爭執，是抗告人此部分主張應堪信為真實。又系爭契約既協議將系爭房地出租予厚威公司經營旅館業，系爭契約即為管理系爭房地之協議，屬共有物之管理，而相對人就系爭房地之應有部分及人數均已逾1/2，則相對人與厚威公司簽訂系爭契約之行為，核與民法第820條第1項規定相符，應屬合法有效。至抗告人主張相對人就系爭房地出租之管理行為認有顯失公平之情事，其不同意出租固得聲請法院以裁定變更之，惟尚難認相對人與厚威公司簽立系爭契約之行為有違法令，且抗告人主張相對人係與厚威公司為通謀虛偽意思表示，並未提出任何積極證據足資證明此部分主張與事實相符，尚難採信。

(三)抗告人雖就系爭契約第2條特約事項及第3條等約定，主張約定之月租金過低，長期損害抗告人應有部分之權益，且相對人長期坐享逾其應有部分之不當得利等情，然為相對人所否認，並以上情抗辯。本院認為：

1、系爭契約第2條特約事項約定：「……。一、簽立本契約書之後，甲方(即厚威公司，下同)就本件房屋可以向都發

局申請『使用執照變更』。二、簽立本契約書之後、甲方就本件房屋可以向都發局申請『室內裝修許可』。三、簽立本契約書之後，乙方(即相對人，下同)應負責將本件房屋上原所登記之營業登記註銷。四、就本條第1、2項事務之進行時程，甲方應給付乙方每月30000元之費用，並先以5個月計算(甲乙雙方同意此5個月為109年3月1日至109年7月31日)，甲方並於簽立本契約書同時一次給付150000元予乙方(乙方再將此金額之3分之1，轉給付予另一共有人林棠華)。若實際進行時程少於或多於5個月，雙方再行結算，多退少補。惟不足1個月者，均以1個月計算。五、前項費用，不列入租賃本約之任何費用之抵充。六、本條第1、2項事務進行中，若甲方不再進行且原因乃可歸責於甲方者，斯時若尚未到達109年7月31日，本條第4項之150000元亦不退還；斯時若已超過109年7月31日，甲方仍應依本條第4項將每月30000元之費用按月補足給付乙方。七、本條第1、2項事務進行中，若因不可歸責於甲方之原因而無法繼續進行，乙方就應依當時之日期，比例退還已收之第4項費用。八、本條第1、2項事務進行中，若因不可歸責於甲方之原因導致必須延長進行時程，甲乙雙方同意屆時協商『就該延長之時程，不收取第4項費用』之期間。」；系爭契約第3條「租賃預約」約定：「一、第2條第1、2、3項之事項均完成後，甲方必須與乙方就本件契約標的簽立租賃契約，租賃期間至少為15年，租金至少為每月215000元(包含稅金、二代健保費用)。且租金逐年調整(如附件1)。另外，甲方必須給付租賃押金至少為2個月租金額，金額為430200元，以及設備押金430200元，共計860400元。乙方就租賃期間的前8個月，亦應同意為甲方的裝潢期間，不收租金。二、若雙方違反本條第1項約定，須賠償他方430200元。三、乙方同意甲方得將公司營業登記，變更設立於本件房屋。」各情。

2、系爭房地出租所得之收益，相對人曾依系爭契約第2條特

約事項第4項自厚威公司收取之150000元，以台中大全街郵局第199號存證信函檢附50000元匯票寄交抗告人，但經抗告人退回，抗告人乃於109年4月1日向本院提存所辦理清償提存在案，此有相對人提出相證13即本院109年度存字第629號提存書1件可憑（參見本院卷第61頁），則相對人以系爭房地共有人之應有部分比例分配自厚威公司取得之收益（抗告人應有部分為3分之1，相對人分配150000元之3分之1即50000元），在客觀上自屬公平，並無獨厚相對人之情事，抗告人此部分主張容有誤會。至於抗告人稱「相對人長期坐享逾其應有部分之不當得利」云云，無非係指相對人林裕仁一家居住在系爭房屋5樓，認為相對人與厚威公司有私相授受行為，變相使相對人林裕仁無償使用收益系爭房屋5樓空間為其依據，並提出本院民事庭107年度訴字第3979號分割共有物事件108年4月22日準備程序筆錄為證，然系爭契約簽訂日期為109年2月27日，而相對人林裕仁一家居住在系爭房屋5樓係於系爭契約簽約前即已存在，相對人林裕仁倘確有長期坐享逾其應有部分之不當得利之情事，抗告人自得循民事訴訟途徑尋求救濟，抗告人捨此不為，卻以系爭契約簽訂前已存在之情事指摘相對人就系爭房地之管理方法（出租）不當，即嫌無稽，況相對人與厚威公司間究竟如何「私相授受」？相對人究竟因系爭契約之簽訂取得何種「不當利益」？抗告人均未舉證以實其說，要為本院所不採。

- 3、又依相對人在原審提出系爭房地現況照片1份（參見原審卷第189～221頁），此與抗告人提出抗證2照片（參見臺灣高等法院臺中分院109年度抗字第435號卷宗第101～105頁）相較，可知抗告人提出之照片僅為系爭房屋之外觀及南北大飯店門面、櫃台之局部性照片而已，而相對人提出之照片已包括系爭房屋內部通道、房間、廚房、頂樓及前後外觀等，較具全貌，應屬系爭房地之現狀，且從該照片可見系爭房屋內部堆置雜物，外部電線外露，荒蕪不堪，原裁

01 定認為系爭房屋「位處黃金地段，惟現況荒廢宛如廢墟」
02 乙節，尚非全然無據。從而，原裁定考量系爭房地共有人
03 就系爭房地既無法為任何使用收益，不宜任其繼續荒蕪，
04 倘能加以適當整理，並合理出租予他人而有收益，對全體
05 共有人實屬有利之管理方法等情，在客觀上即屬合理適法
06 之判斷。抗告人主張相對人就系爭房地之出租行為，卻無
07 視南北大飯店何以停業？何以遭台中市政府於109年4月24
08 日命令解散？致無法為使用收益，為全體共有人創造經濟
09 效益，且自109年4月21日提出本件聲請後迄今，並未提出
10 除出租以外之更佳管理方法為對應方案，倘依抗告人之主
11 張禁止相對人出租系爭房地予第3人後，抗告人既無任何
12 對系爭房地積極管理、使用、收益之作為，無異繼續任令
13 系爭房地荒蕪，此對系爭房地全體共有人顯然更加不利，
14 故抗告人空言指摘相對人之出租行為不當，洵無可採。

15 4、系爭契約之承租人厚威公司（資本額現已增資為2000萬元）
16 乃是挪葳森林旅館集團旗下之子公司，而挪葳森林旅館集
17 團經營旅宿已有多多年，此有厚威公司、挪葳森林公司之登
18 記資料，及挪葳森林集團相關資料可稽（厚威公司之商工
19 登記資料，參見原審卷第169頁；挪葳森林公司之商工登
20 記資料，參見原審卷第171頁；挪葳森林集團之相關資料
21 ，參見原審卷第173～175頁）。而該集團前已承租系爭房
22 地隔壁即建國路184號房屋（前身為王冠大飯店有限公司）
23 ，取名「挪葳森林行旅1號」作為旅宿經營，亦有挪葳森
24 林集團經營「挪葳森行行旅1號」官網簡介可證（參見原審
25 卷第177頁），堪認挪葳森林集團及厚威公司應為具有經營
26 旅宿業之專業經驗，並無抗告人質疑無能力履行系爭契約
27 之情事存在。況厚威公司究竟如何欠缺履約能力，抗告人
28 亦未提出任何具體事證證明，尚難僅因抗告人片面臆測即
29 認相對人就締約對象之選擇有不利抗告人之情事。

30 5、系爭房地原為南北公司經營南北大飯店，此為兩造一致不
31 爭執之事實，而厚威公司承租系爭房地之目的亦為經營旅

01 宿業，且依前述系爭房地之現況，系爭房地若非耗資大肆
02 整修裝潢恐無法招徠客人營業，而系爭房地原登記之營業
03 登記(南北大飯店)必須註銷，在整修前亦有變更使用執照
04 及申請室內裝修許可之必要，故相對人與厚威公司就註銷
05 原登記之營業登記、申請變更使用執照及室內裝修許可、
06 與裝潢期間長短，承租人無法就系爭房地使用收益之相關
07 事項加以約定，實屬必要。又依系爭契約第2條特約事項
08 約定內容，第4項約定厚威公司於申請變更使用執照及室
09 內裝修許可而不能利用系爭房地期間，仍應給付相對人每
10 月30000元之費用，並先以5個月計算(雙方同意此5個月為
11 109年3月1日至109年7月31日)，厚威公司並於簽立系爭契
12 約同時1次給付150000元予相對人，再由相對人將此金額
13 之3分之1，轉給付予抗告人，更約定若實際進行時程少於
14 或多於5個月，雙方再行結算，多退少補，不足1個月者，
15 均以1個月計算。復約定上開費用不列入租賃本約之任何
16 費用之抵充；如變更使用執照、申請室內裝修許可事務進
17 行中，若厚威公司不再進行，且原因乃可歸責於厚威公司
18 ，斯時若尚未到達109年7月31日，則上揭150000元亦不退
19 還；斯時若已超過109年7月31日，厚威公司仍應依第4項
20 約定將每月30000元費用按月補足給付相對人；惟上開事
21 務進行中，若因不可歸責於厚威公司之原因而無法繼續進
22 行，相對人就應依當時日期按比例退還已收之第4項費用
23 ；若上開事務進行中，因不可歸責於厚威公司之原因導致
24 必須延長進行時程，厚威公司與相對人雙方同意屆時協商
25 「就該延長之時程，不收取第4項費用」之期間等事項，
26 依上開約定條件綜合觀察，自屬合理及必要，並無使厚威
27 公司受有不當利益或對系爭房地全體共有人有何不利益等
28 情事。詎抗告人指摘上開約定為不當，顯失公平，卻未具
29 體指明「就相對人提供系爭房地予厚威公司申請變更使用
30 執照、及申請室內裝修許可不能實際利用系爭房地期間，
31 其申請時間之預定，及該期間厚威公司應如何給予相對人

01 補償，且就申請變更使用執照、及申請室內裝修許可若不
02 繼續或延長，或是否可歸責於雙方導致不繼續或延長之責
03 任應如何區分及為責任之分配」各節應如何調整，且抗告
04 人本身是否有能力與第3人達成相當於或高於系爭契約租
05 賃條件之協商成果，尚屬未定，抗告人遽為主張該等約定
06 顯失公平云云，尚難採信。

07 6、系爭契約第3條「租賃預約」之約定，第1項約定於相對人
08 註銷原登記之營業登記及厚威公司完成申請變更使用執照
09 、及申請室內裝修許可後，厚威公司與相對人應簽署租賃
10 契約，租賃期間至少為15年，租金至少為每月215000元（
11 包含稅金、二代健保費用），且租金逐年調整（如系爭契約
12 附件1），最高可至每月255000元各情。抗告人雖主張該項
13 月租金約定低於周邊房地租金行情，收益過低，圖利他人
14 ，並提出本院民事庭106年度重訴字第441號民事事件審理
15 時囑託不動產經紀人鑑定後出具之不動產租金估價報告書
16 ，認為系爭房地月租金應可高於225680元為其依據。然厚
17 威公司承租系爭房地係為經營旅宿業，其必花費大筆裝潢
18 費用整修，日後如無法長期經營，勢難回收投資成本及獲
19 取投資效益，則厚威公司與相對人約定長達15年租賃期間
20 ，亦屬合理，尚難認有何違反社會交易習慣及有顯失公平
21 之情事。至於厚威公司與相對人就月租金之約定，初為
22 215000元，其後依系爭契約附件1約定之時程逐漸向上調
23 整至255000元，月租金數額並非在長達15年租賃期間均固
24 定不變，而抗告人主張該項月租金之約定收益過低云云，
25 卻未提出高於該月租金收益之管理方法，或提出系爭房屋
26 周邊房地月租金高於215000元之相關租賃契約供參，其泛
27 稱系爭房地月租金應有高於225680元之租賃行情，即乏依
28 據。況系爭房地原為抗告人實際負責之南北公司（因停業
29 逾6個月以上遭台中市政府命令解散，已如前述），並經營
30 旅宿業即南北大飯店，而抗告人自始復未提出其經營南北
31 大飯店期間每月收益高於215000元，並經會計師查核簽證

01 之相關財報資料供參，抗告人恣意主張相對人前揭出租之
02 管理方法收益過低，圖利他人云云，尚難認與事實相符。
03 再抗告人提出上揭不動產經紀人出具之不動產租金估價報
04 告書，該出具時點為106、107年間，迄今已達3年以上，
05 而不動產之租金數額，本隨物件狀況之良善與否、所在位
06 置是否繁榮及景氣循環之不同而有差異，系爭房地處商
07 業良好地段，但因現況荒廢而內外觀均不佳，經營前勢必
08 先投入大筆資金加以裝潢整修方得營業，且自109年年初
09 迄今1年有餘，因新冠肺炎疫情在全球擴散蔓延，國際觀
10 光旅遊或商務往來，或因各國管制措施而幾近停頓，即使
11 已有疫苗問世，亦尚未見解禁之期，導致旅宿業經營困難
12 ，景氣不佳，縱令國內有國民旅遊替代，亦時有旅館停業
13 倒閉之新聞事件報導，自難以本院民事庭106年度重訴字
14 第441號民事判決當時之條件，審認評斷系爭房地現有狀
15 況出租得以收益之數額，故上揭不動產經紀人出具之不動
16 產租金估價報告書，就本件而言，因時空環境等條件不同
17 ，應不具有參考價值，抗告人此部分主張委無可採。

18 7、又相對人與厚威公司就租賃押金(至少為2個月租金額，金
19 額為430200元)，及設備押金(000000元)，共計860,400元
20 之約定部分，此與一般租賃契約約定以2個月租金額為押
21 金數額之交易常情，尚屬相當；而厚威公司因系爭房地荒
22 廢已久，屋況不佳，需耗費相當資金從事整修裝潢，該裝
23 修工程自非短期即可完成，相對人遂與厚威公司約定租賃
24 期間前8個月為裝潢期間，不收租金，亦與常情無違。又
25 一般租賃契約亦設有違約條款，而違約金額通常以押租金
26 數額為據，相對人與厚威公司就違約金約定與押租金數額
27 相同，亦符合常情。再厚威公司承租系爭房地欲經營旅宿
28 業，則相對人同意厚威公司日後將公司營業登記變更設立
29 於系爭房屋地址，亦為合理，並無獨厚相對人或厚威公司
30 而損及抗告人權益之情事存在。

31 8、另民法第441條固規定：「承租人因自己之事由，致不能

01 為租賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支付租金
02 之義務。」，惟出租人應以合於所約定使用、收益之租賃
03 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定
04 使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。出租人未盡
05 此項義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不
06 能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用
07 、收益之程度免其支付租金之義務(參見最高法院92年度
08 台上字第2640號民事裁判意旨)。是依系爭契約第2條約定
09 ，相對人與厚威公司既約定系爭房地係作為經營旅宿業之
10 商業使用，且依相對人與厚威公司就系爭房地出租事宜之
11 磋商過程，厚威公司必須取得系爭房地旅館營業證照之條
12 件，則系爭房屋出租所約定合於使用收益之狀態，應指「
13 得作為旅館經營使用」之狀態，至少須具備營業牌照、管
14 線、排污與消防設備，並完成室內裝修等要件。然系爭房
15 屋於出租予厚威公司前即已停業逾6個月以上，無人居住
16 使用，並遭斷水斷電，缺乏管線、排污及消防等設備，內
17 部更是荒廢不堪，需進行大幅翻修裝潢，方可作為經營旅
18 宿使用，因而在系爭房屋符合系爭契約所約定使用收益狀
19 態，即厚威公司完成裝修工程而得經營旅館使用前，免除
20 厚威公司支付租金之義務，依前開民法第441條規定反面
21 解釋及最高法院92年度台上字第2640號民事裁判意旨，自
22 屬符合民法第441條規定之立法意旨，抗告人主張此部分
23 約定違反民法第441條規定，容有誤會。至於相對人與厚
24 威公司約定裝修期間為8個月，該期間應屬概數，日後可
25 能因實際進行裝修工程時而必須延長或縮短，或因旅館業
26 景氣關係，即使厚威公司裝修完成後亦可能不願貿然營業
27 (例如系爭房地附近已完成裝修逾1年以上之「台中李方艾
28 美酒店」，亦因疫情而未開幕營業，相關報導參見本院卷
29 第83～89頁)，但厚威公司於該8個月裝潢期間屆滿後仍負
30 有支付租金之義務，故該8個月裝修期間之約定，基於契
31 約自由原則，法院當予尊重，附此說明。

01 (四)再抗告人雖主張其已就系爭房地提起分割共有物訴訟，目
02 前在本院民事庭另案審理中，相對人與厚威公司簽訂之15
03 年長期租約係為損害抗告人而為云云。惟共有人除有法令
04 限制、依物之使用目的而不能分割、或各共有人間有不分
05 割之約定外，本得隨時請求分割共有物，而請求分割共有
06 物與共有物之管理係屬2事，非謂分割共有物訴訟進行中
07 ，各共有人即應任令共有物荒蕪，不得再為管理或使用收
08 益，且因分割共有物訴訟可能因分割方案之提出及整合困
09 難而致終結曠日廢時(如抗告人提起分割共有物訴訟繫屬
10 本院民事庭已2年有餘，迄今仍在審理中，尚未判決)，且
11 有系爭契約存在，在客觀上並不影響系爭房地應如何分割
12 之判斷，尚難認僅因系爭房地之出租管理行為，遽認該出
13 租管理行為有礙系爭房地應如何分割之判斷，更難認有何
14 不利於抗告人就分割共有物訴訟之進行。況系爭房地出租
15 予厚威公司經營旅店業，除兩造每月有固定收益外，因厚
16 威公司重新裝潢美化系爭房地及開幕營業後，勢必增加系
17 爭房地之交易價值，即使抗告人之分割共有物訴訟日後判
18 決結果採納抗告人主張之變價分割方案，在系爭房地經裝
19 潢美化後，較之出租前之荒蕪原貌，變價拍賣之交易價值
20 勢必提高，更可增加系爭房地共有人之實際收益，故抗告
21 人主張相對人與厚威公司就系爭房地成立租賃契約，係專
22 為損害其利益，妨礙其分割共有物訴訟事件之進行，而對
23 其顯失公平云云，要屬無憑。

24 五、綜上所述，相對人將系爭房地出租予厚威公司經營旅店業使
25 用，兩造均得按月依應有部分比例收取固定收益，此項對共
26 有物之管理方法，究竟對抗告人有何民法第820條第2項規定
27 「顯失公平」之情事，依抗告人在原審及本院審理時提出之
28 證據資料尚無從釋明，使法院確認其主張為真正，故抗告人
29 依民法第820條第2項規定請求相對人將系爭房地自109年2月
30 27日起出租予厚威公司之決定，應變更為禁止相對人將上開
31 房地出租予厚威公司及其他第3人，即無理由，不應准許。

01 原裁定基於相同之法律上理由，而駁回抗告人在原審之聲請
02 尚無違誤。抗告意旨指摘原裁定全部為不當，求予廢棄，
03 為無理由，應由本院駁回其抗告。

04 六、依非訟事件法第21條第2項、第46條、民事訴訟法第495條之
05 1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

06 中 華 民 國 110 年 1 月 25 日

07 民事第四庭 審判長法官 張清洲

08 法官 林婉昀

09 法官 林金灶

10 正本係照原本作成

11 如不服本裁定，僅得以適用法規顯有錯誤為理由，於本裁定送達
12 翌日起10日內向本院提出再抗告狀（應附理由及繕本），並繳納再
13 抗告裁判費新台幣1000元。

14 中 華 民 國 110 年 1 月 25 日

15 書記官 張隆成