

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第530號

上訴人 林福和

劉國昆

唐巧婕

劉為開

王宏助

陳家傑

鄧金玉

卓鍾秀鳳

張秋英

陳威良

上訴人 余庭萱

邱淑岑

王秀華

陳秀如

萬金嫻

高文賢

陳亭江

楊彩櫻

蘇春全

沈稚傑

01 陳劉和英
02 共 同
03 訴訟代理人 陳興邦律師
04 上 訴 人 周之文
05 被 上訴人 呂怡雯
06 陶婷芬
07 兼 上一人
08 訴訟代理人 陳安忍
09 上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國111年9月
10 23日本院新店簡易庭110年度店簡字第624號第一審判決提起上
11 訴，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：
12 主 文
13 一、上訴駁回。
14 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。
15 事實及理由
16 一、本件被上訴人主張：兩造各為附表一「建物門牌」欄所示房
17 屋之區分所有權人，新北市○○區○○路0段000○000號頂
18 樓平台（下稱系爭頂樓平台）因年久失修、地坪龜裂滲漏
19 水，導致其等房屋室內裝潢及天花板受損，乃進行漏水修
20 繕，支出修繕費用新臺幣（下同）42萬元，上訴人應按其等
21 應有部分比例分別返還，爰依民法第822條第2項規定，求命
22 上訴人分別給付被上訴人如附表二「本院認定應負擔之金
23 額」欄所示之金額，以及自起訴狀繕本送達翌日起之法定遲
24 延利息（逾此部分之請求，被上訴人未提起上訴，已告確
25 定，非本院審理範圍）。
26 二、上訴人則以：兩造各為門牌號碼新北市○○區○○路0段000
27 號、187號、191號、193號、195號、197號、199號、201
28 號、203號新婚派對社區4棟大樓（下稱系爭社區）中之1棟
29 大樓（下稱系爭大樓）之房屋所有權人，系爭社區為連棟建
30 築，並僅領有一紙使用執照，而屬於同一區分所有建物，又
31 各自大樓雖有獨立大門出入，惟地下室與頂樓平台相連通，

形式上形成單一結構，被上訴人請求上訴人依應有部分比例分擔修繕費，因訴訟標的之法律關係對於全體共有人必須合一確定，應以全體共有人為當事人，否則當事人即不適格。又被上訴人主張之共有物即系爭頂樓平台，僅係新北市○○區○○段0000○號建物（即系爭社區共有部分，下稱系爭1335建號建物）之一部，未經不動產所有權取得之法定程序及登記，自不得成為共有標的，否則有違物權法定主義。倘上訴人應分擔共有物修繕費用，亦應依建物登記謄本上所登記之應有部分比例負擔之，而不得任由當事人創設。再者，系爭社區既未成立管理委員會並訂定規約，即應依公寓大廈管理條例第55條第2項、第60條規定，以規約範本視為規約，而依內政部頒佈之公寓大廈規約範本（下稱規約範本）第19條規定，重大修繕或改良指其工程金額符合10萬元以上，本件被上訴人請求之金額已逾10萬元，屬於重大修繕，然被上訴人未經區分所有權人會議決議，逕自修繕系爭頂樓平台，自不得請求上訴人分擔修繕費用等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人應分別給付被上訴人如附表二「本院認定應負擔之金額」欄所示之金額，及自附表二「利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，已告確定），上訴人不服，提起上訴，並聲明求為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷一第436至437頁）

(一)兩造為附表一所示建物之區分所有權人。

(二)系爭大樓共用同一樓梯間、電梯及同一大門進出。

(三)兩造對於被上訴人提出之修繕費用單據形式真正不爭執。

(四)系爭社區在公寓大廈管理條例施行前取得建造執照。

五、本院之判斷：

(一)本件有無當事人不適格？

01 1.按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受
02 本案之判決而言，此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為
03 權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與
04 特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體
05 通常為適格之當事人，雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標
06 的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事
07 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，
08 其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第
09 1780號判決意旨參照）。

10 2.經查，被上訴人主張其等分別為新北市○○區○○路0段000
11 號12樓、191號12樓之所有權人，依民法第822條規定，請求
12 上訴人按其各自應有部分比例償還頂樓平台之修繕費，被上
13 訴人認其對上訴人有給付請求權存在，依前開說明，當事人
14 即為適格。至於上訴人辯稱，兩造僅為系爭1335建號建物之
15 部分共有人，為避免判決歧異，本件訴訟標的法律關係對於
16 當事人間必須合一確定，被上訴人未就全體共有人共同起
17 訴，當事人並不適格等語（見本院卷一第185至186頁、第23
18 5頁）。惟被上訴人主張上訴人應償還修繕費，並由上訴人
19 各按其應分擔之比例為給付，而上訴人不同意給付，依上開
20 說明，被上訴人就此項紛爭即有訴訟實施權。況頂樓平台屬
21 公寓大廈之共用部分，區分所有權人對之應有部分並非共同
22 共有，被上訴人前開請求上訴人償還修繕費，當事人適格並
23 無欠缺。故上訴人前開抗辯，並不可採。

24 (二)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
25 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
26 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
27 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人
28 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
29 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。
30 共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔
31 之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償

還，民法第822條第2項亦有明定。次按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制，公寓大廈管理條例第55條第2項固有明文。惟揆諸上開規定，公寓大廈管理條例對於施行前已取得建造執照之公寓大廈，並非當然排除適用，僅不受該條例第7條各款不得為約定專用部分之限制，得以規約或經全體區分所有權人同意就該條例第7條各款所示部分為約定專用。再者，於公寓大廈管理條例施行前，公寓大廈等區分所有建物之附屬建物，其共用或約定共用部分之修繕、管理、維護、修繕費及其他負擔，無特別規定，而前揭費用本質上為共有物之管理費，故區分所有權人就該社區共有建物部分所生之上開費用，於該條例施行前依民法第799條、第822條規定，除共有人間另有約定外，於該條例施行後依該條例第10條第2項規定，除區分所有權人會議或規約另有規定者外，均應各按其共有之應有部分比例分擔之。是不論於公寓大廈管理條例施行前後，公寓大廈之共用部分，其修繕、管理、維護等費用，原則上應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。

(三)經查：

- 1.按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依98年1月23日修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之，依98年1月23日修正後民法第820條第1項規定，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。又意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。
- 2.查系爭社區共有4棟大樓，4棟大樓間僅有頂樓平台、地下室相連，中間樓層並未相連等節，業經證人即系爭大樓191號7樓住戶廖淑春於原審證述明確（見原審卷二第370至371

頁），並有照片附卷可稽（見原審卷二第75至76頁、第115至181頁）；又證人廖淑春於原審證稱：「（問：189、191號之外的大樓同時間也有修繕頂樓，那些修繕頂樓的建物有沒有向189、191的住戶收取相關費用？）沒有」等語（見原審卷二第370頁），而上訴人林福和等21人於本院言詞辯論時亦陳稱：系爭大樓頂樓平台以前有修過，那時費用是他們自己出，系爭大樓從600元基金裡面補助3萬到3萬2，總共有補助3次，其他大樓也有修繕，費用如何分擔無法肯定，但其他棟的修繕沒有人向我們講過；系爭社區因為沒有成立管委會，因此形成每棟樓管理各自大樓事務，但遇到公共事務如消防或大公電費，就是所有區分所有權人負擔等語（見本院卷二第161至162頁），足認系爭社區就頂樓平台之管理、維護已成立默示分管協議，即各棟大樓就其上之頂樓平台各自負管理、維護之責，此並未違反公寓大廈管理條例第7條規定，亦無影響系爭社區頂樓平台所有權仍屬於系爭社區區分所有權人分別共有。

3.次按修繕事務所謂之一般或重大者，屬不確定之法律概念，自難僅以修繕範圍或金額定其標準。依民法或公寓大廈管理條例之立法目的，無非因一般修繕之情形，較常發生或緊急，若僅小部分用戶因公共部分之一般修繕，即需由共有人或區分所有權人會議決議後，始能修繕，將費時費事，有緩不濟急之虞。而重大修繕，因費用較鉅，影響共有人權益較大，或恐管理委員會巧立名目挪用，故需經由共有人決議或區分所有權人會議之決議以為把關。再按所謂保存行為，係指以防止共有物之滅失、毀損或其權利喪失、限制等為目的，維持其現況之行為。是否為保存行為而得由共有人單獨為之，須就該行為對共有關係之影響及程度等各種情事綜合判斷之，尚難一概而論（最高法院109年度台抗字第1198號裁定意旨參照）。

4.證人即新三好工程有限公司（下新三好公司）法定代理人陳加福於原審證稱：我有到現場看過，因為漏水的情形比較嚴

重，我當時判斷如果沒有全部修繕的話，那問題會一直存在，會沒完沒了，所以我建議要作全部翻修，可以澈底解決問題的辦法，漏水的原因是頂樓的樓板龜裂，還有灌漿沒有灌密實，原來的防水材料已經老化了，我不知道原來的防水材料多久了，但是已經壞掉了等語（見原審卷二第375頁），參以被上訴人提出之12樓屋內照片（見原審卷一第31至38頁、第313至327頁），其天花板確有水漬，並以容器承接屋頂漏水，若仍待共有人決議後始得為之，難認無緩不濟急之情，衡情實有修繕之急迫及必要性，再考量被上訴人本次修繕係為維持系爭頂樓平台原應有之防水防漏功能，防止系爭頂樓平台毀損，進而維持系爭建物之價值，復審酌本件修繕金額非鉅，堪認被上訴人所為之修繕屬於民法第820條第5項所稱之保存行為，依該項規定得由各共有人即被上訴人單獨為之。

5.上訴人固辯稱：系爭社區既未成立管理委員會並訂定規約，即應以規約範本視為規約，而依規約範本第19條規定，重大修繕或改良指其工程金額符合10萬元以上，本件被上訴人請求之金額已逾10萬元，屬於重大修繕云云。惟規約範本第18條第3款第3目規定，公共基金之用途包括共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良；第19條規定，前條第3款第3目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合10萬元以上（見本院卷二第117至118頁），顯見其係針對公用基金所支出之「拆除、重大修繕或改良」工程金額所為之規定，而與本件共有部分即系爭頂樓平台之修繕屬於重大修繕或保存行為，其費用是否應由共有人分擔有別，無從以該規約範本之規定作為本件認定是否屬於重大修繕之依據。故上訴人此部分所辯，委無可採。

6.被上訴人因系爭頂樓平台修繕而共同支出費用共計42萬元乙節，有新三好公司工程估價單、防漏水工程合約書、收據、防水工程保固書、統一發票可查（見原審卷一第53至69頁、原審卷二第447頁），其等自得依民法第822條規定，向上訴

01 人請求依共有之應有部分比例共同分擔修繕費用。惟系爭社
02 區既就各棟大樓其上之頂樓平台各自負管理、維護之責成立
03 默示分管協議，已如上述，則系爭頂樓平台之修繕費用自應
04 以附表二「應有部分比例」欄所示之比例分擔，方數適當。
05 又被上訴人係共同委請新三好公司為系爭頂樓平台修繕，有
06 上開估價單、收據、保固書、統一發票可憑，自得請求上訴
07 人給付予被上訴人共同受領之。

08 7.是依附表二「應有部分比例」欄所示比例計算之結果，被上
09 訴人請求上訴人分別給付如附表二「本院認定應負擔之金
10 額」所示之金額，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。
11 至上訴人間有相同應有部分比例者，何以本院認定應負擔之
12 金額有不同之處，實因本院僅得於被上訴人聲明請求之範圍
13 內為裁判，如被上訴人請求之金額未達其本得可請求者，法
14 院判准之金額不得逾被上訴人聲明請求之金額（如上訴人劉
15 國昆、唐巧婕），否則即為訴外裁判。

16 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債
18 權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債
19 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
20 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
21 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
22 段、第203條分別定有明文。本件被上訴人請求上訴人自民
23 事起訴狀繕本送達翌日即如附表二「利息起算日」欄所示之
24 日期起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，自
25 屬有據。

26 六、從而，被上訴人依民法第822條第2項規定，請求上訴人分別
27 給付如附表二「本院認定應負擔之金額」所示之金額，及附
28 表二「利息起算日」欄所示之日期起至清償日止，按年息5%
29 計算之利息，洵屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，則無
30 理由，應予駁回。原審就上開應予准許之部分，判命上訴人
31 給付並依職權宣告假執行及免為假執行之判決，核無不合，

上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第九庭 審判長法官 薛嘉珩
法官 林怡君
法官 莊仁杰

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
書記官 張月姝

附表一：

建號	建物門牌	所有權人
1250	新北市○○區○○路0段000號1樓	林福和
1251	新北市○○區○○路0段000號2樓	林福和
1252	新北市○○區○○路0段000號3樓	劉國昆
1253	新北市○○區○○路0段000號4樓	唐巧婕
1254	新北市○○區○○路0段000號5樓	劉為開
1255	新北市○○區○○路0段000號6樓	周之文
1256	新北市○○區○○路0段000號7樓	王宏助
1257	新北市○○區○○路0段000號8樓	陳家傑
1258	新北市○○區○○路0段000號9樓	鄧金玉
1259	新北市○○區○○路0段000號10樓	卓鍾秀鳳
1260	新北市○○區○○路0段000號11樓	張秋英

1261	新北市○○區○○路0段000號12樓	陳安忍、 陶婷芬
1262	新北市○○區○○路0段000號1樓	陳威良
1263	新北市○○區○○路0段000號2樓	余庭萱
1264	新北市○○區○○路0段000號3樓	邱淑岑
1265	新北市○○區○○路0段000號4樓	王秀華
1266	新北市○○區○○路0段000號5樓	陳秀如
1267	新北市○○區○○路0段000號6樓	萬金嫻
1268	新北市○○區○○路0段000號7樓	高文賢
1269	新北市○○區○○路0段000號8樓	陳亭江
1270	新北市○○區○○路0段000號9樓	楊彩櫻
1271	新北市○○區○○路0段000號10樓	蘇春全
1272	新北市○○區○○路0段000號11樓	沈稚傑
1273	新北市○○區○○路0段000號12樓	呂怡雯
1274	新北市○○區○○路0段000號1樓	陳劉和英

附表二：（年份：民國、金額：新臺幣）

姓名	建號	權利 範圍 （原 審卷 二第3 9頁	應有 部分 比例	依前比例 計算金額 （42萬元 ×應有部 分比例） （元以下 四捨五 入）	被上訴人於 原審請求之 金額（原審 卷三第126至 129頁）	本院認定 應負擔之 金額（元 以下四捨 五入）	起訴狀 繕本送 達日期	出處	利息起 算日
林福和	1250	10000 分之 73	73/ 2508	12,225元	30,024.92元	12,225元	110年6 月4日	原審卷 一第15 9頁	110年6 月5日
林福和	1251	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元		17,751元			

(續上頁)

01

劉國昆	1252	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,937.86元	17,919元	110年6 月4日	原審卷 一第16 1頁	110年6 月5日
唐巧婕	1253	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月4日	原審卷 一第16 3頁	110年6 月5日
劉為開	1254	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月4日	原審卷 一第16 5頁	110年6 月5日
周之文	1255	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月4日	原審卷 一第16 7頁	110年6 月5日
王宏助	1256	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月4日	原審卷 一第16 9頁	110年6 月5日
陳家傑	1257	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月8日	原審卷 一第17 1頁	110年6 月9日
鄧金玉	1258	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月7日	原審卷 一第17 3頁	110年6 月8日
卓鍾秀鳳	1259	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月7日	原審卷 一第17 5頁	110年6 月8日
張秋英	1260	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,901.25元	17,901元	110年6 月4日	原審卷 一第17 7頁	110年6 月5日
陳安忍、 陶婷芬	1261	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元					
陳威良	1262	10000 分之 44	44/ 2508	7,368元	7,295.73元	7,296元	110年6 月7日	原審卷 一第17 9頁	110年6 月8日
余庭萱	1263	10000 分之 105	105/ 2508	17,584元	17,617元	17,584元	110年6 月7日	原審卷 一第18 1頁	110年6 月8日
邱淑岑	1264	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元	17,817.27元	17,817元	110年6 月4日	原審卷 一第18 3頁	110年6 月5日
王秀華	1265	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月4日	原審卷 一第18 5頁	110年6 月5日
陳秀如	1266	10000 分之	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月8日	原審卷 一第18	110年6 月19日

(續上頁)

01

		106					(寄 存)	7頁	
萬金嫻	1267	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月8日 (寄 存)	原審卷 一第18 9頁	110年6 月19日
高文賢	1268	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月7日	原審卷 一第19 1頁	110年6 月8日
陳亭江	1269	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月8日 (寄 存)	原審卷 一第19 3頁	110年6 月19日
楊彩櫻	1270	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月4日	原審卷 一第19 5頁	110年6 月5日
蘇春全	1271	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月8日 (寄 存)	原審卷 一第19 7頁	110年6 月19日
沈稚傑	1272	10000 分之 106	106/ 2508	17,751元	17,784.97元	17,751元	110年6 月8日 (寄 存)	原審卷 一第19 9頁	110年6 月19日
呂怡雯	1273	10000 分之 107	107/ 2508	17,919元					
陳劉和英	1274	10000 分之 48	48/ 2508	8,038元	8,053.72元	8,038元	111年6 月14日 (寄 存)	原審卷 三第77 頁	111年6 月25日
分子總計為2508				384,164 元(上訴 人應分擔 金額小 計)		383,846元 (上訴人 應給付金 額小計)			