

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第50號

先位原告 世界島社區管理委員會

0000000000000000

法定代理人 陳世強

備位原告 徐瑾

蕭伊芳

紀柏安

郭盈秀

張素惠

陳心瑜

王美茜

鄭欣意

許竹君

陳立業

洪靜宜

唐玉佩

吳馨怡

張倩瑜

陳坤懋

溫家伶

魏崇軒

莊秋美

黃明燈

連楠梓

邱泓瑜

蕭振宇

賴瑞堯

王自強

詹前泰

郭朕逢

01	張淑萍
02	劉仲
03	陳慕蓉
04	柯瑋明
05	陳世芳
06	郭建男
07	黃芝華
08	魏震豪
09	劉景妹
10	陳靜怡
11	暴壯華
12	余浩澐
13	徐榮貴
14	翁茂樵
15	陳暉凡
16	李宜璟
17	李幸崙
18	林懋庭
19	劉芄君
20	江肇輯
21	何恭毅
22	吳威震
23	宋岳鑫
24	陳建盈
25	陳詩鎰
26	劉碧芳
27	莊程安
28	李權祐
29	曾詩雅
30	曾于璇
31	王升志

01	陳振坤
02	李璧任
03	曾亦孺
04	陳彥光
05	房業勳
06	林志男
07	王凱弘
08	王蕙涵
09	廖佑予
10	劉珊君
11	鄭國勝
12	莊秋霞
13	楊士毅
14	葉玉珊
15	謝弘毅
16	陳佳慧
17	陳宗煌
18	徐曼
19	陳彥光
20	魏宇晨
21	陳怡利
22	吳忠記
23	黃傳旻
24	蔡宗儒
25	呂仕強
26	方珮璇
27	曾文相
28	沈俊良
29	楊隱玲
30	黃千芳
31	林欣瑤

01	張翔宇
02	高庭芳
03	鄭智懷
04	陳奕凱
05	吳淳涵
06	王筱惠
07	陳建誠
08	陳璟萱
09	彭之怡
10	毛鈺甫
11	吳丞彬
12	吳丞皓
13	郭明萱
14	賴彥汶
15	張敏慧
16	張博翔
17	吳秀如
18	李宏偉
19	陳芬菱
20	詹惠麟
21	劉得誌
22	黃紹倫
23	鄭雅芳
24	李樹源
25	劉引玉
26	王志銘
27	陳延安
28	徐維揚
29	林于聖
30	王旭東
31	陳妍臻

01	劉恆毅
02	翁宏瑋
03	鄭傑元
04	何永盛
05	張福麟
06	許長文
07	蔡維綱
08	周于萍
09	唐光琦
10	郭秀蓮
11	廖益源
12	柯瑞泰
13	黃韻璇
14	顏祺諺
15	吳英俞
16	林長叡
17	黃麗玲
18	詹瑞堯
19	許文慧
20	李幼嵐
21	葉驊昕
22	邱振倫
23	林佳儀
24	林志文
25	馮紹惟
26	曹任明
27	連秋旺
28	黃岑嫻
29	陳曉芳
30	謝依真
31	張俊才

01	李欣純
02	陳雅美
03	唐淑芬
04	莊淑年
05	曾小玲
06	何信義
07	彭釗瑜
08	呂鴻彬
09	陳孟慈
10	張綉貞
11	黃修慧
12	宋麗玉
13	王鐘毅
14	黃瑛綺
15	陳信亨
16	林彥廷
17	喻仲平
18	黃秀鳳
19	羅偉倫
20	陳明媚
21	柯宏銘
22	吳進男
23	林采函
24	高世昌
25	王啟豪
26	羅玉婷
27	謝明諭
28	蘇郁晴
29	楊奇勳
30	游可軒
31	劉名哲

01	徐劭凱
02	洪斌峰
03	戴興峴
04	連曼均
05	王子強
06	呂貞儀
07	施文迪
08	謝佩真
09	李莉淳
10	陳玲嬋
11	陳雅雯
12	李碧霞
13	楊亞璇
14	楊政城
15	徐思嘉
16	許森貴
17	胡佩芬
18	葉天德
19	葉恩祥
20	廖羚孜
21	陳妍瑩
22	謝沛倫
23	謝弘道
24	王焜煜
25	黃慧娟
26	高文玲
27	曾增宏
28	張家瑜
29	姜淑芳
30	陳奎君
31	林志強

01	林晏舜
02	羅尤君
03	林峯逸
04	高振顏
05	趙廷昇
06	林書宏
07	洪子敬
08	李靜慧
09	吳忠諺
10	宣崇德
11	許亨莉
12	莊宗憲
13	陳世哲
14	林家安
15	林映汝
16	廖元鴻
17	鄭維元
18	焦雅珮
19	蔡鈞諺
20	徐瑩
21	劉曉文
22	陳彥銘
23	彭素娟
24	劉海珠
25	周德豪
26	何思翰
27	洪彩容
28	郭燕祈
29	楊傑超
30	劉佩玲
31	朱楓鳴

01	賈懿行
02	蔣昇霖
03	陳宏德
04	楊孟甄
05	謝幸芸
06	黃玉宣
07	張錦榮
08	陳俐璇
09	徐彰孚
10	李欣怡
11	蔡易恒
12	魏玲玲
13	魏周來春
14	黃瑋婷
15	金昱葶
16	趙淑芬
17	許嘉鴻
18	陳芝琪
19	鄭惠珊
20	何青松
21	賴培真
22	林小東
23	吳歷韋
24	李足莉
25	劉鴻達
26	林子為
27	李佳穎
28	許倍源
29	黃茗嬰
30	王瓏苹
31	徐碧玲

01 林彥任
02 王繼孔
03 顏瑋辰
04 翁崇訓
05 彭淑婷
06 彭嘉芯
07 鄭國威
08 曾瑞琪
09 馮翊展
10 曾瓊瑩
11 甘淑慧
12 林燕秀
13 鄒鎧駿
14 陳嘉緯
15 鍾嘉敏
16 李亭儀
17 郭錫瑜
18 林美玉
19 許嘉雯

20 共 同

21 訴訟代理人 蔡甫欣律師

22 被 告 昌禾開發建設股份有限公司

23 0000000000000000

24 法定代理人 陳添財

25 訴訟代理人 洪大明律師

26 複代 理 人 彭郁雯律師

27 上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年10月15日辯論
28 終結，判決如下：

29 主 文

30 先位、備位原告之訴及假執行之聲請均駁回。

31 訴訟費用由先位、備位原告負擔。

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；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查先位原告之法定代理人原為曾增宏，嗣於訴訟程序進行中先後變更為張翔宇、陳世強，有新竹市東區區公所函可稽（見本院卷一第299頁、卷二第267頁），並經原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第297頁、卷二第263頁），經核於法尚無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。查原告起訴後多次追加區分所有權人為備位原告，雖被告表示不同意追加，然核備位原告請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，原告所為追加備位原告，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）備位原告等人向被告購買世界島社區建物（後手依公寓大廈管理條例第24條第1項規定主張本件備位原告之權利），由備位原告等區分所有權人，依公寓大廈管理條例規定選任先位原告為管理委員會。110年度起，新竹市政府實施建築物防火避難設施與設備安全檢查措施，各社區於該年度起均須按年完成檢查，並報新竹市政府備查，爰原告社區分別於110年3月25日、111年3月13日及112年8月17日進行前開建築物防火避難設施與設備安全檢查，惟檢

01 查結果發現被告就本社區各棟建物之公共消防管道防火區
02 域裝修「非防火材料」等缺失，違反建築法第77條之1及
03 相關辦法規定，有影響本社區各棟建物公共安全之虞，預
04 估修繕費用為新臺幣（下同）840萬元，為此原告依民法
05 第226條、第227條債務不履行規定請求損害賠償，或依第
06 354條、第359條、第360條瑕疵擔保規定請求減價，被告
07 應給付共計840萬元。

08 （二）綜上，爰聲明：

09 1.被告應給付先位原告世界島社區管理委員會840萬元及自
10 本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算
11 之利息。

12 2.被告應給付備位原告徐瑾等人840萬元及自本起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

14 3.原告願供擔保請准宣告為假執行。

15 二、被告則以：

16 （一）先位原告與被告間並無任何買賣契約關係，先位原告焉得
17 向被告主張給付不能、減少價金、解除契約；又被告與先
18 位原告間亦無何保證約定，先位原告依民法第360條規定
19 而為請求，於法亦有違誤。備位原告應先證明與被告間有
20 買賣關係存在，如係原買受人之後手，則與被告間即不存
21 在任何法律關係。至於備位原告另引用公寓大廈管理條例
22 第24條第1項之規定主張權利，於法亦有誤解，蓋該法文
23 係指後手應遵守規約上之權利義務，而非得主張前手之買
24 賣契約書上之權利。

25 （二）依建築技術規則建築設計施工編第88條之規定，屬H類之H
26 2組別，內部裝修材料，並無規定；被告所興建之建物屬H
27 2集合住宅，有使用執照可參，是以原告誤解法令而為主
28 張，顯有誤會。退步言之，原告已受領建物近十年，依民
29 法第356條「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查
30 其所受領之物」規定，已「視為承認所受領之物」，不得
31 再主張瑕疵。

01 (三) 再者，先位原告已於108年1月24日與被告達成公設點交，
02 且兩造於107年12月7日也有協商紀錄，由被告另給付先位
03 原告90萬元，由先位原告自行修繕公設部分；兩造再於10
04 9年8月20日協商，由被告給付先位原告104萬元，先位原
05 告則同意不對被告再提出任何請求。兩造既已和解，依民
06 法第736條、737條規定，原告如有其他權利存在，亦已消
07 滅，而不得再行主張或請求。

08 (四) 綜上，爰答辯聲明：

09 1.先位原告及備位原告之訴，均請駁回。

10 2.如受不利之判決，請准供擔保，免為宣告假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (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
13 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨
14 在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理
15 維護事務」，除經辦理社團法人登記外，僅屬非法人團
16 體，無實體法上之權利能力，不能成為權利義務之主體，
17 獨立享受權利或負擔義務。又訴訟當事人能力與權利能
18 力，為不同法律概念意義，內容亦異，管理委員會依公寓
19 條例第38條第1項規定固有當事人能力，然此與民事訴訟
20 法第40條第3項同為程序規定，對於實體上權利能力之有
21 無，不能據為推斷之理由（最高法院67年台上字第865號
22 判決意旨參照）。而債之關係所生之請求權，基於債之相
23 對性，僅契約當事人或其繼受人得主張權利、負擔義務。
24 不動產買賣契約關係所生權利、義務，並不隨不動產所有
25 權之轉讓而當然繼受，因買賣契約所生之債務不履行、瑕
26 疵擔保請求權亦同，自非當然歸由起訴時為公寓大廈區分
27 所有權人之人享有，原買賣當事人因買賣契約所享權利，
28 不因買賣標的再轉讓與而當然歸於消滅，是此自非公寓大
29 廈管理條例所定區分所有權人得決議處分之權利、義務，
30 縱經區分所有權人會議決議授權管理委員會起訴為訴訟行
31 為，管理委員會亦不因此享受權利、負擔義務，成為該法

律關係上具有權利義務主體地位之人。依上說明，本件先
位原告既非得為權利義務之主體，且買賣區分所有建物之
契約所生權利義務，非區分所有權人本於區分所有權所享
有、負擔，亦非公寓大廈區分所有權會議所得決議加以處
分，復非屬公寓條例所定管理委員會職務範圍內事項，先
位原告無論是否曾經區分所有權人會議決議，均無從自居
為權利主體，其依買賣契約及債務不履行之法律關係為本
件請求，顯屬無據。

（二）而備位原告現雖為區分所有權人，然區分所有建物所有權
之買受人除因買受而取得區分所有建物之單獨所有權外，
並取得公寓大廈共有部分之共有權，如因該等共有部分有
物之瑕疵而構成不完全給付、物之瑕疵擔保責任，權利人
得主張損害賠償或減少價金，均應本於個別買賣契約關係
定之，其損害賠償或減少價金之數額，悉應依其因此所受
損害及買賣標的物因此所減損之價值為據，個別區分所有
權建物所有權人即共有部分之共有人，不得主張因該等共
有部分有瑕疵所生損害或減損之總價值，全部悉屬其所受
之損害或得請求減少之價金，而得逕由共有人中之一人或
數人行使權利請求全部給付，此與共有人本於共有權，為
全體共有人行使權利不同。備位原告迄未個別提出與被告
間內容完整之買賣契約，致個別買賣約定價金若干不明，
且各個買賣契約所生瑕疵擔保、不完全給付權利、義務各
別，得請求減少之價金或損害賠償亦異，備位原告未具體
說明何以其等即得按所主張社區公共設施瑕疵之損害及修
繕費用據以全部請求，實無從據以調查審認因社區公共設
施有瑕疵，備位原告因此所受不完全給付之損害，或因瑕
疵擔保責任，得請求減少之價金及損害賠償若干，則備位
原告主張買賣標的物之社區公共設施有如原證1、2、3所
載之瑕疵，請求被告賠償損害或減少價金840萬元，亦難
認有據。

（三）退步言之，先位原告已於108年1月24日與被告達成公設點

01 交，且兩造於107年12月7日亦協商由被告給付先位原告90
02 萬元自行修繕公設；兩造再於109年8月20日針對先位原告
03 要求被告修繕包含消防在內等公設區，協商由被告給付先
04 位原告104萬元，先位原告則同意不對被告再提出任何請
05 求，有點交見證紀錄、協商紀錄、切結書附卷可查（見本
06 院卷第127-141頁），則先位原告本於其管理委員會職責
07 代表整體社區就共有及共用部分之維護、修繕等事宜與被
08 告達成和解，範圍包含本件原告請求之消防部分，原告得
09 否於其後再為本件請求亦非無疑，倘認得以再就包含於和
10 解範圍內之部分再為本件主張，不啻無視於上開和解內
11 容。

12 四、綜上所述，原告依民法第226條、第227條、第354條、第359
13 條、第360條規定，被告給付840萬元本息，為無理由，應予
14 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應
15 併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
17 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
18 此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

21 民事第一庭 法 官 林哲瑜

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
24 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
25 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

27 書記官 林怡芳