

臺灣基隆地方法院民事裁定

112年度基簡字第1104號

原 告 陳麗雪  
林文章

上列原告與被告傳家寶II社區管理委員會間請求履行決議事件，  
本院裁定如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、按公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務，於完成社團法人登記前，係屬非法人團體，依民事訴訟法第40條第3項、公寓大廈管理條例第38條第1項之規定，具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，而有當事人能力（最高法院98年度台上字第792號判決意旨參照）。次按起訴時之當事人能力之適法與否為絕對訴訟要件，係採優先審理原則，且屬法院職權調查事項，法院應適用職權探知主義，此係因與訴訟及裁判能否有效進行密切關連，具有公益性質。復按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人之團體設有代表人或管理人者，除須由多數人所組成外，必須有一定之組織、名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產而具繼續性質者，始足當之（最高法院64年台上字第2461號判決先例要旨參照）。又依民事訴訟法第249條第1項第3款規定，起訴時之原告或被告無當事人能力者，法院應以裁定駁回原告之訴，考其立法理由略以：本條規定有此等情形，其訴為不合法，若在指定日期前發見，應以判決逕行駁斥，免開言詞辯論，重當事人以奔走

01 及準備之勞。是審判長於指定日期前，應就此項情形之有  
02 無，先為相當之調查，其情形可以補正者，即由審判長命其  
03 補正。若其情形本屬不能補正，或當事人不從補正之命者，  
04 審判長自應求法院為駁斥之裁判，毋庸指定辯論日期，並毋  
05 庸送達訴狀。

06 二、本件原告起訴主張：傳家寶II社區（下稱系爭社區）於民國  
07 112年11月7日召開112年度第3次區分所有權人會議，作成修  
08 繕社區對講機之決議（下稱系爭決議），詎被告傳家寶II社  
09 區管理委員會（下稱系爭管委會）竟以維修上開對講機需進  
10 入區分所有權人住宅內，恐涉及侵入住宅，而原告未在上開  
11 會議中表示意見為由，拒絕維修原告家中對講機，爰依系爭  
12 決議提起本件訴訟，促其履行等語。並聲明：「(一)被告應履  
13 行112年11月7日系爭社區區分所有權人會議決議，會議決議  
14 事項應適用於全體住戶。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」  
15 是原告既以系爭管委會為被告提起本件訴訟，本院於程序上  
16 自應優先審酌系爭管委會是否具當事人能力。

17 三、經查：

18 (一)按「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本  
19 條例」；「公寓大廈：構造上或使用上或在建築執照設計圖  
20 樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」，  
21 「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢  
22 建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商  
23 場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部  
24 分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所  
25 有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規  
26 約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有  
27 權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機  
28 關報備：一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分；二、共  
29 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護  
30 費用之分擔方式；三、公共基金之分配；四、會計憑證、會  
31 計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第36條第8款規定保管文

01 件之移交；五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分  
02 分之區分所有權人會議之分工事宜」，公寓條例第1條第1  
03 項、第3條第1款、第26條第1項定有明文。前揭規定雖僅就  
04 屬住、辦或商混合型之非封閉式公寓大廈集居社區其地面層  
05 為各自獨立之數幢建築物，得依一定之程序各自成立管理委  
06 員會，然就同一建築基地均為住宅之非封閉式公寓大廈集居  
07 社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，得否各自成立管理  
08 委員會，公寓條例既未規定禁止，是同一建築基地各自獨立  
09 之建築間無共同使用或管理上不可分之部分，各自獨立建築  
10 之住戶得各自成立管理委員會，應為解釋上當然之理。職  
11 故，公寓條例之主管機關內政部營建署前於民國102年1月14  
12 日以營署建管字第1020001233號函釋略以：同一宗基地有數  
13 幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理  
14 委員會或選任管理負責人者：1.各幢公寓大廈公共基金分別  
15 獨立運用(各自設立專戶及帳冊)。2.共用部分分別劃分管理  
16 維護方式及管理維護費用分擔方式明確，為公寓大廈管理組  
17 織申請報備處理原則第2點第3款所明定。又除各幢公寓大廈  
18 公共基金應分別獨立運用(各自設立專戶及帳冊)外，尚應  
19 檢附經該同一宗基地區分所有權人會議決議以規約明定劃分  
20 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理  
21 維護費用之分擔方式文件。另按「幢：建築物地面層以上結  
22 構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立  
23 分開者」、「棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之  
24 防火牆及房或樓板區劃分開者」，建築技術規則設計施工編  
25 第1條第42、43款定有明文，故一幢兩棟之建築物，各棟如  
26 為各自獨立使用，及使用機能可獨立分開者，自得依前揭規  
27 定分別成立管理委員會等語明確(見本院卷第393頁)。

28 (二)據上，倘特定公寓大廈在同一建築基地之各自獨立之建築  
29 間，其共用部分或使用、管理上無不可劃分之情形，且各幢  
30 (棟)之公共基金得分別獨立運用、共用部分之管理維護費  
31 用分擔方式明確，揆諸前揭規定及說明，固得各自成立管理

01 委員會。惟其成立之程序及要件，仍應類推適用公寓條例第  
02 26條第1項之規定，亦即經(一)「分別成立管理委員會範圍內  
03 (下稱各分區)之區分所有權人各自過半數」(二)提出「書  
04 面」同意，並有(三)「全體」(即分區前之全部區分所有權  
05 人)會議決議或規約明定公寓條例第26條第1項各款事項  
06 後，再以各分區之名義召開區分所有權人會議成立管理委員  
07 會，並向主管機關報備，且應(四)符合公寓條例第1條第1項所  
08 定加強公寓大廈管理維護、提昇居住品質之立法目的，否則  
09 即有違公寓條例促使公寓大廈成立管理委員會之宗旨。準  
10 此，本件系爭管委會僅由系爭社區全體21戶區分所有權人其  
11 中之13戶推選組成，有系爭管委會社區區分所有權名冊可稽  
12 (見本院卷第439頁)，則系爭管委會自應符合前述(一)至(四)  
13 之程序及要件，始能謂合法獨立存在。然而：

14 1.系爭管委會未經「全體」(即分區前之系爭社區全部區分所  
15 有權人)會議決議成立：

16 (1)觀諸基隆市中山區公所(下稱中山區公所)以113年5月31日  
17 基山民字第1130103676號函檢送系爭管委會申請組織備查之  
18 資料，可見系爭社區共21戶，每戶為1個建物，使用同一建  
19 築基地(見本院卷第404頁所附83基使字第145號使用執照；  
20 門牌號碼依序為基隆市○○區○○路000○○000號，均為單  
21 號，下逕以門牌號碼稱之)，並有共用之社區大門(見本院  
22 卷第569頁調查筆錄)。而系爭社區之區分所有權人分別成  
23 立2個管理委員會，渠等以是否面向復興路為界，其中000-0  
24 00號區分所有權人(共13戶)，於110年1月11日向中山區公  
25 所報備成立系爭管委會(見本院卷第483頁)；000-000號區  
26 分所有權人(共8戶)，於112年3月10日向中山區公所報備  
27 成立「傳家寶二期外部社區管理委員會」(下稱系爭外部管  
28 委會，見本院卷第399頁)，而系爭社區前於109年8月22日  
29 由原告林文章擔任召集人，召開全體區分所有權人會議，提  
30 案為訂定規約、選舉管理委員會管理委員及分區管理事宜，  
31 嗣因出席人數未符合公寓條例第31條所定門檻而流會，原告

01 林文章遂再次於109年9月12日召集區分所有權人會議（見本  
02 院卷第535-536頁），並於該次會議作成系爭社區分為000-0  
03 00號區分所有權人及000-000號區分所有權人之決議（見本  
04 院卷第424頁）。

05 (2)惟細繹該次會議紀錄，標題雖為「傳家寶II社區區分所有權  
06 人會議紀錄」（見本院卷第423頁），然依該次區分所有權  
07 人會議名冊（簽到表）、委託書（見本院卷第517-524  
08 頁）、開會通知單暨書面同意書簽收紀錄（下稱系爭文件，  
09 見本院卷第530-531頁）所載，該次會議之出席人員僅有000  
10 -000號區分所有權人共11戶（含經授權代理者），000-000  
11 號區分所有權人則全未出席或出具委託書，互核前揭開會通  
12 知單暨書面同意書之紀錄，明確記載其中121號、123號、12  
13 5號區分所有權人「當面拒收」開會通知單（見本院卷第530  
14 頁），佐以訴外人即系爭外部管委會主任委員林冠甫於本院  
15 113年6月19日調查期日陳稱：那時候我拒絕簽收，所以可能  
16 是當時主委在上面註記。我自己第1次會議通知有收，第2次  
17 就沒有簽收，因為那時候8戶講好都不要表示意見等語（見  
18 本院卷第571頁）。足認系爭社區於109年9月12日區分所有  
19 權人會議決議分區成立管理委員會之過程，未經000-000號  
20 區分所有權人參與，其嗣後向中山區公所報備成立之系爭管  
21 委會，顯未履行公寓條例第26條第1項所定應經「全體」  
22 （即111至151號區分所有權人）會議決議之法定要件，至屬  
23 明確。

24 2.系爭管委會未經系爭社區之區分所有權人提出書面同意成  
25 立，亦未以系爭社區全體區分所有權人會議決議或規約明定  
26 大廈條例第26條第1項各款事項：

27 查，系爭文件雖有系爭社區全體區分所有權人是否分區管理  
28 之勾選註記（見本院卷第530-531頁），並於下方記載「1.  
29 本區111號～125號與本區127號～151號分別成立管理委員會  
30 並分區管理同意書面書，2.本區111號～125號同意不收會議  
31 任何書面通知」之文句，惟各該區分所有權人僅於系爭文件

01 之「簽收欄」處簽名，並未另外提出同意書，在形式上已與  
02 公寓條例第26條第1項所稱「書面同意」之要件不符，況此  
03 書面同意究非等同於以開會討論表決之方式決議大廈條例第  
04 26條第1項各款規定之事項，自不得以111號-125號區分所有  
05 權人在系爭文件上表示同意分區管理之意思，遽認系爭社區  
06 已符合該條所規定「全體」區分所有權人會議決議之法定要  
07 件。況且，公寓條例第26條第1項各款事項，固非不得以規  
08 約之方式明定，然此所稱之規約，仍應係指「全體」（即11  
09 1號-151號）區分所有權人依法定要件訂定之規約者是，然  
10 依卷附資料，系爭管委會申請備查時所檢附之規約名稱固為  
11 「傳家寶II社區規約」，惟依該規約第1條，其效力僅及於1  
12 27號-151號區分所有權人，其內容除劃定000-000號區分所  
13 有權人之約定專用範圍外，亦未明定公寓條例第26條第1項  
14 各款之事項（見本院卷第438-460頁），已與上開規定不  
15 符；111號-125號區分所有權人另行訂定之「基隆市傳家寶I  
16 I期外部社區住戶規約」，除管理委員會之設置、開戶及區  
17 分所有權人會議之召集等節外，甚至未就系爭社區具體管理  
18 事項有任何規範（見本院卷第420頁），而原告亦稱系爭社  
19 區自109年9月12日召集區分所有權人會議後，未再就系爭社  
20 區分區管理事宜召集會議進行討論，亦未考量系爭社區共用  
21 部分如何管理的問題（見本院卷第572頁調查筆錄）。據  
22 上，系爭管委會之成立，既未有各分區之區分所有權人各自  
23 過半數之書面同意，復未以區分所有權人會議或系爭社區之  
24 規約明定公寓條例第26條第1項各款事項，再以各分區之名  
25 義召開區分所有權人會議成立管理委員會，並向主管機關報  
26 備，不符公寓條例第26條第1項所定法定要件，亦屬明確。

27 **3.系爭社區分區設置2個管理委員會，反致該社區發生糾紛，**  
28 **未能達成提升管理維護與居住品質之目的：**

29 按公寓條例係於84年6月28日制定公布，立法者據以明訂關  
30 於公寓大廈住戶之權利義務、管理組織、管理服務人、罰則  
31 與其他附則，俾建立住戶自治管理制度、明確化住戶權利義

01 務關係、保障共同生活之利益，就公寓大廈之管理與維護事  
02 宜，由是可認公寓條例乃公寓大廈管理事務之基本法，是關  
03 於公寓條例之解釋、適用，應考量其規範目的在於增進公寓  
04 大廈管理維護及居住品質，庶免法律關係之紊亂。經查，系  
05 爭社區雖分別設立系爭管委會及系爭外部管委會，實施「分  
06 區管理」，惟系爭社區未依區分所有權人決議或規約明定公  
07 寓條例第26條第1項各款事項，致系爭社區共有部分管理仍  
08 有齟齬，前曾因系爭社區消防設備共用部分未依規定維護，  
09 遭基隆市政府予以裁處罰鍰後，系爭管委會竟以111號-125  
10 號區分所有權人為被告，訴請給付其等應基於系爭社區區分  
11 所有權人應分擔之罰鍰及消防設備費用，有本院112年度基  
12 小字第588號判決可稽（見本院卷第559-566頁），顯見系爭  
13 社區實施分區管理後，因上開2個管理委員會權責、功能劃  
14 分不明，遇有爭執尚需依司法途徑解決，已喪失提升管理維  
15 護與居住品質，實難認系爭社區所為之「分區管理」符合公  
16 寓條例之立法目的。

17 (三)至於原告雖提出中山區公所就系爭管委會成立之報備證明，  
18 主張系爭管委會有當事人能力（見本院卷第583頁），然中  
19 山區公所固有准予系爭管委會備查在案之紀錄，惟此僅係供  
20 主管機關事後監督之用，不論是否准予備查，均不發生使系  
21 爭管委會合法成立之效果。又首揭民事訴訟法第40條第3項  
22 所謂非法人之團體，既指該團體設有代表人或管理人者，必  
23 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  
24 之財產者，始足以當之。如雖有一定目的之某組織之存在，  
25 惟組織構成員所提出由組織掌理之財產，未終局歸該組織取  
26 得，而僅代為保管以支應、運用，以利目的之達成，因僅屬  
27 代收代付之性質，即不能認為該組織有獨立之財產，而觀諸  
28 前揭系爭社區109年9月12日區分所有權人會議紀錄，系爭社  
29 區已有暫不收取管理費之決議（見本院卷第430頁），難認  
30 系爭管委會除常見之代收代付之款項外，尚具有獨立之財  
31 產，亦無從認定該管理委員會具備非法人團體之當事人能

01 力，均附此敘明。

02 四、綜上所述，系爭社區之成立未見各分區之區分所有權人各自  
03 過半數提出之書面同意文件，且未以全體區分所有權人參與  
04 區分所有權人會議進行決議或以規約明定大廈條例第26條第  
05 1項各款事項後，再以各分區之名義召開區分所有權人會議  
06 成立管理委員會，並向主管機關報備，而系爭社區實際上實  
07 施分區管理後，亦未能達成加強公寓大廈管理維護、提昇居  
08 住品質之立法目的，足認系爭管委會自始未曾依公寓條例之  
09 規定合法成立，在法律上即屬不存在，無從以其名義被訴，  
10 而就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，當然不  
11 具當事人能力。職故，原告以法律上不存在之系爭管委會為  
12 被告提起本件訴訟，核有起訴程式要件之欠缺，且該欠缺係  
13 屬無從補正之事項，原告起訴自屬不合法，應以裁定駁回其  
14 訴。又本件係因原告之訴不合法定程式要件而予駁回，本院  
15 並未判斷原告請求安裝社區對講機乙節在實體上有無理由；  
16 系爭社區之區分所有權人允宜依公寓條例相關規定，妥為完  
17 成管理委員會之成立事宜，以促進社區管理維護之健全，併  
18 予指明。

19 五、爰依民事訴訟法第249條第1項第3款、第95條、第78條，裁  
20 定如主文。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 5 日  
22 基隆簡易庭 法 官 張逸群

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告  
25 費新臺幣1,000元。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 5 日  
27 書記官 顏培容