

臺灣臺中地方法院民事裁定

109年度聲字第125號

聲請人 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

共同

代理人 黃幼蘭律師

上列聲請人聲請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。

理由

一、聲請人聲請意旨略以：

(一) 坐落臺中市○區○○段○○段0000000地號土地暨其上同
段248建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○路○○○號，以
下合稱系爭房地）為聲請人與相對人間所共有，聲請人之
應有部分為3分之1。聲請人於民國107年間訴請兩造共有
之系爭房地，應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分
比例分配之，經貴院107年度訴字第3979號分割共有物事
件（錦股）候核辦中。相對人未通知聲請人，自行於109年
2月27日，與第三人厚威實業股分公司（下稱厚威公司）簽
立契約書（下稱系爭契約書），聲請人於109年4月16日向鈞
院提存所閱覽卷宗後，方看到系爭契約書，發現相對人與
厚威公司約定自109年3月1日起，至109年7月31日止，承
租人厚威公司辦理申請室內裝修許可、使用執照變更等事
務之期間，承租人厚威公司僅需給付出租人每月新臺幣（
下同）3萬元，若已超過109年7月31日，承租人厚威公司僅
需給付出租人每月3萬元，若承租人厚威公司無法繼續進
行辦理室內裝修許可、使用執照變更等事項，出租人比例

01 退還已收取之每月之3萬元，若承租人厚威公司必須延長
02 申請室內裝修許可、使用執照變更等事務之期間(註：聲請
03 人於發現系爭契約書不合理條款後，詢問都發局，經告知
04 若要變更使用執照須經所有共有人同意)，出租人與承租
05 人同意屆時協商「就承租人厚威公司延長之時，承租人不
06 收取每月之3萬元」之期間。就系爭契約書第二條第一、二、
07 三項之事項均完成後，出租人還必須與承租人厚威公司就
08 本件契約標的簽至少15年的租賃契約，租賃期間的前8個
09 月承租人裝潢期間，出租人不收任何租金。若出租人違反
10 第三條第一項約定，還必須賠償承租人厚威公司430,200
11 元。

12 (二) 系爭契約書之決議過程始終未通知聲請人參與討論，對聲
13 請人之程序保障尚有未足，其決議程序顯然有瑕疵，且承
14 租人資本僅有100萬元，履約能力亦有疑慮。參以鄰近店
15 面租金計算，系爭186號房屋位置位於建國路上，緊鄰臺
16 中火車站、客運站、公車站等臺中市轉運站，為市中心之
17 交通樞紐，且位置相當醒目，且周邊商店林立，臨近新時
18 代大魯閣百貨公司、第一廣場，人潮絡繹不絕，距離日曜
19 天地、臺中公園、一中街、中友百貨等車程不到10分鐘，
20 生活機能良好，鄰近租金行情為1樓及騎樓月租金每坪150
21 元，二樓至五樓每樓層月租金每坪為928元、地下室月租
22 金每坪為738元，而系爭186號房屋之騎樓及1樓186平方公
23 尺即56.265坪，2樓至5樓共825.6平方公尺即249.744坪，
24 地下室186.00平方公尺為56.265坪，以此計算，每月租金
25 為337,990元。系爭186號房屋之1樓及騎樓、2樓、3樓及
26 地下室總計月租金行情已達225,680元(參鈞院106年度重
27 訴字第441號民事判決)，系爭租賃契約書就4樓及5樓(註
28 ：相對人林裕仁現住在系爭186號房屋5樓)竟未算租金，
29 亦未約定租金。系爭契約書應係相對人與承租人厚威公司
30 通謀虛偽意思表示，欲致鈞院107年度訴字第3979號分割
31 共有物事件變價裁判後無人應買，長期損害聲請人應有部

分之權益，而相對人長期坐享逾其應有部分之不當得利。
相對人林裕仁居住於系爭臺中市○區○○路○○○號房屋5樓，相對人等逕自出租予厚威公司，因系爭房地之租賃關係存在，將嚴重影響變價拍賣程序之價格，且將來系爭房地之拍定人，與本件租約承租人恐發生其他民事糾紛徒生困擾。又系爭契約之租約核與市場行情相差懸殊，相對人竟以低於市場租金行情出租予厚威公司，損害聲請人之權益至鉅。是以相對人逕將系爭房屋出租之決議，對於聲請人顯失公平，應予以廢棄。

(三) 為此爰依民法第820條第2項規定提出本件聲請，並為：相對人將系爭房地，自109年2月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土地暨其上建物出租予厚威公司及其他第三人。

二、相對人對本件聲請表示意見略謂：

(一) 系爭房地為聲請人與相對人共有，又聲請人對系爭房地之應有部分均為 $1/3$ ，而相對人對系爭房屋、土地之應有部分合計均為 $2/3$ (包括：相對人林裕仁之應有部分各為 $80/300$ 、林宏澧之應有部分各為 $1/6$ 、林昀希之應有部分各為 $1/6$ 、林威志之應有部分各為 $20/300$)，相對人就系爭房地之應有部分合計為 $3/2$ ，因此相對人決議將系爭房地出租予厚威公司，並於109年2月27日與厚威公司簽立系爭契約書，核與民法第820條第1項之規定相符。

(二) 系爭契約書之簽立並無顯失公平之情事：

1、承租人厚威公司(現已增資為資本2000萬元)乃是挪葳森林旅館集團(公司名稱：挪葳森林實業股份有限公司)旗下的子公司，而挪葳森林旅館集團經營旅宿已有多多年，經驗相當豐富。該集團並租下系爭房地之隔壁即建國路184號房屋(前身即是王冠大飯店有限公司)，取名「挪葳森林行旅1號」作為旅宿經營，堪認厚威公司乃是正派經營之專業公司、殷實之公司，亦有能力履行契約，故相對人就締約對象之選擇，並無不利全體共有人之處。

01 2、系爭37地號土地之109年度申報地價為每平方公尺11,916
02 元、系爭37-1地號土地之109年度申報地價為每平方公尺
03 16,640元，系爭房屋之課稅現值為1,753,200元，系爭房
04 地之總價應為5,000,060元【計算式：(11,916元×225平方
05 公尺)+(16,640元×34平方公尺)+1,753,200元】，則系爭
06 房地依上開土地法第105條準用第97條第1項規定，以申報
07 總價年息10%計算其法定租金上限為年租金500,006元、月
08 租金41,667元。承租人厚威公司必須先向都發局申請「使
09 用執照變更」及「室內裝修許可」，並於申請通過後，方
10 能經營旅宿，則在上開申請期間，厚威公司顯然無法使用
11 系爭房地，更遑論作為營業之用，因此系爭契約書第二條
12 才会有申請「使用執照變更」及「室內裝修許可」期間之
13 付費約定。上開申請期間，厚威公司仍給付費用，但因厚
14 威公司並未實際使用系爭房地，所以給予費用優惠，以兼
15 顧雙方利益。於厚威公司申請通過後，依系爭契約書第三
16 條第一項約定，必須與相對人就契約標的簽立租賃契約，
17 租賃期間至少為15年，租金至少為每月215,100元(包含稅
18 金、二代健保費用)，且租金逐年調整，相關租金還遠超
19 過上開法定月租金41,667元，對於全體共有人甚為有利，
20 足見上開申請期間給予費用優惠，不僅並未違反常情，並
21 有獲得後續有利租約簽定之機會，對於全體共有人並無顯
22 失公平之情。且厚威公司必須給付租賃押金至少為2個月
23 租金額，金額為430,200元，以及設備押金430,200元整，
24 押金共計860,400元整。

25 3、一般租賃契約，若是作為商業使用，因考量承租人必須裝
26 潢才能作為營業使用，通常都會給予裝潢期間免收租金之
27 優惠，相對人就租賃期間的前8個月，亦應同意為承租人的
28 裝潢期間，不收租金並無違背常情之處，難認有何顯失
29 公平之情。

30 (三) 系爭房地是否會採變價分割，尚屬未定之數，多數共有人
31 對於系爭房地所為管理行為，不影響該事件之進行。系爭

01 房地未來縱採變價分割，亦由系爭房地之拍定人承受相對
02 人與本件租約承租人之租賃契約，並無發生其他民事糾紛
03 之虞。且系爭房地若可出租，承租人自須進行裝潢，方可
04 營業，則因屋況變好，更可提高變價拍賣程序之價格；反
05 而，若不出租任由系爭房屋持續荒廢，才會無人應買或影
06 響變價拍賣程序之價格。目前相對人林裕仁業已另覓其他
07 住處，並不影響系爭契約之履行。

08 (四) 相對人就共有之系爭房地應有部分為2/3，業已合於民法
09 第820條第1項所定「應有部分合計過半數」之要件，即得
10 就共有物為出租之管理行為，並對全體共有人發生拘束力
11 ，法律程序並未要求必須事先通知聲請人，自無所謂對聲
12 請人之程序保障未足云云可言，決議程序亦不因此而瑕
13 疵可言。相對人欲將系爭房地出租，業已當面告知聲請人
14 之代理人林清文，且林清文不僅並未反對，更表示贊同，
15 聲請人明知系爭房地已有出租計畫，卻又提出本件聲請，
16 實屬無理。

17 (五) 鈞院106年重訴字第441號判決雖認：斟酌系爭房地所在位
18 置、交通狀況、工商繁榮之程度，並參酌估價報告書，而
19 認系爭房屋之1、2、3樓及地下1樓從事旅宿業，係作為營
20 業使用，月租金可達225,680元云云。惟系爭房地原由第
21 三人南北企業公司(下稱南北公司)用以經營南北大飯店，
22 而南北公司之負責人即為訴外人林施菊【即林裕仁(林威
23 志之父)、林裕雍(林昀希、林宏澧之父)、林棠華三人之
24 母】。但因林施菊於94年1月8日中風，於94年10月3日經
25 鈞院94年度禁字第213號民事裁定宣告為禁治產人，聲請
26 人為林施菊之監護人，遂予掌控南北公司所有財務資料及
27 印鑑章至今。每次詢問聲請人南北公司之管理狀況，聲請
28 人均是回稱處於虧損，且均不願交代相關帳務，甚至直至
29 林施菊之遺產分割完成後，聲請人仍然不願交出南北公司
30 之大小章，導致兩造無法向主管機關辦理變更登記，而讓
31 南北公司無法正常運作，甚而停止營業，並竟遭臺中市政

01 府命令解散，系爭房地目前未從事旅宿業，並未作為營業
02 使用，顯與上開判決之認定基礎迥不相同，自不可同日而
03 言。且上開不動產租金估價報告書係於106年間所為估價
04 ，至今已經過3年，房屋已然更加老舊，相關租金收益自
05 是更低。系爭房屋係於58年10月15日就已建築完成，至今
06 業已51年，因是老舊建築，並無安裝電梯，目前房屋內部
07 更是破敗不堪，而已長久處於廢棄狀態，不僅沒人管理，
08 且亦沒人願意整理，而已呈現斷水斷電狀態，沒有管線、
09 沒有排污、沒有消防設備，必須重新整理、裝潢，並必須
10 再向市政府重新申請相關登記、重新申請旅館牌照(系爭
11 房屋並沒有現成的營業條件能夠交付承租人直接營業，而
12 需靠承租人從零開始)。而單單以重新裝潢而言，至少就
13 要花費3,000萬元以上，遑論尚有申請營業執照過程中所
14 需耗費的人力、物力、心力及時間。由此顯見系爭房屋之
15 屋況，顯與上開判決當時之屋況大相逕庭，而不能再以上
16 開判決認定之租金而為類比。系爭房地周遭之租屋行情，
17 於108年8月時，租賃單價1坪為620元；然於108年11月，租
18 賃單價1坪僅為437元，顯見租屋之市場相當低迷，且租屋
19 成交狀況亦降低許多。嗣於109年因武漢肺炎疫情影響，
20 全球各行各業均大受影響，觀光業更是深受其害，連許多
21 老字號飯店都撐不下去而熄燈關閉；同樣，由於疫情關係
22 ，系爭房地周遭之租屋行情，更於109年2月時，租賃單價
23 1年僅剩404元，亦有更低之1坪287元。相對人能夠於此社
24 會環境普遍艱難時節，談成系爭租約，相當不易。相對人
25 為期活化系爭房屋，保障全體共有人之權益，多方奔走，
26 費盡心力，並致力與承租人洽談租賃條件，並多次帶承租
27 人前往現場了解屋況，相對人花費自己的時間心力、沒有
28 任何計較、未獲任何利益，無非希望可謂系爭房地活化，
29 並提高兩造就系爭房地之收益，足見相對人所為管理，不
30 可能是要損害全體共有人之利益。聲請人指稱系爭契約書
31 應係相對人與承租人厚威公司通謀虛偽意思表示，長期損

01 害聲請人應有部分之權益云云，顯屬荒謬，

02 (六) 目前經濟低迷，且市場出租行情大不如前，又系爭房屋日
03 益破敗，內部幾成廢墟，相對人為期促使系爭房地有效利
04 用，才會決議與厚威公司簽立系爭契約，及收取相關費用
05 ;並於厚威公司通過相關申請後，由雙方簽立租賃契約，
06 相關租金還遠超過法定月租金，上開費用及租金均由全體
07 共有人依共有比例分配，顯無濫用多數決之情，並已保障
08 全體共有人之權益。並聲明：駁回聲請人之聲請。

09 三、本院之判斷：

10 (一) 按法院管轄之非訟事件，除法律另有規定外，適用本法之
11 規定。共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過
12 半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分
13 合計逾3分之2者，其人數不予計算；依前項規定之管理顯
14 失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，非
15 訟事件法第1條、民法第820條第1項、第2項分別定有明文
16 。又依非訟事件法第1條規定之文義解釋，所謂非訟事件
17 ，應不以該法所列舉者為限，且民法第820條第2項既規定
18 由共有人聲請法院裁定變更之，顯見係立法者有意定性其
19 為非訟事件，而由國家干預私權內容之變更，其性質應屬
20 非訟事件無疑（最高法院67年度第3次民事庭庭推總會決
21 議、臺灣高等法院暨所屬法院101年法律座談會民事類提
22 案第18號參照）。是法院依民法第820條第2項所為裁定，
23 雖未經非訟事件法列舉，然依其性質，並不涉及實體權利
24 之終局爭執，且為使共有物之管理順遂進行，亦有程序便
25 捷之需求。而觀諸共有物之管理，將其修訂為多數決，主
26 要理由無非基於促進共有物之有效利用，且為讓共有不動
27 產處分之多數決規定取得平衡，其中就民法第820條第1項
28 之新增相關規定，亦是參酌土地法第34條之1第1項「共有
29 土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權
30 、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過
31 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。」之規定，可知共有土地、房屋之處分採多數決原則，然而，共有土地、房屋之出租屬於共有物之管理，依民法第820條第1項舊條文規定，卻需由共有人共同為之，顯然輕重失衡。就利益衡量來說，共有土地之處分對共有人權益之影響較出租為大，前者為高度行為，依土地法第34條之1第1項規定，無庸全體共有人同意；後者為低度行為，依民法第820條第1項舊條文規定，反需共有人全體共同為之，有違事理衡平。為匡正此項缺失，故修正條文對於共有物之管理而改採多數決。又為防杜該多數決所為之管理決定，修正後之民法第820條第2項規定，多數決所定管理方法有顯失公平者，不同意共有人得聲請法院以裁定變更之。從而，依民法第820條增訂上述第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，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益。又依第1項規定之管理，係指多數決或應有部分超過3分之2所定之管理。然而是否顯失公平，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。

（二）經查：

- 1、系爭房地為兩造所共有，聲請人所有之應有部分權利範圍為1/3、相對人林裕仁之應有部分各為80/300、林宏澧之應有部分各為1/6、林昀希之應有部分各為1/6、林威志之應有部分各為20/300（相對人應有部分比例和為2/3）為兩造所不爭執，並有聲請人提出之系爭房地所有權登記謄本各1份（見本院卷第27-38頁），在卷可參。相對人於109年2月27日與厚威公司簽立系爭契約書（見本院卷第39-46頁），協議預計將系爭房地出租予厚威公司，該契約書為

01 管理系爭房地之協議，依法屬共有物之管理，而相對人之
02 應有部分及人數均已逾1/2，是相對人前述與厚威公司簽
03 立系爭契約書之行為，核與民法第820條第1項之規定相符
04 ，聲請人若就相對人之管理認顯失公平者，其不同意出租
05 固得聲請法院以裁定變更之，惟尚難認相對人前述與厚威
06 公司簽立系爭契約書之行為有違法令，而聲請人主張相對
07 人係與厚威公司虛偽為意思表示，未見聲請人有任何積極
08 舉證以實其說，自難遽採。

09 2、又依前述之契約書第二條特約事項約定「．．一、簽立本契
10 約書之後，甲方（厚威公司）就本件房屋可以向都發局申
11 請『使用執照變更』。二、簽立本契約書之後，甲方就本件
12 房屋可以向都發局申請『室內裝修許可』。三、簽立本契約
13 書之後，乙方（相對人）應負責將本件房屋上原所登記之
14 營業登記註銷。四、就本條第一、二項事務之進行時程，甲
15 方應給付乙方每月新台幣（下同）3萬元之費用，並先以5個
16 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3
17 1日），甲方並於簽立本契約書同時：一次給付新台幣15萬
18 元予乙方（乙方再將此金額之3分之1，轉給付予另一共有
19 人林棠華）。若實際進行時程少於或多於5個月，雙方再行
20 結算，多退少補。惟不足一個月者，均以一個月計算。五、
21 前項費用，不列入租賃本約之任何費用之抵充。六、本條第
22 一、二項事務進行中，若甲方不再進行且原因乃可歸責於
23 甲方者，斯時若尚未到達109年7月31日，本條第四項之15
24 萬元亦不退還；斯時若已超過109年7月31日，甲方仍應依
25 本條第四項將每月3萬元之費用按月補足給付乙方。七、本
26 條第一、二項事務進行中，若因不可歸責於甲方之原因而
27 無法繼續進行，乙方就應依當時之日期，比例退還已收之
28 第四項費用。八、本條第一、二項事務進行中，若因不可歸
29 責於甲方之原因導致必須延長進行時程，甲乙雙方同意屆
30 時協商『就該延長之時程，不收取第四項費用』之期間。
31 」、第三條租賃預約約定「一、第二條第一、二、三項之事

01 項均完成後，甲方必須與乙方就本件契約標的簽立租賃契
02 約，租賃期間至少為15年，租金至少為每月215,000元（
03 包含稅金、二代健保費用）。且租金逐年調整（如附件一）
04 。另外，甲方必須給付租賃押金至少為2個月租金額，金
05 額為430,200元，以及設備押金430,200元，共計860,400
06 元。乙方就租賃期間的前8個月，亦應同意為甲方的裝潢
07 期間，不收租金。二、若雙方違反本條第一項約定，須賠償
08 他方430,200元。三、乙方同意甲方得將公司營業登記，變
09 更設立於本件房屋。」等情，聲請人固主張上開契約條款
10 ，其約定之租金過低，長期損害聲請人應有部分之權益，
11 而相對人長期坐享逾其應有部分之不當得利云云，然查：
12 (1)系爭房地出租所得之收益，相對人以共有人之應有部分比
13 例分配，並無獨厚相對人之情事，聲請人主張相對人前述
14 出租行為長期損害聲請人應有部分之權益，而相對人長期
15 坐享逾其應有部分之不當得利云云，顯有誤會。又依相對
16 人所提出系爭房地之現況照片1份（見本院卷189-221頁）
17 ，系爭房地處黃金地段，惟現況荒廢宛如廢墟，系爭房
18 地共有人就共有物無法為任何收益，自不宜任其繼續荒蕪
19 ，如能加以適當整理，並合理出租予他人而有收益，對全
20 體共有人實屬有利之管理方法。聲請人就系爭房地之管理
21 ，並未提出較佳之管理方法，僅空言相對人之出租行為不
22 當，自難遽採。

- 23 (2)承租人厚威公司（現已增資為資本2000萬元）乃是挪葳森
24 林旅館集團（公司名稱：挪葳森林實業股份有限公司）旗
25 下的子公司，而挪葳森林旅館集團經營旅宿已有多多年，經
26 驗相當豐富，此有厚威公司、挪葳森林公司之登記資料，
27 以及挪葳森林集團相關資料可稽（厚威公司之商工登記資
28 料，見本院卷第169頁；挪葳森林公司之商工登記資料，
29 見本院卷第171頁；挪葳森林集團之相關資料，見本院卷
30 第173-175頁）。該集團並租下系爭房地之隔壁即建國路
31 184號房屋（前身即是王冠大飯店有限公司），取名「挪葳

01 森林行旅1號」作為旅宿經營，此亦有挪葳森林集團經營
02 之挪葳森行行旅1號之官網簡介可稽（見本院卷第177頁）
03 。堪認厚威公司乃是一般正常之專業公司，並無聲請人所
04 質疑無能力履行契約之情事存在，尚難依聲請人單方臆測
05 即認相對人就締約對象之選擇，有不利聲請人之情事。

- 06 (3)系爭房地本為經營旅宿業，為兩造所未爭執，而厚威公司
07 向相對人承租系爭房地，亦欲加以整理而經營旅宿業，客
08 觀上系爭房地必需花費大量經費加以長期裝潢整修，且原
09 所登記之營業登記必須註銷，亦有變更使用執照及申請室
10 內裝修許可之必要，是相對人與厚威公司就註銷原所登記
11 之營業登記、變更使用執照、申請室內裝修許可及裝潢期
12 間，承租人無法使系爭房地收益之相關事項加以約定，實
13 屬必要。又參諸上開契約書第二條特約事項約定內容，其
14 第四項約定厚威公司於申請變更使用執照、及申請室內裝
15 修許可不能利用系爭房地期間，仍應給付相對人每月3萬
16 元之費用，並先以5個月計算（雙方同意此5個月為109年3
17 月1日至109年7月31日，厚威公司並於簽立本契約書同時
18 一次給付15萬元予相對人，再由相對人將此金額之3分之1
19 ，轉給付予聲請人）。並約定若實際進行時程少於或多於5
20 個月，雙方再行結算，多退少補。惟不足一個月者，均以
21 一個月計算。且約明上開費用，不列入租賃本約之任何費
22 用之抵充，如變更使用執照、申請室內裝修許可事務進行
23 中，若厚威公司不再進行，且原因乃可歸責於厚威公司，
24 斯時若尚未到達109年7月31日，本條第四項之15萬元亦不
25 退還；斯時若已超過109年7月31日，厚威公司仍應依本條
26 第四項將每月3萬元之費用按月補足給付相對人；惟上開
27 事務進行中，若因不可歸責於厚威公司之原因而無法繼續
28 進行，相對人就應依當時之日期，比例退還已收之第四項
29 費用；若上開事務進行中，若因不可歸責於厚威公司之原
30 因導致必須延長進行時程，厚威公司與相對人雙方同意屆
31 時協商『就該延長之時程，不收取第四項費用』之期間等

01 事項，審諸上開相對人與厚威公司就相對人提供系爭房地
02 予厚威公司申請變更使用執照、及申請室內裝修許可不能
03 實際利用系爭房地期間，其申請時間之預定，及該期間厚
04 威公司應如何付費予相對人為補償，且就申請變更使用執
05 照、及申請室內裝修許可若不繼續或延長，或是否可歸責
06 於雙方導致不繼續或延長之責任加以區分及為責任之分配
07 ，尚屬客觀合理，聲請人主張該等約定顯失公平，尚難採
08 信。

- 09 (4) 又審諸上開契約第三條租賃預約之約定，第一項約定於相
10 對人註銷原所登記之營業登記及厚威公司完成申請變更使
11 用執照、及申請室內裝修許可後，厚威公司與相對人應簽
12 署租賃契約，租賃期間至少為15年，租金至少為每月215,
13 000元（包含稅金、二代健保費用），且租金逐年調整（如
14 附件一）。按厚威公司欲承租系爭房地以供經營旅宿業，
15 其必花費大筆裝潢費用，如無長期經營，勢難回收投資成
16 本及彰顯投資效益，是厚威公司與相對人約定15年長期租
17 約，應符合社會交易習慣，尚難以該長期租約即認有顯失
18 公平之情事。至於厚威公司與相對人就月租金之約定，初
19 為215,000元，其後依契約附件一約定之時程逐漸向上調
20 漲255,000元，雖聲請人一再主張該租金之約定收益過低
21 云云，惟聲請人未能提出高於該租金收益之管理方法，且
22 系爭房地本為聲請人所負責之南北企業有限公司（因停業
23 逾6個月以上遭命令解散）用以經營旅宿業（為兩造所未
24 爭執，並有相對人所提出之臺中市函文1份，見本院卷第
25 185-187頁，在卷可參），復未見聲請人提出其經營期間
26 每月收益高於215,000元之資料以供憑認，聲請人空言主
27 張相對人前述出租之管理方法收益過低，圖利他人云云，
28 實難遽採。再者，聲請人固提出本院106年重訴字第441號
29 判決審認系爭房地所在位置、交通狀況、工商繁榮之程度
30 ，並參酌不動產經紀人所出具之不動產租金估價報告書，
31 而認系爭房地月租金應可過於225,680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，按系爭房地雖位處商業良好之地段，惟現況荒廢顯屬不佳，經營前必先投入大筆資金加以裝潢整治方得營業，且近來因肺炎疫情之故，旅宿業經營困難，景氣不佳，時有停業倒閉之新聞事件，自難以該106年重訴字第441號判決當時之條件，審認評斷系爭房地現有狀況出租得以收益之數額。況如前述，系爭房地本由聲請人經營旅宿業，聲請人猶未能提出其經營使用收益系爭房地期間，每月收益高於相對人出租之收益金額，實難僅憑聲請人單方意見即認相對人故意壓低租金出租以損害聲請人之權益。

(5) 又相對人與厚威公司就租賃押金（至少為2個月租金額，金額為430,200元），及設備押金（430,200元），共計860,400元之約定，與一般租賃契約二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大量裝潢，其裝潢期間自屬非短，今相對人與厚威公司約定租賃期間的前8個月，為裝潢期間，不收租金，亦未違常情。再者，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，今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。另厚威公司承租系爭房地欲經營旅宿業，相對人同意厚威公司將公司營業登記，變更設立於本件房屋亦在情理之中，並無獨厚相對人或厚威公司而損及聲請人權益之情事存在。

3、至於聲請人陳稱其已就系爭房地對相對人提起分割共有物之訴，現正審理中，相對人與厚威公司欲訂之15年長期租約係為損害聲請人而為云云，按共有人除有法令限制或當事人約定不為分割外，本得隨時請求分割，惟請求分割與共有物之管理尚屬二事，非謂分割共有物訴訟進行中即可任令共有物荒蕪不為管理，衡諸分割共有物之訴其終結曠日廢時，且有系爭租約存在，並無影響系爭房地分割之判

01 斷，自難以系爭房地之出租管理而遽指該管理行為屬不利
02 於聲請人之行為。系爭房地現屬荒廢而無任何收益，豈可
03 任令閒置，今相對人與厚威公司就系爭房地成立租賃合意
04 ，除兩造可有固定收益外，且由厚威公司先行裝潢美化系
05 爭房地以增加其交易價值，如系爭房地事後判決結果，真
06 如聲請人之請求應為變價分割，其經裝潢美化後交易價值
07 增加，且有固定收益存在，變價拍得人於拍得後亦有固定
08 收益，此無礙變價之實現性。尚難以聲請人單方臆測之詞
09 即認相對人與厚威公司就系爭房地成立租賃合意之情事，
10 對其屬顯失公平之行為。

11 4、基上，本件聲請人就相對人出租系爭房地究有何「顯失公
12 平」情事，未有足夠證據釋明，自難認其聲請業已符合民
13 法第820條第2項規定，尚無從准許。

14 四、綜上所述，聲請人主張相對人逕將系爭房地出租予厚威公司
15 ，就該共有物之管理收益情形，對其有民法第820條第2項之
16 顯失公平情事云云，尚非可採，則其主張應變更決議內容，
17 請求相對人將系爭房地自109年2月27日起，出租予厚威公司
18 之決定，應變更為禁止相對人將上開房地出租予厚威實業股
19 份有限公司及其他第三人，為無理由，應予駁回。

20 五、依非訟事件法第21條第1項、民事訴訟法第78條，裁定如主
21 文。

22 中 華 民 國 109 年 9 月 16 日
23 民 事 第 一 庭 法 官 王 金 洲

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 繳納抗告費。

27 中 華 民 國 109 年 9 月 16 日
28 書 記 官 吳 欣 叡