

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5312號

原告 東王大廈管理委員會

法定代理人 廖希典

訴訟代理人 白乃云律師

被告 梁淑珠

訴訟代理人 吳文良

被告 陳美霖

上列當事人間給付修繕費用事件，本院於民國110年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告梁淑珠應給付原告新臺幣陸萬壹仟壹佰元，及自民國一百零九年五月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告陳美霖應給付原告新臺幣肆拾陸萬肆仟柒佰貳拾壹元，及自民國一百零九年五月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用伍仟柒佰參拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告梁淑珠如以新臺幣陸萬壹仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行，但被告陳美霖如以新臺幣肆拾陸萬肆仟柒佰貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按公寓大廈管理條例第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，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：

「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會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；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號民事判決參照）。經查，原告為臺北市○○區○○路000號、179號東王大廈（下稱系爭大樓）之管理委員會，並於民國103年9月19日經臺北市政府同意備查（見本院簡易庭109年度北司調字第542號卷《下稱司調卷》第21頁），而本件係因系爭大樓之外牆修繕費用分擔問題涉訟，依公寓大廈管理條例第36條第1項第1款、第2款、第7款規定，均與原告之職務相關，原告自有代表所屬社區全體區分所有權人應訴之訴訟實施權。

二、原告起訴時，其法定代理人原為傅遠佳，嗣於訴訟進行中變更為廖希典，經其以書狀聲明承受訴訟（見本院卷第469頁至第477頁），依民事訴訟法第175條、第176條規定，核無不合，應予准許。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者或請求之基礎事實同一者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項、第4項後段分別定有明文。查原告起訴時請求被告梁淑珠、陳美霖分別給付原告新臺幣（下同）61,100元、464,721元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

息，嗣縮減起息日自民事撤回暨追加起訴狀繕本送達翌日起（見司調卷第7頁、第123頁），核上開變更為縮減應受判決事項，與前開規定相符。又原告起訴時列鄭元傑為被告，嗣於109年5月13日以民事陳報狀撤回對鄭元傑之起訴（見司調卷第5頁、第131頁至第133頁），斯時鄭元傑尚未為本案言詞辯論，原告之撤回即屬合法。另原告起訴時未列崧順設計工程有限公司（下稱崧順公司）為被告，嗣於109年5月12日追加崧順公司為被告（見司調卷第121頁），其追加仍係基於系爭大樓外牆修繕之事實，原告之追加，於法相符；嗣原告於110年8月5日當庭提出書狀撤回對崧順公司之起訴，經本院將民事撤回一部起訴狀於110年8月12日送達崧順公司後（見本院卷第489頁、第491頁至第493頁、第497頁至第499頁），該公司於收受後10日內未表示意見，視為同意撤回。本院對上開撤回之部分，毋庸加以裁判，併此敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭大樓於103年間因外牆磁磚掉落，致生危害於社區住戶及往來民眾，經主管機關臺北市政府來函督促改善，遂於該年成立管理委員會，並陸續召開管委會、區分所有權人會議討論系爭大樓外牆修繕及拉皮工程等議案。區分所有權人會議於104年8月8日決議通過外牆修繕拉皮工程，並成立外牆修繕工程專案小組配合管委會進行後續工程之簽約、收付款、驗收等事宜。經原告與外牆修繕工程小組多次討論，委由磐實開發工程股份有限公司（下稱磐實公司）承攬外牆更新工程，並於105年6月16日將外牆更新工程合約書影本提供予區分所有權人閱覽簽收後，於同年8月19日簽立外牆更新工程合約，並於105年9月起開工進行修繕（下稱系爭工程）。系爭工程之工程款總額為2,100萬元，應由各區分所有權人按其應有部分比例分擔工程款，系爭大樓總坪數為1523.3坪，各坪分擔金額為13,786元，原告亦將各區分所有權人按其應有部分所應分擔之修繕費用，以外牆更新款分攤通知各區分所有權人簽收，系爭工程並於106年底完工。

01 被告梁淑珠、陳美霖應有部分坪數均為33.71坪、應分擔修
02 繕費用為464,721元；惟被告梁淑珠僅繳納403,621元，尚餘
03 61,100元未繳納，被告陳美霖則全未繳納。為此，爰依公寓
04 大廈管理條例第11條、系爭大樓規約第12條及系爭大樓之區
05 分所有權人會議決議提起本件訴訟等語。並聲明：(1)被告梁
06 淑珠應給付原告61,100元，及自民事撤回暨追加起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
08 (2)被告陳美霖應給付原告464,721元，及自民事撤回暨追加
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
10 算之利息。(3)前二項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則分別以：

12 (一)被告梁淑珠辯以：盤實公司前手永興盛營造公司（下稱永興
13 盛公司）因施作外牆更新工程需要，承諾先拆卸本戶鐵窗，
14 待鷹架拆除後一周內復原裝回，否則屋主可自行訂製新鐵
15 裝，費用並可由工程分擔款中抵扣，雙方並簽立承諾書，嗣
16 永興盛公司未依約裝回鐵裝，被告梁淑珠顧及防盜居家安
17 全，仍與管委會協調回復，並支出費用48,800元，依約即可
18 抵扣工程款，盤實公司承續永興盛公司地位，自應喪失此部
19 分之工程款給付請求權。另本戶有窗型冷氣二台，拆卸後放
20 置公共走廊，然遭永興盛公司工人不慎損壞，被告梁淑珠並
21 未請求賠償，僅要求日後安裝分離式冷氣時，補償安裝費
22 用，且該部分可扣抵工程款，嗣安裝分離式冷氣共花費安裝
23 工資11,100元、安裝材料費1,200元，此部分亦可扣抵，再
24 者，依工程合約書第六項列有冷氣拆卸復原費用640,750
25 元，盤實公司既未復原，自無此部分請求權。另原告為被告
26 梁淑珠之受任人，本應維護被告梁淑珠權益，然原告於與盤
27 實公司之訴訟中（即本院107年度建字第309號民事事件，下
28 稱另案），未充分告知進度，探求被告梁淑珠之答辯意見，
29 而遭法院為不利之認定，顯違反注意義務，未盡受任人義
30 務，今反向被告梁淑珠請求，其請求顯無理由有違誠信原則
31 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 (二)被告陳美霖辯以：其自始反對系爭工程施作，且系爭大樓老
02 舊並無施作系爭工程之必要，又工程施作期間造成被告陳美
03 霖精神上痛苦等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)被告應按應有部分比例負擔系爭工程款項：

06 1.按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
07 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
08 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。又共
09 用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所
10 有權人會議之決議為之；前項費用，由公共基金支付或由區
11 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，公寓大廈管理條
12 例第10條、第11條定有明文。另按系爭大樓規約第3條第9項
13 規定「區分所有權人討論事項，除公寓大廈管理條例第30條
14 及第31條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權
15 比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有全
16 比例佔出席人數區分所有權和計過半數之同意行之。」；規
17 約第12條前段規定「共用部分之修繕由住戶管理委員會為
18 之。其費用由管理費支付，管理費不足時，由區分所有權人
19 按應有部分比例為之。」（見司調卷第86頁、第91頁）。

20 2.經查，系爭工程為系爭大樓整棟大樓外牆之拉皮工程，且工
21 程費用高達2,000萬餘元，核屬公用部分之重大修繕，依前
22 開規定，自應經系爭大樓之區分所有權人會議決議為之。次
23 查，系爭大樓住戶共有44戶區分所有權人，而於104年8月9
24 日就系爭工程議案所召開區分所有權人會議（下稱系爭所有
25 權人會議），共計37戶出席，並經其中30戶決議採取四面貼
26 磁磚之方式修繕系爭大樓外牆，已符合系爭大樓規約約定之
27 區分所有權人會議決議要求。又查，系爭大樓管委會於104
28 年間之存摺內金額僅約47萬餘元，顯不足支付系爭工程之費
29 用，上開各情分別有系爭大樓規約、104年8月9日區分所有
30 權人大會會議紀錄、原告名下第一銀行帳號000000000000帳
31 戶存摺內頁影本可查（見司調卷第83頁、第23頁至第24頁、

01 本院卷第357頁至第359頁），且被告未提出系爭所有權人會
02 議有未符合召開程序之證據資料，亦未爭執有無效或經撤銷
03 之情形，則原告主張系爭工程業經區分所有權人會議決議，
04 合於公寓大廈管理條例及系爭大樓之規約約定，各區分所有
05 權人應按應有部分比例分擔系爭工程費用，即屬有據。再查
06 被告梁淑珠、陳美霖分別為系爭大樓179號5樓、7樓之所有
07 權人（見本院卷第33頁至第35頁），有建物登記第一類謄本
08 在卷可憑，且為被告所不爭執，自堪認定，承前所述，其等
09 自應就系爭工程費用按其等之應有部分比例分擔無訛。

10 3.被告陳美霖雖辯稱其不同意系爭工程之進行云云，然依前揭
11 公寓大廈管理條例第11條規定已規範區分所有權人應就重大
12 修繕之費用依共有之應有部分比例分擔，又系爭大樓之規約
13 係公寓大廈住戶自治下，所形成具「團體法」性質之團體契
14 約，並具「準規範」地位，於住戶自治目的範圍內，就有關
15 公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關
16 係事項加以規制，本件系爭工程既經系爭所有權人會議決議
17 通過，且公寓大廈條例第11條、規約第12條均明文重大修繕
18 之費用得由各區分所有權人按應有部分比例分擔之，則被告
19 陳美霖徒以其不同意進行系爭工程，而拒絕負擔其應依比例
20 負擔之部分云云，自無所據，至被告陳美霖所稱其於系爭工
21 程中居住安寧遭受侵害云云，亦非得免除其給付義務之理
22 由，是被告陳美霖前開抗辯，均不足採。

23 (二)原告可請求之金額：

24 1.經查，原告主張系爭工程總工程款為2,100萬元，系爭大樓
25 總坪數為1523.3坪，每坪應分擔金額為13,786元；被告梁淑
26 珠、陳美霖就系爭大樓所有部分均為33.71坪；被告梁淑珠
27 已支付403,621元、尚欠61,100元；被告陳美霖應負擔之46
28 4,721元均未繳納等情，業據原告提出金額分攤表、外牆更
29 新款項領取簽收表格建物登記第一類謄本等件為據（見司調
30 卷第27頁至第28頁、本院卷第33頁至第35頁），且為兩造所
31 不爭執（見本院卷第250頁），堪以認定，又被告二人均應

01 分擔系爭工程之費用，業如前述，則原告分別向被告梁淑
02 珠、被告陳美霖請求給付61,100元、464,721元，為有理
03 由，應予准許。

04 2.至被告梁淑珠辯稱就其支出之鐵窗裝回費用48,800元、分離
05 式冷氣安裝工資11,100元、材料費1,200元等費用應就本件
06 工程費中扣除之云云。

07 (1)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
08 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1
09 項前段定有明文。又依公寓大廈管理條例第3條第9款規
10 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
11 員所設立之組織，其權責在於執行區分所有權人會議決議事
12 項暨公寓大廈管理維護工作。即管理委員會僅係區分所有權
13 人會議之執行機構，並無實體法上之權利能力。故倘管理委
14 員會因執行區分所有權人會議決議事項或為管理維護工作
15 時，致他人受有損害，因其無法為侵權行為責任權義歸屬之
16 主體，自應由區分所有權人全體負賠償責任（最高法院102
17 年度台上字第1195號判決意旨參照）。準此，本件區分所
18 有權人繳納之系爭工程費用係本於全體區分所有權人為達成
19 一定共同目的所為一致之平行意思表示而為，給付對象為全
20 體區分所有權人，亦即，全體區分所有權人對各區分所有權
21 人有系爭工程費債權存在，倘負有繳納義務之該區分所有權
22 人對全體區分所有權人亦有債權存在，且給付種類相同，並
23 均屆清償期者，該區分所有權人固得以其對全體區分所有權
24 人之債權，與所負系爭工程費之債務抵銷。

25 (2)被告梁淑珠主張與本件工程費抵銷之鐵窗裝回費用48,800元
26 部分，雖據提出承諾書及估價單為據（見本院卷第177-178
27 頁），然依前開估價單至多僅得認被告梁淑珠有此部分之支
28 出，且上開承諾書乃「永興盛營造有限公司」所出具，其上
29 並無原告之簽章，自難認原告有與被告梁淑珠達成承諾書所
30 載之約定，亦即原告並未承諾負擔新鐵窗費用或該費用得與
31 本件工程費用扣抵之，被告梁淑珠亦未主張或舉證原告有何

01 應負擔該鐵窗費用之法律上依據及證明。另依被告梁淑珠所
02 稱窗型冷氣係遭永興盛營造有限公司工人損壞，被告梁淑珠
03 自應向該公司求償，被告梁淑珠亦未提出原告就該債務有何
04 同意負擔之情，則其主張此部分費用與本件工程費用抵銷云
05 云，自無理由。被告梁淑珠另稱原告於另案中未探求被告梁
06 淑珠之答辯意見，而遭法院為不利之認定，未盡受任人之義
07 務云云，然被告梁淑珠就原告於另案中有何具體違背受任人
08 之義務，並未提出任何證據相佐，則其徒以另案法院判決結
09 果遽認原告有違反受任人義務，本不可採，況其就原告之行
10 為造成其何損害、損害金額為何等節，均未主張或舉證，則
11 其此部分抗辯，亦無可採。

12 (三)按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
13 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
14 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項
15 前段及第203條分別定有明文。原告依上開規定併請求被告
16 給付自民事撤回暨追加起訴狀繕本送達翌日即109年5月20日
17 (見司調卷第163頁至第165頁)起至清償日止，按年利率百
18 分之5計算之遲延利息，亦屬有理，應予准許。

19 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第11條、系爭大樓規約
20 第12條、系爭大樓區分所有權人會議決議，分別請求被告梁
21 淑珠、陳美霖應給付61,100元、464,721元，及均自109年5
22 月20日起至清償日止，按週年百分之5計算之利息為有理由，
23 應予准許。

24 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，查本判決所命之給付金
25 額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應
26 依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規定，依職
27 權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
29 院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
30 駁之必要，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

01 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金
02 額。

03 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日
04 民事第四庭 法 官 陳雯珊

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日
09 書記官 周儀婷

10 項 目 金 額（新臺幣）

11 第一審裁判費 5,730元

12 合 計 5,730元

13 備註：本件起訴之初原告主請求金額為2,246,951元，嗣原告與
14 同案被告羅勝義、黃秀君、黃士勛、王啟豐、李旭連、林國常等
15 人調解成立，並撤回對鄭元傑、崧順設計工程有限公司之起訴，
16 ，故原告已繳納第一審裁判費超過5,730元部分，應由原告自行
17 負擔。