

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第3996號

原告 呂昇和
訴訟代理人 游敏慧
被告 孫益森

上列當事人間給付修繕費事件，於民國111年10月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，無正當理由不到場，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：原告與被告均為瑞和中正麗園大廈所有權人。而被告為該大廈即臺北市○○區○○○路000號1樓(編號E戶)及二樓(A、B戶)之所有權人，並將上開房屋出租予定食8南門店。然因該大廈年久失修，日前因：1. 外牆磁磚檢測、回貼等修繕2. 地下室引擎發電機組更換等費用，被告為共有人應分擔上開修繕費用新臺幣3萬100元整及4萬6870元，共計7萬6970元整。經其他共有人電話連絡且公告、郵局存證信函催繳，被告迄未繳納，均置之不理。為此民法第822條之規定請求被告給付上開修繕費用新台幣7萬6970元整等情，並聲明：被告應給付7萬6970元整予原告及其他共有人及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計付之利息。

二、被告則以：原告應立刻召集各所有權人，成立合法立案之管理委員會。本大樓外牆磁磚剝落現象已逾20年。15年前，2樓耗資30餘萬元裝設防護架，預防行人路過受害，一併計入

01 本次款項分攤。本大樓污水管阻塞，15年來發生2次，每次1
02 萬5000元，合計2次共計3萬元，請一併計入本次款項分攤。
03 請於每月開始，將二樓爭鮮公司開設之定食8餐廳應繳抽水
04 馬達電費之外，加收大樓管理費每月6000元，自111年8月至
05 111年7月為止，合計7萬2000元，供做大樓修繕儲備費用。
06 被告前自行出資30餘萬元裝設防護網保護路過行人往來安
07 全，至今不曾有落磁傷人事件，此次108年間落磁在防護
08 網，彈落在人行道上，因此次經舉報圍出隔離區，擴大恐
09 慌，影響承租戶定食8生意。被告降租每月減損房租收入2萬
10 3000元，如今原告將落磁貼回復舊，罔顧防護網裝設多年的
11 事實，再伏落磁禍端，被告歉難認同。本大樓地下室引擎發
12 電機組，自本大樓完工就因漏水閒置，無人聞問，不曾使
13 用。經過30多年後，現在更換機組是何原因。被告出租本大
14 樓一樓部分及二樓全部，供爭鮮公司經營定食8餐廳。定期
15 繳納管理費，受政府部門定期衛生消防檢查，均符合安全規
16 範等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、按原告起訴於當事人適格有欠缺者，係屬訴無理由，法院應
18 以判決駁回之（最高法院29年渝抗字第347號民事判例意旨
19 參照）。次按當事人適格，乃當事人就具體特定之訴訟，得
20 以自己之名義為原告或被告之資格，因而得受為訴訟標的之
21 法律關係之本案判決者而言。又按「管理委員會指為執行區
22 分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分
23 所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」、
24 「管理委員會有當事人能力」、「非法人之團體，設有代表
25 人或管理人者，有當事人能力」公寓大廈管理條例第3條第9
26 款、第38條第1項，民事訴訟法有第40條第3規定分別定有明
27 文，則管理委員會於完成社團法人登記前，雖僅屬非法人團
28 體，並無實體法上完全之權利能力，然為因應社會現況，賦
29 予管理委員會有執行「區分所有權人會議決議事項」及「公
30 寓大廈管理維護事務」之權限，且明文承認管委會具有成為
31 訴訟上當事人之資格，就與其執行職務相關之民事紛爭享有

01 訴訟實施權，以其名義起訴或被訴。經查，原告提出本件大
02 廈外牆修繕承攬契約書，立契約人為中正麗園社區管理委員
03 會與雅客商行，並蓋有瑞和中正麗園大廈管理委員會印文
04 （本院卷第99、101頁），承攬契約書報價單客戶名稱：中
05 正麗園管理委員會（本院卷第103頁），收據抬頭中正麗園
06 管理委員會（本院卷第107、109頁）；以及豐成消防安全設
07 備工程有限公司報價單載業主瑞和中正麗園大廈管理委員會
08 （本院卷第115頁），勞務採購簡易契約書之立契約人瑞和
09 中正麗園大廈管理委員會與豐成消防安全設備工程有限公
10 司，工程名稱柴油引擎發電機組更新，並蓋有委員會大小章
11 （本院卷第117頁），可知本大樓具管理委員會，為本件大
12 樓之代表機關，有一定之名稱組織，且對外從事事務，具有
13 非法人團體之性質，而得於訴訟上有當事人能力，然原告本
14 大樓社區住戶，原告與管理委員會係屬不同之權利義務主
15 體，被告縱有怠於分攤款項之情事，自應由管理委員會為原
16 告提起本件訴訟，始為合法。詎原告以個人名義起訴請求，
17 原告本件主張縱使屬實，亦有當事人不適格之情形，屬欠缺
18 訴訟上權利保護要件，其訴並無理由，應予駁回。

19 四、從而，原告請求被告應給付7萬6970元整予原告及其他共有
20 人及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之
21 5計付之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴經駁回部
22 分，該部分假執行之聲請亦失所附麗。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
24 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
26 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

27 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
28 臺北簡易庭 法 官 趙子榮

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
31 庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提

01 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日

03 書記官 陳怡安

04 計 算 書：

05 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

06 第一審裁判費 1000元

07 合 計 1000元

08 附錄：

09 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

10 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
11 理由，不得為之。

12 二、民事訴訟法第436條之25：

13 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

14 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

15 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。