

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第812號

原告 文華居社區管理委員會

法定代理人 林君如

訴訟代理人 王崇宇律師

被告 鉦泰建設有限公司

法定代理人 張乃卿

特別代理人 林哲丞律師

上列當事人間請求交付文件事件，經臺灣桃園地方法院裁定移送前來，本院於民國113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應會同原告在新北市○○區○○路000號之文華居社區現場針對附表所列之各項水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後移交原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。次按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第1項、第2項亦分別定有明文。經查，本件原告之法定代理人於訴訟繫屬後，由張志成變更為王燕周，再由王燕周變更為林君如，有新北市鶯歌區公所110年9月29日新北鶯工字第1102568968號函、112年8月21日新北鶯工字第

1122568216號函附卷可參(見本院卷二第205至206頁、卷三第75至76頁)，經該等法定代理人分別於民國110年10月25日、112年9月1日具狀聲明承受訴訟(見本院卷二第201頁；卷三第69頁)，並經本院將承受訴訟狀送達對造，經核與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

二、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴聲明原為：「被告應將新北市○○區○○○路000號『文華居社區』(下稱系爭社區)之共用部分、約定共用部分、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，經會同新北市政府工務局與原告現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交原告。」(見臺灣桃園地方法院109年度訴字第2759號卷，第4頁)。原告於111年4月15日變更其訴之聲明為：「被告應會同原告在系爭社區現場針對準備三狀所列附表一所列之各項水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤。」(見本院卷二第290頁)，原告僅請求被告應會同原告進行相關檢測，而刪除移交文件部分，核屬減縮應受判決事項之說明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告為系爭社區之起造人，於102年12月2日開工、於105年7月8日竣工完成，並於106年1月26日取得使用執照。000年0月間系爭社區成立第一屆管理委員會，復經被告函知進行公共設施檢測點交，兩造就點交日程尚在協商之際，原告即發現系爭社區之公共設施具有缺失，於107年1月4日函文要求被告修繕公共區域之缺失，並於同年月22日函文被告要求於同年2月10日進行點交。惟被告均未予置理。嗣兩造於107年3月8日進行會議，並約定「建設公司委託第三方(心築建築經理有限公司【下稱心築公司】)配合管委會週六辦理」、「有關公設及各戶建築物缺失，建築公司承

01 諾修繕」等結論，然當日並未進行公共設施測試。兩造再於
02 107年3月24日決議定於107年5月5日進行公共設施之檢測點
03 交，惟於107年5月5日當日被告並未出面進行檢測及修繕，
04 以致點交程序無法完成。嗣原告仍屢次向被告催告請求進行
05 檢測點交公設均未獲配合辦理，應認被告未履行點交如準備
06 三狀附表一所示之公共設施予原告之義務，爰依公寓大廈管
07 理條例第57條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應會
08 同原告在系爭社區現場針對如準備三狀附表一所列公用設備
09 之各項水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確
10 認其功能正常無誤移交原告。

11 二、被告則以：被告於106年11月13日已完成消防機電設備檢測
12 及修繕工程，並配合原告於107年3月8日、3月24日出席點
13 交，惟原告仍拒收被告所準備之書面資料，亦拒絕檢測點交
14 系爭社區共有之設施設備。被告嗣於107年7月12日交付竣工
15 圖及公共設施設備使用手冊，兩造並約定於107年12月22日
16 進行公設之檢測移交，惟當日雖由原告委託之點交公司指派
17 水電技師到場檢測，原告仍僅於移交清冊上就107年7月12日
18 收執之書面資料及文件部分用印，而拒絕就檢測後確認功能
19 正常無誤之項目簽名蓋章。嗣被告於108年3月12日在新北市
20 政府工務局與會協調下，雙方達成日後僅就會議結論所載部
21 分進行點交，且被告已於108年5月7日交付原告消防、電
22 器、昇降設備及給排水系統等圖說，又被告遵循上開協議於
23 108年7月8日會同原告檢測公設修繕項目，惟原告始終無視
24 修繕完成之事實，堅拒簽名點交，且被告已於108年9月16日
25 依約支付原告修繕消防項目全額款項，並於108年9月18日以
26 鉅字第1070201001號函文說明法定點交項目已全數改善並檢
27 測完成，應認雙方已完成事實上之點交程序。系爭社區之昇
28 降設備、監控系統、消防設備、電氣設備、給排水設備等五
29 大項設備，被告業已聽從原告指示修復並檢測完成，應屬點
30 交完成，僅因原告歷屆主任委員屢屢拒絕簽名點收，導致點
31 交工作室礙難行等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁

01 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、經查，被告為系爭社區之起造人，系爭社區於105年7月8日
03 竣工，106年1月26日取得使用執照。原告於107年1月22日函
04 知被告於107年2月10日進行點交，並要求交付相關文件；兩
05 造於107年3月8日、107年3月24日在系爭社區內進行第一次
06 及第二次公設點交作業會議。兩造於107年7月12日收受竣工
07 圖及公共設施設備使用手冊之書面資料。兩造並於107年12
08 月22日在系爭社區內進行第三次公設點交作業會議，且於10
09 8年5月7日會同新北市工務局進行點交會議，原告當日亦收
10 受消防、電氣、昇降設備及排水圖說；新北市政府工務局於
11 108年8月27日至系爭社區進行點交會勘等情，有新北市工務
12 局106鶯使字第00078號使用執照暨副本通知書、公寓大廈管
13 理條例切結書、文華居社區管理委員會106年10月31日文華
14 居社管字第1061031001號函、107年01月22日文華居社管字
15 第1070122001號函、系爭社區第一次、第二次及第三次公設
16 點交作業會議紀錄、107年7月12日會議協議內容、新北市政
17 府工務局108年8月27日會勘紀錄表等件附卷可證（見本院卷
18 一第15至第19、第31、第35至第36頁；本院卷二第45頁、第
19 227頁），且為兩造所不爭執，此部分事實，堪信為真實。

20 四、原告主張被告就準備三狀所示附表一系爭社區附屬設備設施
21 項目尚未檢測完畢點交予原告等情，為被告所否認，並以前
22 開情詞置辯，是本件爭點厥為：被告是否已就系爭社區公共
23 設施檢測完畢確認功能正常後移交原告？項目為何？

24 (一)按公寓大廈管理條例第57條第1項規定：「起造人應將公寓
25 大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備
26 使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水
27 電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理
28 負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管
29 理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施
30 及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」
31 同條第2項規定：「前項公寓大廈之水電、機械設施、消防

01 設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管
02 理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人
03 者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造
04 人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」，被告
05 為系爭社區建物之起造人，依上開規定，自應與原告就社區
06 水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功
07 能正常無誤後，辦理移交。此乃立法者基於公寓大廈區分所
08 有權人與起造人間各別之房屋買賣法律關係具有集體性，為
09 免區分所有權人各自與起造人就公共設施進行移交之繁瑣，
10 故規定統由社區管委會代表區分所有權人與起造人進行移
11 交。是原告主張被告應於系爭社區管理委員會成立後，會同
12 原告將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等，進行
13 檢測以確認功能正常無誤後移交原告，於法有據。

14 (二)被告辯稱其已完成公共設備設施之檢測確認功能正常等情，
15 為原告所否認，被告經就此部分有利於己之事實負舉證之
16 責。經查，被告主張機電及消防設備已於106年11月13日完
17 成檢測及修繕等語，固據其提出106年8月28日政旺消防設備
18 有限公司(下稱政旺公司)出具之報價單、統一發票為證(見
19 本院卷二第35、37頁)。然上開報價單僅得知悉被告有委任
20 政旺公司就系爭社區之消防設備維修進行報價，無從推知被
21 告確實有進行檢測及修繕，且觀諸前開報價單所載金額為6
22 7,830元，與統一發票金額73,000元不相同，被告是否有依
23 據前開報價金額如實修繕已非無疑，自難逕以前開報價單及
24 發票遽以推認被告已完成前開檢測並移交之事實。被告再稱
25 其已於107年12月22日會同原告檢測公共社施設備並確認功
26 能正常等情，固據其提出107年12月22日點交作業紀錄(見本
27 院卷二第55頁)，然依107年12月22日點交紀錄所示：「1. 管
28 委會委託人禾機電有限公司檢測公設，並確認以下書面資料
29 及文件共10件((1)監控操作手冊；(2)房屋土地預售契約
30 書；(3)房屋土地契約書；(4)消防泵機組相關使用手冊；
31 (5)消防廣播主機等使用說明書；(6)發電機操作手冊；(7)

01 永大電梯使用說明書；(8)106年消防申報書正本；(9)建築
02 使用執照；(10)建築平面竣工圖正本。2. 今日檢測公設設備
03 設施，需改善細項由人禾機電造冊，另行通知鉦泰建設(用
04 發函方式)……」(見本院卷二第55頁)，可知107年12月22日
05 兩造雖有進行公共設施設備之檢測，然並未檢測通過，被告
06 執以上開紀錄辯稱已完成檢測並確認功能正常等語，顯屬無
07 據。且據被告於108年3月21日對於原告所提107年12月22日
08 檢測之缺失及報價，行文工務局之函文所示(見本院卷二第5
09 9頁)，被告自承：原告所提9、10、14、18至25項次分屬水
10 電、機械或消防設施，本公司會指派專人現場測試並修復改
11 善等語，顯見被告於107年12月22日尚未完成系爭社區之公
12 共設施設備之檢測及移交至明。再據新北市政府工務局於10
13 8年3月14日行文被告確認設施設備點交表(見本院卷二第75
14 頁)，依點交表所示，消防設備、電氣設備、給排水設備、
15 升降設備、監控系統於檢測功能正常欄位均未有勾選乙情，
16 並觀諸兩造不爭執108年8月27日兩造會同工務局之會勘紀錄
17 表所示，當日會勘結果略以：「108年9月15日前，被告通知
18 原告檢測日期及時間，雙方皆請檢測或點交公司，建商需派
19 人、管委會需主委全程出席，檢測點交下列事項：1. 抽水、
20 汙水、雨水系統(含馬達運作及電腦系統)；2. 消防設備、汙
21 水設備由被告公司檢測操作，運作正常，管委會及點交公司
22 即當場蓋章點交；3. 升降設備由永大電機檢測操作，運作正
23 常，管委會及點交公司即當場蓋章點交；4. 發電機系統由被
24 告公司檢測操作，運作正常，管委會及點交公司即當場蓋章
25 點交；5. 檢測後有問題的修繕後，再檢測正常運作後點交」
26 (見本院卷二第227頁)，可知迄至108年8月27日，被告仍未
27 完成抽水、雨水系統、消防設備、汙水設備、升降設備、發
28 電機設備之檢測及移交至明。

29 (三)被告辯稱兩造合意僅就107年12月22日所檢測之項目就修
30 繕，且被告已於108年7月8日檢測完畢等語，固據其提出新
31 北市政府工務局108年3月14日函文為證(見本院卷二第75

頁)，然查上開函文載明108年3月12日會勘結論，其中第三點為雙方確認移交及點交項目如附件(財產移交清冊、設施設備點交表)，並未載明兩造合意以107年12月22日檢測之項目為限，且依107年12月22日之系統缺失欄下方載明：尚有部分設施未檢測，以上為107年12月22日檢測設施之缺失等語(見本院卷二第98頁)，此由兩造於108年8月27日會同工務局再次會勘時，會勘結果載明被告需於108年9月15日前完成抽水、排水、消防、汙水、昇降設備之檢測等情，被告法定代理人並於該次結論親筆署名確認，可徵兩造尚未就前開設設備完成檢測移交，被告以其曾於107年12月22日進行部分檢測即認其已完成公設之檢測，並以該次檢測項目為修繕項目之侷限，自難認有據。

(四)被告又辯稱昇降設備早於106年7月12日進行保養維護完成；消防設備已於108年4月份即通過新北市消防局之檢查等語，固據其提出106年10月25日統一發票及保養紀錄表、被告108年7月8日鈺字第1080708001號、108年9月18日鈺字第1080918001號函、普吉消防工程有限公司000年0月00日出具之請款單、統一發票為證(見本院卷二第99至第117頁、第125頁至第127頁、第247至249頁)。惟查，被告所稱之昇降設備保養日期為106年7月12日，早於兩造分別於107年3月8日、107年3月24日、107年12月22日之點交會議，且108年8月27日前兩造仍未就昇降設備進行檢測確認乙情，業如前開認定，被告徒以兩造點交前之維護紀錄遽為其已進行檢測義務，難認可採。至消防設備部分，上開函文，均係被告單方面發函與新北市政府工務局，無法逕予認定被告確已完成上開項目之檢測及修繕。被告再辯稱昇降設備、監控系統已經原告實質使用逾4年等語，惟按實務上新建之公寓大廈於管委會成立後，公設點交程序中，管委會通常已陸續接管公設之一部或全部。參諸公寓大廈管理條例第57條第1項之規定之目的應在確認起造人移交予管委會之各項公設功能正常無誤，故於管委會實際受領公設時即發現存有瑕疵而未改善部分，自難

01 謂起造人已完成點交程序，而兩造於108年8月27日勘查當日
02 仍未完成檢測點交，已如前述，且被告自承108年8月27日之
03 後並未再進行任何檢測等語(見本院卷二第276頁)，是雖原
04 告已就昇降設備、監控系統進行使用，然上開設備既未檢測
05 通過移交，自難認點交程序完成。

06 (五)被告再辯稱依據房屋預售買賣契約第15條第10款及房屋買賣
07 契約書第10款第5項：「整體公共設施如無明顯重大致不堪
08 使用之瑕疵而管理人逾期或不為檢測點收或不完成全部檢測
09 點交手續(含拒不於點交清冊上簽名或用印)，則以第一次
10 區分所有權人會議召開屆滿二個月之日(公共設施業經管理
11 人實際接管使用於該日之前者，以實際接管之日)視同檢測
12 點交完成。」，是系爭社區公設已於106年10月20日視同檢
13 測點交完成等語。然查，被告未舉證證明原告有何逾期或拒
14 絕檢測點交之情事，自無前開視為檢測點交完畢之規範適
15 用。且被告自承：108年9月16日發函工務局係因工務局要求
16 我們回函，但是因檢測日期未與原告達成共識，故108年8月
17 27日之後都沒有再進行檢測等語(見本院卷二第276頁)，倘
18 若被告有心儘速辦理共用部分之檢測及移交事宜，以履行其
19 契約義務，當不難事先安排、連繫好配合之多家廠商，以會
20 同原告進行之，然被告未為積極主動進行共用部分檢測移
21 交，其空言辯稱原告逾期檢測點交，自無可採。

22 (六)至工務局雖提出系爭社區申請使用執照時檢附之昇降設備許
23 可證及消防局出具之查驗測試完成函文，然參諸立法者於審
24 查公寓大廈管理條例修正草案時，即已表明該條之起造人
25 「…按照建築法等規定，如要申領使用執照，得先通過所有
26 驗收手續，包含消防、建築單位…」、「…在發放使用執照
27 之前，不是要做檢驗嗎，何不就在這個時候由管理委員會或
28 管理負責人一起來看…」、「…要求起造人，應該歸責他們
29 時，由主管機關命令起造人負責修護改善，並於一個月內，
30 起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續…以期
31 週延…」、「…竣工到移交還有一段相當長的期間，如果這

段時間內因為不管而被破壞，責任在起造人…」等語，於公寓大廈管理條例第57條明定「起造人」移交共用部分等義務，暨該條例第57條之立法理由：「第一項明定起造人之移交共用部分等之義務。另就實務運作上，水電、機械設施、消防設施及各類管線等功能於管理委員會點交後，恐有缺陷或無法正常使用之虞。故增加會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電機械及消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後移交及其期限之規定。」，有立法院第五屆第三會期內政及民族委員會繼續併案審查「公寓大廈管理條例修正草案」第三次會議紀錄供參，可知申請建造建築物之「起造人」於申請建造執照之始，即應具備為敷設於建築物之電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調節、昇降、消防、消雷、防空避難、污物處理等設備之工程圖樣、說明書及施工說明書。而「起造人」依圖施工完竣後，應申請使用執照，經主管機關查驗其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，不相符者需再報請查驗。惟建築物竣工迄移交時，尚有一段期間，為確保移交時不流於形式，更嚴格要求該等設施設備不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷，又於公寓大廈管理條例第57條第2項規定，主管機關得命「起造人」負責修復改善後，再辦理移交手續。是被告所得提出申請使用執照時檢附之昇降設備、消防設備許可證，然其竣工完畢至移交仍有相當時日，為免移交流於形式，仍課予建商主動積極檢測確認功能正常後始得移交之義務，被告徒以申請執照所檢附之許可證為脫免其檢測義務，自屬無據。此外，參酌系爭社區之使用執照原卷內並無機電、監視器及排水系統之許可證或核准函文等情，有新北市政府工務局112年10月17日新北工施字第1122039922號函、112年11月6日新北工施字第1122174950號函在卷可稽（見本院卷三第97、121頁），益徵被告並未完成關於機電、監視設備、排水系統之檢測義務至明。

(七)基此，被告迄未完成排水、雨水系統、消防設備、汙水設備、昇降設備、機電設備、監視設備之檢測後移交原告等情，應堪認定。是原告主張依據公寓大廈管理條例第57條之規定，請求被告應會同原告在系爭社區現場針對如附表所列之各項水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後移交原告，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第57條之規定，請求被告應會同原告在系爭社區現場針對如附表所列之各項水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤，為有理由，應予准許。

六、本件原告未陳明院供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，容有誤會，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
民事第六庭 法 官 陳幽蘭

附表

排水系統		
編號	項目	異常狀況
1	廢水池（含馬達運作及電腦系統）	
2	雨水池（含馬達運作及電腦系統）	
3	地下二樓排水管	排水管與樓層板間有裂痕漏水
4	汙水廢水系統	汙水池水位錯誤偵測。
5	地下二樓廢水池	1. 馬達水位位置錯誤

		2. 汙水池感應浮球位置偏移
6	地下一樓水塔水箱蓋感知器	
7	R樓A側前方排水孔管線	管線不通及管路偏移
機電設備		
1	地下二樓發電機室	電池未增設固定座
2	ATS電源開關	故障
3	主電源控制、企業容量偵測器	
4	停車場空氣偵測系統	
消防設備		
1	消防送水機	運轉異音
昇降設備		
1	地下二樓灑水器泵浦	運轉異音
2	電梯	殘障電梯紅外線感應無作用
監控系統		
1	監視系統	異常
2	智能監控(各樓層門窗開啟警示系統)	異常

以上正本係照原本作成。

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

書記官 李淑卿