

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2771號

原告 新富邑社區管理委員會

法定代理人 鍾斌

訴訟代理人 劉宛甄律師

丁銓佑律師

被告 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 林桂聖律師

黃捷琳律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年2月7日言詞辯論終結，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、程序事項

一、法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；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176條分別定有明文。查原告起訴後，法定代理人變更為鍾斌，並具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第245至251頁），核無不合，先予敘明。

二、被告抗辯：原告訴之聲明第1項向被告所為之請求，不具當事人能力，欠缺當事人適格，原告僅係區分所有權人會議所設立之管理組織，並非自然人或法人，不具實體上之權利能力，其至多僅於處理公寓大廈管理條例第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款但書之特定事務範圍內，始例外放

寬承認其有訴訟法上之當事人能力，而原告主張系爭建物公
設糞管施工有瑕疵，依民法第184條第2項、第277條第1項、
第226條第1項、第227條第2項請求賠償，然本件顯非上開公
寓大廈管理條例所定特定紛爭而具有訴訟實施權之情形，而
原告亦非自然人或法人，本不具實體上之權利能力，況兩造
間並不存在任何買賣契約云云。惟查：

1. 按管理委員會有當事人能力。公寓大廈管理條例（下稱公寓
條例）第38條第1項定有明文。所謂訴訟擔當，係指第三人
就實體上非歸屬於自己之訴訟標的法律關係取得在相關訴訟
上得以自己名義成為原告或被告之訴訟實施權，由該第三人
（擔當人）以自己之名義進行訴訟，而得受本案判決者。訴
訟擔當人為形式當事人，被擔當者為實質當事人。次按公寓
大廈管理委員會於執行法定職務、規約約定或區分所有權人
會議決議事項之範圍內，有依公寓條例第38條第1項規定及
訴訟擔當之法理，就涉及區分所有權人之法律關係，以自己
名義為區分所有權人實施訴訟之當事人能力及當事人適格
（最高法院110年度台上字第871號判決意旨參照）。
2. 查原告已提出「新富邑社區」（下稱系爭社區）於111年11
月19日之第10屆第2次區分所有權人會議紀錄（見本院卷一
第255至258頁）載有依公寓大廈管理條例第32條通過「同意
授權管委會修繕B棟216號糞管管道間，並對興富發公司透過
法律途徑求償。」之決議通過內容，且卷內亦無證據足認該
決議已遭法院撤銷，堪認原告主張其已經由系爭社區區分所
有權人會議決議授與訴訟實施權，得為訴訟擔當等情，係屬
有據，原告既已提出該區分所有權人會議紀錄，釋明已獲有
區分所有權人會議決議而依上開決議事項執行其內容，依公
寓條例第38條第1項規定及訴訟擔當之法理，就涉及區分所
有權人之法律關係，應認具有以自己名義為區分所有權人實
施訴訟之當事人適格。被告該部分抗辯，尚非可採。

貳、實體事項

- 一、原告主張：原告為系爭社區之管理委員會，系爭社區坐落於

01 新北市○○區○○路000號等之大樓（下稱系爭建物），層
02 棟戶數為3幢4棟，含地上28層、地下4層，合計共311戶，系
03 爭建物則係由被告起造。依照公寓大廈管理條例第57條第1
04 項之規定，被告身為起造人，即負有將附表1所示之公共設
05 施（下稱系爭建物）交付予原告，並就其中水電、機械設
06 施、消防設施及各類管線於交付前應進行檢測，確認其功能
07 正常無誤後，交付予原告之義務。豈料，被告於起造系爭建
08 物時，因其施工瑕疵，且未遵守建築法之規定，造成系爭建
09 物之公共設施即全體區分所有權人之共用部分受有「管線破
10 裂」等損害。被告甚至未將系爭公設交付予原告。自111年
11 起，B棟216號住戶開始向原告反應牆壁上有水漬痕跡，且有
12 臭味，經原告委由水電師傅確認後，才發現底部之排水孔遭
13 棉質手套塞住而無法排水，從而導致糞水滲漏，應為被告在
14 施工時並未遵循上開規定，才導致糞管堵塞，造成原告需額
15 外維修糞管。爰依①民法第184條第2項、②第227條第1項及
16 第226條第1項、③民法第227條第2項規定（擇一關係），請
17 求被告應給付原告新臺幣（下同）1,650,000元及遲延利
18 息，並依公寓大廈管理條例第57條規定，請求被告將系爭公
19 設交付予原告，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類
20 管線於交付前應進行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予
21 原告，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被告應給付原告1,65
22 0,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
23 年利率百分之五計算之利息；(二)被告應將坐落新北市○○區
24 ○○○路000號之新富邑社區建物之系爭公設交付予原告，並
25 就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前應進
26 行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予原告；(三)願供擔
27 保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：原告請求被告應將系爭公設交付予原告，並就其
29 中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前應進行檢
30 測，確認其功能正常無誤後，交付予原告等情，然兩造早已
31 於108年7月11日共同用印公寓大廈共用部份、約定共用部份

01 與其附屬設施設備點交表（含系爭公設），並確認功能正常
02 無誤而完成移交，原告亦於108年10月1日向主管機關申請報
03 備公設已依公寓大廈管理條例第57條規定檢測無誤移交完
04 成，經新北市政府工務局以108年10月15日新北工寓字第108
05 1852709號函告被告上情，並撥付由被告提列專用於社區公
06 設管理維護之公共基金，是系爭公設確已經原告確認功能正
07 常無誤後，與被告完成移交而承認受領，被告自無再次移交
08 之可能；被告亦不否認於111年間曾發生棉質手套塞住系爭
09 建物管線以致糞管堵塞，但此乃系爭社區之人使用管理維護
10 不當所致，與被告無關，應由原告自行負責，故原告此部份
11 請求亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執
12 行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假
13 執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設
16 施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄
17 本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理
18 委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管
19 機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機
20 械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無
21 誤後，移交之；前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施
22 及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委
23 員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，
24 主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再
25 會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續，公寓大廈管理
26 條例第57條第1項、第2項規定甚明。又按因可歸責於債務人
27 之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給
28 付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損
29 害者，債權人並得請求賠償；因可歸責於債務人之事由，致
30 給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、
31 第2項、第226條第1項定有明文。再按違反保護他人之法

01 律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過
02 失者，不在此限，民法第184條第2項規定甚詳。

03 (二)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
04 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
05 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
06 亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字第917號判例意旨參
07 照)。

08 (三)原告為系爭社區之管理委員會，系爭社區坐落於系爭建物，
09 層棟戶數為3幢4棟，含地上28層、地下4層，合計共311戶，
10 系爭建物則係由被告起造等情，為兩造所不爭執(見本院卷
11 二第91至93頁)，該部分事實應堪認定。

12 (四)原告主張被告於起造系爭建物時，因其施工瑕疵，且未遵守
13 建築法之規定，以致管線底部排水孔遭棉質手套塞住而無法
14 排水，從而導致糞管堵塞糞水滲漏，自111年起住戶開始向
15 原告反應牆壁上有水漬痕跡，且有臭味，造成系爭建物之公
16 共設施即全體區分所有權人之共用部分受有「管線破裂」等
17 損害，原告需額外維修糞管(下稱系爭糞管堵塞事件)等
18 情，並向被告請求損害賠償，惟被告則否認於108年7月11日
19 所移交原告之系爭社區公共設備(含系爭公設)有瑕疵或有
20 違反建築法令，亦否認系爭糞管堵塞事件為被告或被告於10
21 8年7月11日所移交原告之系爭社區公共設備(含系爭公設)
22 有瑕疵所致等語，並以前詞置辯。經查：

23 1.原告主張系爭糞管堵塞事件，業據其提出浴室照片、檢測照
24 片、污黑手套照片、管道間照片、請款單、簽辦單、檢測人
25 員鄭宇傑管道間測試報告在卷為證(見本院卷一第259至290
26 頁)，且被告亦不否認於111年間曾發生棉質手套塞住系爭
27 建物管線以致糞管堵塞一事，從而，堪認於111年間曾發生
28 系爭糞管堵塞事件。

29 2.被告主張兩造於108年7月11日共同用印公寓大廈共用部份、
30 約定共用部份與其附屬設施設備點交表(含系爭公設)，並
31 確認功能正常無誤而完成移交原告，原告亦於108年10月1日

01 向主管機關申請報備公設已依公寓大廈管理條例第57條規定
02 檢測無誤移交完成，經新北市政府工務局以108年10月15日
03 新北工寓字第1081852709號函告被告上情，並撥付由被告提
04 列專用於社區公設管理維護之公共基金等情，業據其提出新
05 北市政府工務局108年10月15日函、系爭建物公寓大廈共用
06 部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表、新北市政府
07 工務局核發之101莊使字第00548號使用執照、移交清冊在卷
08 為證（見本院卷一第231至235頁、第351至635頁），並有新
09 北市政府工務局113年5月15日函及函附資料在卷可參（見本
10 院卷二第53至63頁），觀諸約定共用部分與其附屬設施設備
11 點交表記載於108年7月11日消防、電氣、給排水、昇降設
12 備、監控系統、空器調節設等均檢測功能正常，且雙方同意
13 點交順利完成等語，且經兩造用印，且移交清冊確有經兩造
14 用印，參酌證人即當時原告主任委員鍾斌亦於本院言詞辯論
15 程序證稱：系爭公設於108年完成點交也沒錯；被證2（即約
16 定共用部分與其附屬設施設備點交表）文件確實是伊在上面
17 蓋章，包括原告「新富邑社區管理委員會管理委員會」的印
18 章跟伊「鍾斌」的章；108年7月11日到被告公司進行公設點
19 交協議回饋項目用印事，108年11月1日申請請領公共基金撥
20 付事宜，108年10月18日收到新北市工務局撥付公共基金624
21 萬4350元款項到社區帳戶；被告所提移交清冊上的印文是真
22 的；以點交表上的紀錄為準等語（見本院卷二第40至44
23 頁），綜合以觀，堪認被告所主張該部分事實，應堪採信。

24 3. 至證人鍾斌另於本院言詞辯論程序證稱於104年5月間原告委
25 請太古華電（實業股份有限公司）檢查被告於104年5月間欲
26 移交之公共設備有檢驗出瑕疵等語（見本院卷二第40至44
27 頁），固有104年5月22日公設點交協議書、太古華電實業股
28 份有限公司（下稱太古華電）113年10月1日陳報狀在卷可佐
29 （見本院卷二第27至35頁），然該等證據至多能證明於104
30 年間被告於104年5月間欲移交之公共設備曾為太古華電檢測
31 出所謂「瑕疵」，然並不能證明該等瑕疵未經修繕，亦不能

01 證明該等瑕疵於108年7月11日之後仍然存在，更不能證明與
02 系爭糞管堵塞事件係因被告於108年7月11日所移交原告之系
03 爭社區公共設備（含系爭公設）有瑕疵所致。

04 4.系爭糞管堵塞事件發生於111年間，且原因為底部排水孔遭
05 棉質手套塞住而無法排水，而被告已於108年7月11日所移交
06 原告之系爭社區公共設備（含系爭公設），其中經歷時間甚
07 為長久，衡以水管堵塞進而發生滲水之時效性，以常情觀
08 之，實難係被告所為或被告於108年7月11日所移交原告之系
09 爭社區公共設備（含系爭公設）有瑕疵所致，況點交後該等
10 公共設備由原告管理維護，依現有事實，亦不能排除系爭糞
11 管堵塞事件係於108年7月11日至111年間有被告以外之人之
12 行為所致。

13 5.綜上所述，參酌卷內事證，本件除難認被告於108年7月11日
14 所移交原告之系爭社區公共設備（含系爭公設）有瑕疵或有
15 違反建築法令外，亦難認系爭糞管堵塞事件與被告或被告於
16 108年7月11日所移交原告之系爭社區公共設備（含系爭公
17 設）有瑕疵所致。從而，原告本件爰依①民法第184條第2
18 項、②第227條第1項及第226條第1項、③民法第227條第2項
19 規定向被告請求賠償損害，核屬無據，不應准許。

20 (五)原告依公寓大廈管理條例第57條規定請求被告應將坐落新北
21 市○○區○○路000號之系爭社區系爭建物之系爭公設交付
22 予原告，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於
23 交付前應進行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予原告，
24 經查：

25 1.兩造於108年7月11日共同用印公寓大廈共用部份、約定共用
26 部份與其附屬設施設備點交表（含系爭公設），並確認功能
27 正常無誤而完成移交，原告亦於108年10月1日向主管機關申
28 請報備公設已依公寓大廈管理條例第57條規定檢測無誤移交
29 完成，經新北市政府工務局以108年10月15日新北工寓字第1
30 081852709號函告被告上情，並撥付由被告提列專用於社區
31 公設管理維護之公共基金等情，業經認定如前。據此，堪認

01 系爭公設確已經原告確認功能正常無誤後，與被告完成移交
02 而承認受領，自無從再次移交。

03 2.綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第57條規定所為該部分
04 請求，核屬無據，不應准許。

05 四、從而，原告依民法第184條第2項、第227條第1項、第226條
06 第1項、第227條第2項規定請求被告應給付原告1,650,000
07 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
08 5%計算之利息；並依公寓大廈管理條例第57條規定請求被
09 告應將坐落新北市○○區○○路000號之新富邑社區建物之
10 系爭公設交付予原告，並就其中水電、機械設施、消防設施
11 及各類管線於交付前應進行檢測，確認其功能正常無誤後，
12 交付予原告。為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，因
13 訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

14 五、至被告欲聲請證人即檢測人員鄭宇傑、證人即系爭社區機電
15 人員張為閔，惟卷內已有浴室照片、檢測照片、污黑手套照
16 片、管道間照片、請款單、簽辦單、鄭宇傑管道間測試報告
17 等證據可資酌參，況依原告所稱張為閔不過於鄭宇傑檢測時
18 陪同在場，依上開所述，該部分事實已明確，顯無調查之必
19 要，併予敘明。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方
20 法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不
21 一一論述，併此指明。

22 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
25 民事第四庭 法官 胡修辰

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
28 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。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
30 書記官 林品秀

31 附表：