

臺灣嘉義地方法院民事裁定

112年度小抗字第4號

抗 告 人 歐鄉大廈管理委員會

法定代理人 李宗憲

訴訟代理人 林浩傑律師

相 對 人 呂能欽

呂雅姿

上列當事人間請求給付管理費事件，抗告人對於民國112年9月28日本院嘉義簡易庭112年度嘉小字第561號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用新臺幣1,000元由抗告人負擔。

理 由

一、本件抗告意旨略以：

(一)原裁定認定抗告人無當事人能力，而依民事訴訟法第249條第1項第3款裁定駁回，然抗告人「歐鄉大廈管理委員會」事實上確實已有成立，且具有當事人能力：

1.由公寓大廈管理條例第23條可知，對於「規約」是否訂立，並非強制規定，故不能以無規約存在或無法提出規約，即認定區分所有權人無繳納管理費之義務。且系爭大樓建築完成日期是在民國82年1月5日，當時尚未有公寓大廈管理條例之制定（84年6月9日立法），故大樓住戶未訂立「規約」並無違法之處，也不能以無規約，即反推認定無按月繳納管理費之義務。

2.依據最高行政法院103年9月份第1次庭長法官聯席會議決議及內政部86年1月30日台86內營字第8672164號函檢送研商公寓大廈管理條例執行疑義第三次會議紀錄案由三結論，可見

01 管理委員會之成立並不以向直轄市、縣（市）主管機關申請
02 報備為要件。另公寓大廈管理條例第33條規定就有關區分所
03 有權人會議之決議不生效力事項，亦不包含管理委員會之成
04 立須向行政機關完成報備，報備只是屬於行政管理之問題，
05 並非成立或生效要件。

06 3.大樓總務向家弘明確記得25年前的某日大樓有召開會議，是
07 針對管理費的收費標準進行討論，後來結論是以每坪新臺幣
08 （下同）30元×每戶建物坪數作為收費標準，且由「25年來
09 全體住戶反覆按期繳納」、「管理委員會每期繳費公告」、
10 「建物、停車場管理費登記簿之紀錄」之客觀舉止、間接證
11 據，足以推認認為大樓全體住戶對於大樓有管理委員會存
12 在，及應繳交建物每坪管理費30元、停車場管理費每月300
13 元一事有明示或默示同意存在，達成一致共識，與「全體決
14 意」之效果相同。

15 4.另外，由後述間接事實亦得以證明，系爭大樓從大樓興建完
16 成後，事實上有管理委員會之存在。(1)82年大樓興建完成後
17 至今，這30年來每一位住戶，包含相對人自己本身，若見管
18 理委員會的「每2個月請各位住戶按時繳交管理費之公告」
19 即會主動向總務繳交管理費，而公告上亦有「歐鄉大廈管理
20 委員會」及「歐鄉大樓管理委員會戳章」讓所有住戶明確知
21 悉繳費公告是何人所張貼。(2)住戶繳畢管理費後，總務亦會
22 開立印有「嘉義市歐鄉大廈管理費收據」並蓋上「管理專用
23 章」之收據以表示有收到管理費。(3)每2個月都會以「歐鄉
24 大廈管理委員會」之名義製作「收支明細表」張貼公告。(4)
25 與彩家展業有限公司簽立電梯保養契約書，也係以大樓管理
26 委員會之名義所簽立，並蓋上主委李宗憲之小章。(5)各年度
27 的消防安全設備檢修申報書會蓋上大廈管理委員會管理室之
28 印章，並蓋上李宗憲之小章。(6)相對人自己在108年發生糾
29 紛之前，一直按時繳錢給管理委員會，且相對人呂能欽在
30 103年間擔任大樓的財務，也曾以自己名義開立收據給繳費
31 者，故相對人一方面稱沒有管理委員會存在，另一面又同意

01 管理委員會有成立，且願意擔任幹部，這豈不自相矛盾。

02 (二)「李宗憲」個人亦係「管理負責人」，其本身亦得為原告，
03 具有當事人能力：

04 退萬步言，假設歐鄉大廈管理委員會真的沒有成立，那也不
05 代表無需繳納管理費以維持大樓正常運作，而從82年興建完
06 成至今，這30年來皆是由李宗憲負責管理大樓之事務，反覆
07 實施均無間斷，由此可間接推知全體住戶對於李宗憲是管理
08 負責人有達成默示合意，已達成一致明示或默示之共識，與
09 「全體決意」之效果相同。

10 (三)是以，抗告人「歐鄉大廈管理委員會」具有當事人能力，或
11 就「李宗憲」個人亦係「管理負責人」，其本身亦得為原
12 告，具有當事人能力，爰依法提起抗告。並聲明：原裁定廢
13 棄。

14 二、按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回
15 之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：三、
16 原告或被告無當事人能力者；上開規定於小額程序準用之，
17 民事訴訟法第249條第1項第3款、第436條、第436條之23分
18 別定有明文。次按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負
19 責人，公寓大廈管理委員會有當事人能力，管理負責人亦
20 同，公寓大廈管理條例第29條第1項、第38條、第40條固分
21 別有明定，惟在公寓大廈管理條例施行前業已取得建造執照
22 之公寓大廈，應依該條例規定成立管理組織，亦為公寓大廈
23 管理條例第43條第1項所明定（現變更為第55條）；由此可
24 知，公寓大廈管理委員會須依公寓大廈管理條例所定程序成
25 立者，方能取得當事人能力，若未依公寓大廈管理條例所定
26 程序成立者，除具有非法人團體性質外，並無當事人能力，
27 蓋倘管理委員會並非公寓大廈管理條例之規定合法成立，亦
28 有當事人能力，立法者即無須在條文中明定「公寓大廈應成
29 立管理委員會」、「公寓大廈管理委員會有當事人能力」等
30 規定之必要，且該條例鉅細靡遺定有出席數及表決數之法條
31 豈不成為具文，並易使管理委員會流於少數人把持操縱，有

悖於公寓大廈管理條例加強公寓大廈之管理維護之意旨。但如具備非法人團體要件者，依民事訴訟法第40條第3項之規定，仍具有當事人能力（臺灣高等法院暨所屬法院88年法律座談會民事類提案第20號決議意旨參照）。又民事訴訟法第40條第3項所謂非法人之團體設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之。如雖有一定目的之某組織之存在，惟組織構成員所提出由組織掌理之財產，如無終局歸該組織取得，而僅代為保管以支應、運用，以利目的之達成，因僅屬代收代付之性質，即不能認為該組織有獨立之財產，而具備非法人團體之當事人能力。

三、經查：

(一)系爭大樓建築完成日期為82年1月5日，且於82年大樓成立時選任李宗憲為主委等情，業據抗告人提出系爭建物登記第二類謄本為證（見原審卷第31頁），並經抗告人訴訟代理人於原審陳稱在卷（見原審卷第283頁）。又據證人向家弘於原審證稱：我25年前就是87年搬來系爭大樓時，李宗憲就是主委了，這25年來管理委員會的成員沒有變動，有開過一次理監事會議，也有開過一次住戶大會，但是出席住戶大會的人很少，不到五分之一等語（見原審卷第281頁），再參以李宗憲於原審陳稱：管理委員會的各成員是在第一次的住戶大會選出來，但沒有辦法提出會議紀錄，除了所說的第一次住戶大會，跟證人所說有開過一次住戶大會，但是來的人不到五分之一，這二次以外，沒有開過住戶大會，因為大家都沒空，就是只有這二次等語（見原審卷第284至285頁）。依上足認系爭大樓係於公寓大廈管理條例84年6月24日公布施行前已取得使用執照，且系爭大樓之區分所有權人並未依照公寓大廈管理條例規定成立管理組織，是抗告人既非依公寓大廈管理條例所定程序成立，其管理組織並不存在，自無當事人能力。

(二)又抗告人雖以其自系爭大樓興建完成後，有以歐鄉大廈管理

01 委員會之名義為公告、收取管理費、開立管理費收據及製作
02 收支明細，或與彩家展業有限公司簽訂電梯保養契約書、或
03 於各年度的消防安全設備檢修申報書上用印，主張事實上有
04 管理委員會之存在等語。然查，抗告人既未依公寓大廈管理
05 條例所定程序設立，其管理組織根本就不存在，縱使其客觀上
06 有以「歐鄉大廈管理委員會」之名義為上開行為，其仍無法
07 據此取得當事人能力。至於抗告人固有向住戶收取管理費，
08 並以此款項支付管理員薪資、會計薪資、油漆、消防受信總
09 機更新、電費、電梯保養費等費用，此觀抗告人提出之收支
10 明細表即明（見原審卷第289至297頁），惟此僅屬代收代付
11 之性質，亦難認已有獨立財產而具當事人能力。是抗告人此
12 部分主張，尚難採認。

13 (三)另抗告人雖陳稱「李宗憲」個人亦係「管理負責人」，其本
14 身亦得為原告，具有當事人能力等語，然當事人能力，即指
15 為民事訴訟當事人而起訴或受訴之能力，此項能力之有無，
16 專依當事人本身之屬性定之，則抗告人起訴時既已無當事人
17 能力，此項欠缺即無從命補正，故縱使「李宗憲」個人係
18 「管理負責人」，仍難使本件無當事人能力之抗告人成為有
19 當事人能力之人，遑論本件亦未以李宗憲為管理負責人之身
20 分追加為原告，自無庸審究「李宗憲」是否合於公寓大廈管
21 理條例所定之「管理負責人」。

22 四、綜上所述，本件抗告人未依照公寓大廈管理條例規定成立管
23 理組織，其管理組織不存在，無法依據公寓大廈管理條例第
24 38條第1項規定取得當事人能力，且抗告人並無獨立之財
25 產，亦難認屬非法人團體而有當事人能力，則原審以抗告人
26 無當事人能力，認其起訴不合法，而裁定駁回抗告人之訴，
27 並無違誤，抗告人指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，
28 應駁回其抗告。

29 五、依民事訴訟法第436條之32第3項、第495條之1第1項、第449
30 條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 4 日

01 民事第一庭審判長法官 林望民
02 法官 黃茂宏
03 法官 周欣怡
04 以上正本係照原本作成。
05 本裁定不得再抗告。
06 中 華 民 國 113 年 1 月 4 日
07 書記官 陳慶昀