臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第369號

原　　告　奇妍映月公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳欣汝

000000000000000000

訴訟代理人　張禮安律師

被　　告　華固建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾榮昌

訴訟代理人　謝協昌律師

複代理人　　張思瀚律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年6月14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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、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2款、第3款分別定有明文。原告與訴外人陳欣汝、陳盈年、湯復萍、陳詩佩、陳詩琪、陳曉蓉、陳登財、蘇毓超、高永杰、柯燕環、陳柏皓、王韋翔、陳秋伶、陳美煉、張陳菊、陳却、林陳月里、陳重信、陳重光、陳福成為共同原告起訴，主張渠等向被告購買所起造坐落臺北市北投區1段36巷路口之奇妍映月社區（下稱甲社區）區分所有建物，因被告所設置公共設施有缺失、瑕疵，迄未修繕完畢而未完成點交，經區分所有權人決議對被告起訴，依民法第354條、第359條、第360條、第226條第1項、第227條第1項規定，訴請被告賠償新臺幣（下同）300萬元。嗣除原告外之其他共同原告均撤回起訴，原告復迭為

訴之追加、變更、減縮、擴張應受判決事項之聲明，併另增主張依民法第227條第2項、第229條第1項、第231條第1項、第172條、第176條第1項、第177條、第179條規定，終則聲明求為判命被告給付671萬4,353元本息。被告雖陳明不同意原告所為訴之追加，惟核被告所為變更、追加之訴所主張之基礎事實與原訴同一，依首揭規定，於法尚無不合，業經本院裁定准許，應先敘明。

二、按起訴，應提出訴狀表明訴訟標的及其原因事實，民事訴訟法、應受判決事項之聲明，民事訴訟法第244條第1項第2、3款定有明文。訴訟標的如為債權，應表明其主體、給付種類、數量及權利發生之原因事實，否則訴訟標的及其請求不能確定，應行審判之標的不明確，判決效力所及之範圍亦無從認定。查原告係於108年12月23日向本院起訴，主張依瑕疵擔保及不完全給付之法律關係而為請求，嗣一再為訴之變更、追加及應受判決事項聲明之擴張、減縮後，迄至110年12月21日，具狀具體表明所主張被告得請求減少價金、損害賠償、償還或返還之項目、金額，依序為「華固拒修項目」27萬1,118元、「連續壁修繕報價」15萬5,000元、「太古檢測缺失修繕報價」128萬8,235元、「崇友實業每部電梯報價」760萬元中之500萬元，合計671萬4,353元，並聲明求為判決命被告給付同額本息之金錢（見本院卷㈣第406、407頁）。嗣原告雖於最後言詞辯論期日前之111年6月7日提出訴狀，載稱「增加、更正」請求之項目及金額，主張得請求被告給付之項目，包括被告拒修項目修繕費用27萬1,118元、連續壁修繕費用15萬5,000元、地下室漏水修繕費用4萬7,250元、機房廢棄物處理費用1萬7,000元、地下室封頂費用3萬8,850元、腳踏車廠區和座位瑕疵修繕費用3,100元、大立欣葉師傅修繕費用112萬851元及4部電梯更新費用760萬元中之500萬元等項，核算總金額為794萬1,404元（見本院卷㈥第261頁），增提數項費用，致與聲明請求金額不符，惟其訴狀列表「本件訴之聲明金額確定說明」欄內，仍說明

其聲明所請求判決之金額計算式為「271,118+155,000+1,288,235+5,000,000＝6,714,353」，核與原主張項目之金額相同（見本院卷㈣第407頁），應認其雖就原因事實增列，然未將增加項目列入請求判決範圍，為聲明請求判決基礎之項目、金額並無不同，自不影響於其訴訟標的法律關係原因事實之特定，仍應以所請求之上開項目、數額為本件審判之範圍，應予敘明。

三、原告主張：甲社區為被告起造、銷售，因施工品質不良，致公共設施之電梯設備、低壓電設備、給排水設備、發電機、電源自動切換開關（ATS）系統、消防機組設備、消防回路及配件設備、避雷接地設備、地下室通風設備、空調及垃圾冷藏設備、噴罐及水景設備、雨水回收設備、建築公共安全有缺失或瑕疵。伊為甲社區成立之管理委員會，為此發函催告被告修繕未獲置理，雙方迄未依法、依約完成點交，被告應負房屋土地預定買賣契約書（下稱買賣契約）約定義務及瑕疵擔保、不完全給付責任。伊就上開瑕疵已支出部分修繕費用，並受讓向被告購買區分所有建物之買受人即區分所有權人湯復萍、柯燕環、蘇毓超、王韋翔（下合稱湯復萍等4人）對被告之債務不履行債權，且經甲社區區分所有權人會議決議由伊就此對被告起訴，伊得合法起訴，依買賣契約約定，及民法第354條、第359條、第360條、第226條第1項、第227條第1項、第2項、第229條第1項、第231條第1項、第172條、第176條第1項、第177條第1項、第179條規定，請求被告給付「華固拒修項目」27萬1,118元、「連續壁修繕報價」15萬5,000元、「太古檢測缺失修繕報價」128萬8,235元、「崇友實業每部電梯報價」500萬元，合計671萬4,353元，請擇一為伊勝訴之判決等語，聲明：被告應給付原告671萬4,353元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告則以：原告無權利能力，就非屬公寓大廈管理委員會權責事項之買賣契約所生瑕疵擔保、債務不履行請求權，無受

讓及實施訴訟請求之權能，縱經甲社區區分所有人會議由部分區分所有權人同意而決議，亦不能代表全體區分所有權人，原告不得自己直接本於當事人之地位提起本件訴訟請求，且原告請求關於電梯部分之瑕疵擔保、不完全給付請求，業經甲社區區分所有權人陳柏皓等10人向臺灣臺北地方法院以該院109年度訴字第6244號事件（下稱另案訴訟）起訴請求，現在繫屬中，顯為重複起訴。況湯復萍等4人前於105年7月、9月間即已簽立交屋同意書，原告亦於106年2月15日結束代管甲社區公共設施代管，原告亦於2月22日、同年月24日簽署點交清單，伊已將公共設施、設備移交予原告。原告雖委由第三人真禾機電股份有限公司（下稱真禾公司）於同年4月12日、13日進行公設點交檢測，該公司於同年5月4日即出具初驗報告（下稱初驗報告）予原告，原告於107年9月12日再簽署公設點交項目表，然迄至同年月19日始提供初驗報告予伊，依民法第356條規定，除電梯部分外，應視為已承認所受領之物，買受人不得再行主張物之瑕疵擔保或不完全給付請求權，對伊之瑕疵擔保請求權，亦罹於同法第365條所定時效期間而消滅。伊在甲社區所設置之電梯並無瑕疵，初期雖因偵測設備靈敏而有些微異常，然早經廠商調整解決，其後實係因可歸責於甲社區住戶之人為因素，始致訊號異常，均可迅速排除，原告執此藉詞拒絕點交，顯為無故。惟伊為服務客戶，仍依初驗報告，於同年11月間完成相關修繕，雙方即再於同年12月17日辦理點交，原告亦於同日簽署移交明細表，應認雙方已完成甲社區公共設施點交，不因有無主管機關派員會同及原告有無報備而不同，原告主張之瑕疵，亦非公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第57條規定公共設施點交之範圍，不影響有無點交之認定。伊於前迭次發函催告原告完成公共設施點交報備手續，原告均置之不理，伊得以通知代提出，並拋棄占有，且原告拒絕辦理點交，仍繼續現實占有公共設施，伊於108年6月21日發函催告期限屆至後，原告已受領遲延，依買賣契約第19條第4項約

定及民法第373條、公寓條例第10條第2項規定，應視為完成點交手續，嗣後甲社區公共設施之利益及危險，應均由買受人享受負擔，原告應負維護及修繕義務，與伊無關。至原告所請求之公共設施瑕疵修繕項目及金額，或屬日常管理維護所生費用，或不能證明有實際支出，或不能認為於伊交付時有所主張之瑕疵存在，均與伊無涉，其請求自不能認為有理由等語置辯，聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

五、本院得心證之理由

原告執前情，主張依買賣契約約定，及民法第354條、第359條、第360條、第226條第1項、第227條第1項、第2項、第229條第1項、第231條第1項、第172條、第176條第1項、第177條第1項、第179條規定，請求被告給付，並提出買賣契約書、甲社區共用部分設備設施第一次複驗報告、兩造往來信函、區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄、修繕紀錄、修繕統計表、照片、統一發票、報價單、缺失修繕彙整、估價單、債權轉讓通知書、缺失改善報價表、零用金收支明細表、收據、銷貨單、支出總表、維修請款單、維修工作單、服務工作單、請款明細表、付款申報單、存摺、匯款單、維修報告書、錄影光碟、錄影畫面截圖、網路新聞畫面列印紙本、工程報價確認書、鑑定費用收費標準、管理中心工作日誌、臺北市政府都市發展局函、公寓大廈管理組織報備證明、電梯報價單、民事撤回狀（另案）、行動電話通訊畫面列印紙本、公告、掛號郵件收件回執為證（見本院卷㈠第27至283頁、卷㈡第159至209、224至232、276至428、456至471頁、卷㈣第134至145、172至245、348至356、390至403、416至418、481至484頁、卷㈤第44至322頁、卷㈥第36至42、62、64、118至134、146至161、168至172、292至296、306至310頁），另聲請訊問證人林柏尊、羅清淵、李世亮、林柏宇、黃袖庭、謝東陵、蕭志旻、邱宇聲、游旭仕、王進鋒、徐源德、陳忠楠，及勘驗現場錄影光碟、囑託真禾公司

或臺灣建築學會鑑定、囑託臺灣營建防水技術協進會公會鑑定、囑託中華民國電梯協會鑑定、現場勘驗、函詢太古華電股份有限公司。本院悉予審酌後，認其請求為全部不應准許，茲分敘理由如下：

㈠關於原告主張依買賣契約及民法第354條、第359條、第360條、第226條第1項、第227條第1項、第2項、第229條第1項、第231條第1項規定請求被告給付部分：

1.按法律上有權利能力，能享受權利、負擔義務者，惟自然人與依法成立之法人於法令限制範圍內當之，此觀民法第6條、第26條規定自明，非得於法律明訂之外，任意創設權利能力之主體。依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，除經辦理社團法人登記外，僅屬非法人團體，無實體法上之權利能力，不能成為權利義務之主體，獨立享受權利或負擔義務。又訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管理委員會依公寓條例第38條第1項規定固有當事人能力，然此與民事訴訟法第40條第3項同為程序規定，對於實體上權利能力之有無，不能據為推斷之理由（最高法院67年台上字第865號判決意旨參照）。是有訴訟上當事人能力者，非即可因此取得實體法上權利能力。因買賣區分所有建物之契約所生權利義務關係，為債之關係，效力僅於契約當事人或其繼受人間有效，不當然隨同買賣標的之移轉而讓與，即非屬區分所有權人本於區分所有權所享之權利。公寓條例第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，固已賦予管理委員會就上開規定事項，得訴請法院為必要之處置。惟管理委員會僅在其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區分所有權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區分所有權人。管理委

員會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認定。管理委員會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，管理委員會無論是否曾經區分所有權人會議決議，均無從創設以之為權利主體受讓取得區分所有建物之買賣契約權利，而自居為權利主體請求實現權利。即區分所有權人會議得決議授予管理委員會權限實施訴訟之範圍，以區分所有權人會議之權限範圍為限，不能逕以決議賦予管理委員會完整之人格地位，使管理委員會無異於自然人或法人，享有完全、獨立之權利能力。

2.依公寓條例第3條第7款之規定，公寓大廈之最高權利機關為區分所有權人會議，而公寓大廈之權利義務，於不動產權利，乃基於區分所有、共有關係而由區分所有權人享有，因公寓大廈管理、維護及事務處理所衍生之法律關係，亦由全體區分所有權人共同享受、負擔。同條例第3條第9款規定，公寓大廈之管理委員會之權責，乃在執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作。管理委員會係由區分所有權人選任若干人為管理委員所設立之組織，管理委員會本身僅為區分所有權人會議下屬之執行機構，並無實體法上之權利能力，其設置之目的，在於執行區分所有權人會議決議及法律所規定之管理事務，構成之管理委員實際上並無獨立於公寓大廈區分所權人會議之外，自己成立自主目的團體組織之意思，所管理之財產權益，則應悉歸屬於全體區分所有權人享有，於區分所有建物消滅清理時，應將所管理之財產分配予全體區分所有權人，義務亦由區分所有權人負擔，非得將財產逕自分配予管理委員取得，或責令管理委員會、管理委員自行承擔義務。公寓大廈管理委員會雖在訴訟上有為當事人能力之資格，得以其名義起訴或被訴，但此係立法政

策選擇上，為便於公寓大廈管理、運作所為之例外規定，以使關於公寓大廈之訴訟當事人與事權為形式上之簡化，俾當事人便利於訴訟之進行，同條例第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款但書等關於管理委員會職權與行使等規定，則僅係賦予管理委員會管理社區及為區分所有權人行使權利之權限，法律縱賦與管理委員會就相關紛爭有其固有之訴訟實施權，或規定於經區分所有權人會議決議後取得訴訟實施權，仍非可認其得獨立於區分所有權人之外，在實體法上享受特定具有財產上價值之權利或負擔特定義務。而債之關係所生之請求權，基於債之相對性，僅契約當事人或其繼受人得主張權利、負擔義務。不動產買賣契約關係所生權利、義務，並不隨不動產所有權之轉讓而當然繼受，因買賣契約所生之債務不履行、瑕疵擔保請求權亦同，自非當然歸由起訴時為公寓大廈區分所有權人之人享有，原買賣當事人因買賣契約所享權利，不因買賣標的再轉讓與而當然歸於消滅，是此自非公寓條例所定區分所有權人得決議處分之權利、義務，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，而因管理委員會不能獨立享受權利、負擔義務，亦無從就區分所有權人會議、管理委員會依法得享受權利、負擔義務之範圍外事項，基於與第三人間之債權契約關係，成為權利主體取得債權，負擔義務，否則無異於使管理委員會得獨立於公寓大廈管理法律關係外，單獨享有權利義務，所取得之權利，亦不當然歸屬於全體區分所有權人享有。此於因逸出共有物管理範圍而成立之債權契約，應認其效力當然不及於前、後僅單純繼受區分所有建物之繼受人，不能以起訴、被訴或強制執行時之公寓大廈區分所有權人為何，逕認為權利義務主體，判決確定後，亦不能僅以斯時為區分所有權人之人，即認為係判決效力所及，因此享受權利、負擔義務，包括將他造之給付

或強制執行所得納為公共基金之一部，或以區分所有權人變動後共有之公寓大廈公共基金支付、以之強制執行之責任財產。原來區分所有權人一經變動，則出讓區分所有權之原所有權人，已非該公寓大廈之區分所有權人，管理委員會無復享有為其進行訴訟之固有訴訟實施權，亦無得依所謂訴訟擔當之法理為其擔當訴訟之權，果以此進行訴訟，法院所為判決效力，亦當然不及於該部分之原區分所有權人等情以觀，益為顯然。至若為損害賠償之請求，其原因事實發生後，方繼受公寓大廈區分所有權之人，既非原來之權利主體，又無法定債之移轉或另為意定移轉，本即不能享有權利、負擔義務，如解釋為管理委員會有為其實施訴訟或擔當訴訟之權，則於管理委員會受不利判決時，除未經告知者，得事後另行提起撤銷訴訟外，悉為判決之效力所及，即因此受不利益，對於真正權利者之權利保護，殊有欠缺。或謂區分所有權人因經管理委員會依據公寓條例第38條規定告知，或依民事訴訟法第67條之1規定，由法院依職權告知，已足以保護其權利。然管理委員會既認係有權為全體區分所有權人實施訴訟或為區分所有權人擔當訴訟之人，則各區分所有權人即非他人間訴訟之第三人，且公寓條例第38條第2項規定，實屬社區管理委員會應為社區事務公告之規範，所為公告不生訴訟法上訴訟告知之效力，即認此屬訴訟告知，脫離社區區分所有權人地位之人，亦不因此受告知，其實體上權利主體地位即恐遭取代而行使，權益顯受侵害，可知如此解釋，就實體法律關係之穩定、訴訟經濟而言，誠難謂有益。

3.次按基於民法關於不完全給付及物之瑕疵擔保責任規定所生之權利，均屬債之關係，惟債權債務關係之當事人始得對他方主張權利。其權利雖非不得讓與，然以受讓人有人格、能獨立享有權利者，其當事人始為存在，當事人如不存在，自無從為法律行為受讓債權，此於買賣契約所生債之權利義務關係讓與、承擔或其他變更，亦屬當然。查原告為甲社區依公寓大廈管理條例所成立之管理委員會，為兩造所不爭執，

亦無證據顯示已經辦理法人團體登記，即不具有法律上人格，無權利能力，僅得在其法定職務範圍內，依規約約定或區分所有權人會議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區分所有權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區分所有權人，非得主張自己為權利主體，對他人起訴行使權利。原告主張依前開法律規定，請求被告給付，係主張其已自向被告買受甲社區區分所有建物之湯復萍等4人受讓債權，經區分所有權人會議決議授權對被告起訴而行使權利，並提出債權讓與證明書、區分所有權人會議紀錄為證（見本院卷㈡第224、468至471頁、卷㈣第134頁）。然原告因無權利能力，不能獨立享受權利，在實體法上無為當事人之資格，仍不因此取得湯復萍等4人對被告因買賣契約所生之債權，就此非屬公寓大廈共有、共用部分管理事務之第三人買賣契約債權，亦無從因區分所有權人會議決議，使原告取得實體法上權利而得以自己為權利者起訴請求，此參照被告所提出另案臺灣臺北地方法院109年度訴字第6244號債務不履行損害賠償事件起訴狀、陳報狀、民事撤回狀（見本院卷㈥第84至109頁），顯示為甲社區區分所有權人之陳柏皓等10人，仍主張自己為權利者，就甲社區公共設施之瑕疵等事項，對被告起訴主張瑕疵擔保、不完全給付等法律關係，請求被告給付，為原告所自認（見本院卷㈥第140頁），原告事後雖就此再為爭執，然未撤銷自認，亦未提出證據證明其自認出於錯誤，且與其自己所提出之民事撤回狀不符（見本院卷㈣第481至484頁），即不影響就此所為自認之效力。核以上開另案訴訟之原告雖已撤回關於公共設施瑕疵部分之請求，然仍維持關於電梯部分之賠償請求，益見向被告買受或與被告合建之契約當事人，並未將買賣契約權利讓與被告或全部同意將其權利賦予原告行使，而仍以權利者自居。是原告主張因受讓湯復萍等4人與被告間買賣契約及民法關於不完全給付、物之瑕疵擔保責任所生權利，得對被告起訴請求，即屬無憑，已不應准

許。

4.又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給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害者，債權人並得請求賠償；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第227條、第359條本文、第360條分別定有明文。是物之瑕疵擔保及給付不完全之債務不履行責任，於法律性質、構成要件及規範功能均不相同。買受人因物有瑕疵而請求減少價金者，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值予以比較後，再按差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任意酌減。物因可歸責於出賣人之事由致有瑕疵，買受人依不完全給付或瑕疵擔保規定請求損害賠償，則應審酌瑕疵所致買受人之損害，按損害賠償法則（民法第213條至第216條規定）計算出賣人賠償之數（金）額（最高法院108年度台上字第363號判決意旨參照）。其次，數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人；各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第817條第1項、第818條分別定有明文。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。否則，恐使義務人承擔多重給付義務，不合於損害填補之法則。至管理委員會依公寓條例第57條第2項規定，固有為全體區分所有權人自起造人受領公共設施、設備移交之權利，得檢測並請求起造人修復改善，然此與個別買賣契約所生債務不履行損害賠償、瑕疵擔保權利行使為二事。蓋後者並無法定債之移轉，亦非管理委員會得為任意訴訟擔當，更不能由管理委員會以權利主體自居，請求實現其權利。原告於此主張因受讓湯復萍等4人之買賣契約債務不履行權利，得據以對被告請求不完全給付損害賠償、瑕疵擔保減少價金、損害賠償，已為被告所否認。而甲社區為被告所合建起造，並將區分所有建物出售予湯復萍等4人，固為被告所不爭執。然甲社區有63戶，部分由合建地主取得，部分由被告出售移轉，亦為兩造所不爭執。縱認原告得受讓湯復萍等4人（5戶）買賣契約權利對被告請求損害賠償或減少價金，亦應端以各該權利讓與人與被告間之契約關係定之。然經本院數次闡明後，原告所提出之契約均經刪塗、節略（見本院卷㈠第27至97頁、卷㈡第225至232頁），並未提出湯復萍等4人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，原告未具體說明何以因其受讓甲社區63戶區分所有建物中之湯復萍等4人債權，即得按所主張甲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甲社區公共設施有瑕疵，湯復萍等4人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，則其徒以受讓湯復萍等4人之權利，主張買賣標的物之甲社區公共設施有前開瑕疵，請求被告賠償「華固拒修項目」27萬1,118元、「連續壁修繕報價」15萬5,000元、「太古檢測缺失修繕報價」128萬8,235元、「崇友實業每部電梯報價」500萬元或減少同額價金、給付損害賠償，誠難謂為有據。。

5.原告主張其受讓債權並經區分所有權人會議決議授權代表全體住戶，就請求被告修補瑕疵與損害賠償部分，對被告進行訴訟等語。然該決議所稱授權代表之本人為住戶，非區分所有權人，已有可議。各別區分所有權人或已再轉讓與他人之前區分所有權人，基於買賣契約而對被告享受之權利，亦非他區分所有權人得加以決議處分、授權訴訟之事項，原告所召開為授權決議之相關區分所有權人會議，均僅有部分區分所有權人出席會議，此為原告所自承，顯見其決議非經全體區分所有權人一致同意，自不能認為原告因此得代全部向被告購買或因合建享有契約權利之人行使買賣或合建契約權利。原告雖援引他法院判決所持不同見解資為論據，然該等判決無法律上拘束力，即不影響本院之判斷。

6.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施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、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，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。公寓條例第57條定有明文。參照原告所提出被告與買受甲社區區分所有建物房地之人所簽訂買賣契約第16條第1項約定：被告完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續，雙方驗收時，被告應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由被告限期完成修繕，買方有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於完成修

繕並經雙方複驗合格後支付。同契約第18條第1項約定：被告應於領得使用執照6各月內，通知買方進行交屋，交屋範圍為主建物、附屬建物、地下室停車位。同契約第19條第1、2、4項則約定，被告應擔任甲社區共有部分管理人，於成立管理委員會後移交，買方同意自交屋日起按月繳納管理費，被告應於管理委員會成立後7日內，會同管理委員會現場針對水電、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，將共有部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之，檢測方式由被告與管理委員會協議，被告並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交，管理委員會成立後，管理委員應於被告通知期限內接管維護社區公共設施設備，不得藉故拒絕或遲延辦理接管手續，否則視為接管完成，之後公共設施設備維護之危險負擔概由管理委員會自行承擔，被告不負保管及其他責任，並視為被告應履行之義務已全部履行；買方同意委由被告自通知甲社區第一戶交屋日起設置管理中心，聘僱專業物業管理公司代為執行管理服務工作，代管期間之費用由買方共同分擔（見本院卷㈠第49、53、55、57、73頁）。可知關於買受人之交屋驗收取得占有，與社區共有、共用部分管理權之移交有別，買受人與起造人所為點交、驗收，固不因此免除起造人與管理委員會間之移交、檢測、改善義務，然經買受人驗收並受領被告交屋時，買受人即因此受移轉取得所買受區分所有建物及其共有、共用部分之占有，為有權占有使用，僅於管理委員會成立前，依法律規定及上開契約約定，被告負有代為管理之義務，所生費用由買方負擔，待管理委員會成立後，則應於期限內，依公寓條例及買賣契約約定進行管理權限之移交、檢測、改善而已。原告所援引買賣契約第2條、第13條第1、2、3項，則為廣告義務、建築結構、主要建材與廠牌規格之約定，雖涉及被告所提出給付是否符合債之本旨，然與共有、共用公

共設施設備之管理權有無移交，不能混而為一。原告對於被告所陳已將所起造包含湯復萍等4人所買受之甲社區區分所有建物全部出售交屋一節不爭執，並有湯復萍等4人簽立之5戶交屋同意書可稽（見本院卷㈣第92至100頁），且原告於106年3月14日即發函予被告，表明因被告於同年2月15日起停止代管，依同年3月13日協議，自同年2月16日之管理費應由物業管理公司將發票開給原告，由被告以預收管理基金代為給付等語（見本院卷㈣第452頁），參照原告會議紀錄亦記載「請華固在代管期間改善完成」、「希望華固可以延長代管期半年」、「因應華固結束代管期」（見本院卷㈣第180、186、194、202、212頁），及其後實際上長期由原告管理維護公共設施之事實，雖依本院函詢臺北市政府都市發展局據覆甲社區尚無相關共用部分、約定共用部分及其附屬設施之移交紀錄，並檢附報備資料到院（見本院卷㈣第262至332頁），顯示原告申請報備資料確未檢附移交紀錄，然此行政報備程序之處理縱有欠缺，亦不影響於兩造有無進行移交之事實認定，仍應認被告已結束買賣契約約定之公共設施代管，並將甲社區公共設施管理權限移交原告，足認甲社區包含共有、共用公共設施在內，已經被告交付買受人占有使用，僅於管理委員會成立前，由被告負責代為管理，管理費用由買受人負擔，於原告成立後，被告即停止代管，其管理權限自已移交予原告，此參照甲社區共用設施實際上自105年間交屋後，即由社區住戶占有使用，於原告成立、被告結束代管後，即由原告負責管理維護迄今之事實，益堪肯認，原告主張甲社區公共設施迄未經被告交付云云，與事實不符。被告抗辯因原告拒絕點交，伊得拋棄占有，危險負擔應歸原告承擔，亦非可取。

7.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至

日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。民法第356條、第365條分別定有明文。是出賣人對於買受人，應擔保買賣標的物於危險移轉時，無滅失或減少價值及效用瑕疵之義務，買受人亦應負檢查及通知責任，按物之性質，依通常程序，從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵，應即通知出賣人。怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其受領之物，俾免出賣人久負不可知之責任。查甲社區係於105年10月23日成立管理委員會，有為全體區分所有權人與被告進行共有、共用公共設施及設備檢測及管理權限移交之權責，且已受領被告移交，要如前述。原告為此委由第三人真禾機電股份有限公司（下稱真禾公司）於106年4月12日、13日進行甲社區公設點交檢測，該公司於同年5月4日即出具初驗報告予原告，為原告所不爭執，且有甲社區區分所有權人會議紀錄、原告報備資料（見本院卷㈣第172至174、264至332、348至356頁）、真禾公司複檢報告（見本院卷㈠第99至221頁）可稽，堪認原告於斯時已經檢查發現被告所提出之甲社區共有、共用設施、設備，有如其於本件訴訟所主張之瑕疵，且原告於同年1月17日發函予被告時，即載稱甲社區電梯自105年11月起即頻繁發生故障等語（見本院卷㈠第223至226頁），原告迭次於會議中，與到場之被告所屬人員檢測發現之缺失，要求修復、改善，有原告所提出之會議紀錄可稽（見本院卷㈣第175至235頁），關於電梯部分，原告復多次發函要求被告修繕瑕疵（見本院卷㈠第223至228、231至234、235、237至243、249至273頁），固堪認已於發現瑕疵後通知被告，尚無依民法第356條規定之適用，不能認為已承認所受領之物。然原告所通知之瑕疵，經被告安排維修、

改善後，兩造先於同年9月12日簽立「華固建設奇妍映月公設點交項目公共設施鑰匙編號明細」，被告嗣於同年12月11日通知原告完成修繕（見同上卷第335頁），兩造並於同年月17日簽立移交明細表（見同上卷第337頁）。然依原告所提出電梯維修記錄顯示，其後電梯設備運作仍有異常情形（見本院卷㈡第168、169頁），且因此再於108年3月4日發函通知被告，要求具體有效改善電梯缺失（見本院卷㈠第237頁）未果，則原告於105年11月起至106年4月間經真禾公司檢測後，已發現社區被告所移交之電梯及公共設施、設備有所主張之瑕疵，且原告屢次於管理委員會會議中，與被告公司人員商議、要求改善，認為被告並未完成修繕，然無證據顯示被告係故意不告知瑕疵，及湯復萍等4人或原告曾於通知被告後6個月內行使請求減少價金之權利，則原告迄至108年12月21日始提起本件訴訟主張，依上開民法第365條規定，應認因除斥期間經過，其瑕疵擔保之減少價金請求權消滅，自無從再請求減少價金，此不因買賣契約另有關於公共設施之保固約定（見本院卷㈠第57頁）而有別。

8.次查公寓條例第57條第1項所稱現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，該項檢測之責任應係由起造人負責，檢測方式，由起造人及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，政府主管機關派員會同，僅見證雙方已否移交，不影響移交之效力，主管機關內政部營建署召集會議研議結果，亦採同此見解（內政部營建署台內營字第0930083022號函參照），可知公寓大廈起造後公共設施之管理權限移交，非以主管機關派員會同為必要，亦不影響移交之效力。被告與買受人間之買賣契約關於此部分約定內容，核與公寓條例第57條第1項規定相同，非係特別約定，自應為同一解釋，不能認為有以主管機關派員會同為公共設施移交之約定要式，因未經主管機關派員會同移交，即認其所為移交行為不生效力。原告主張此為移交之約定要式，因被告未通知主管機關派員會同，不能認為被告已將公共設施移交原告管

理，而係默示同意原告及住戶占領使用公共設施等情，尚非可採。

9.按因條件成就而受利益之當事人，如以不正當行為促其條件之成就者，視為條件不成就，民法第101條第2項定有明文。依此規定，足見除須有故意促其條件成就之行為外，尚須該行為為不正當，始得視為條件不成就。原告雖主張被告係以不正當方法使條件成就，應適用民法第101條第2項規定視為條件不成就等語。惟僅泛謂伊於發現瑕疵後，短時間內即向被告反應，被告承認有瑕疵，並同意以200萬元補償，且未舉證證明不可歸責，其未改善缺失，真禾公司協助檢驗時又不在場，蓄意違反買賣契約第16條第1項、第19條第2項約定，依民法第101條第2項規定，應認兩造就公共設施未完成任何交付之行為與意思表示，不生危險負擔移轉之效力云云。然被告早已對原告表示拒絕修繕，此為原告所明知，且原告確已實際占有管領甲社區公共設施、設備，管理權限已經移交，被告縱有債務不履行，亦不能即認係以不當行為促使移交、危險移轉之何種條件成就，其執此主張，委非可採，不能資為有利於原告之認定。

㈡關於原告主張依民法第172條、第176條第1項、第177條第1項規定請求被告給付部分：

1.按民法上之無因管理，以未受委任，並無法律上之義務，而為他人管理事務為構成要件。管理人基於管理意思而管理事務時，應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，且以能通知者為限，應即通知本人，如無急迫情事，應俟本人之指示。若管理事務不利於本人，或違反本人之意思，因屬干預他人事務之行為，除其管理係為本人盡公益上之義務、履行法定扶養義務，或本人之意思違反公序良俗者外，應即停止管理，否則管理人非但不得請求本人償還其所支出之必要或有益費用、清償其所負擔之債務、賠償其之損害，尚且須就本人因此所受之損害負無過失賠償責任，並唯於本人表示享有管理所得利益時，管理人方得在本人所

得利益範圍內主張權利（民法第172條、第173條第1項、第174條、第176條、第177條第1項參照）。

2.查原告主張之前開公共設施、設備瑕疵，業經被告拒絕修繕，為原告所迭陳，且依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，甲社區共有、共用公共設施部分之管理、維護、修繕為原告之義務，其因此加以修繕，係出於履行自己之執掌權責事項，並無何證據顯示係出於為被告管理事務之意思，自不構成無因管理。縱認原告係出於為被告管理事務而修繕甲社區共有、共用公共設施、設備，亦已違反被告明示拒絕修繕之意思，非係以利於本人並不違反本人意思之方法為之，且無急迫不能通知之情事，被告之意思當否，復無涉於公益、扶養義務之履行或公序良俗，原告所為即屬不適法無因管理，被告既未主張享受其管理之利益，原告亦不得請求償還所支出之費用、損害或所負債務。是其援此，請求被告償還因無因管理所支出之修繕費用，要非可採。又原告所為請求，尚包括仍未支出費用施作，僅有估價之修繕、更換電梯費用部分，既仍未實際為管理事務行為，亦無支出、受損害、負擔債務之事實，不發生無因管理關係，不生得否循此請求被告償還之問題，更無得請求將來給付之可言，自均不能准許。

㈢關於原告主張依民法第179條規定請求被告給付部分：

1.關於減少價金後之返還不當得利部分：

按買賣契約之買受人因出賣人提出給付之標的物有瑕疵，依法行使請求減少價金之權利後，買賣價金如經法院予以核減，且買受人已給付逾減少後剩餘之價金者，其給付超過部分，固非不得依民法不當得利之法律關係請求返還，然原告不能繼受取得湯復萍等4人對被告之瑕疵擔保請求權利，亦未舉證證明其因受讓湯復萍等4人權利得請求減少之價金若干等項，已如前述，且減少價金後得為不當得利請求之返還，非契約原來債權或債務不履行之債權，不因契約所生債權讓與而當然移轉，原告所執湯復萍等4人出具之債權讓與

證明書，其上僅記載讓與債務不履行損害賠償債權，自非可據認原告已受讓湯復萍等4人對被告之不當得利債權，即不能認原告對被告有得依不當得利法律關係請求返還逾付價金之權利。

2.關於原告所主張因物之瑕疵須支出之修繕費用：

按不當得利返還請求權，須當事人一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件，此觀民法第179條規定自明。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。原告為甲社區成立之管理委員會。依公寓條例第10條第2項規定，有管理、維護、修繕甲社區共有、共用公共設施之義務，其因此支出金錢給付第三人修繕費，係有意識、目的為給付，以履行自己之義務，非無法律上原因受損害，亦非對被告為何給付而使被告受利益，自不構成不當得利。至其尚未支出費用進行修繕部分，縱經檢驗、估價，仍難謂被告已受有何應返還之利益，其請求被告給付以為返還，洵屬乏憑。

㈣末按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之；當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段、第286條分別定有明文。查：

1.原告為證明其主張之事實存在，除提出前載文書、照片、現場錄影等證據外，雖另聲明訊問證人林柏尊、羅清淵、李世亮、林柏宇、黃袖庭、謝東陵、蕭志旻、邱宇聲、游旭仕、王進鋒、徐源德、陳忠楠，及提出現場錄影光碟並聲請勘驗、聲請囑託真禾公司或臺灣建築學會鑑定、囑託臺灣營建

防水技術協進會公會鑑定、囑託中華民國電梯協會鑑定、現場勘驗、函詢太古華電股份有限公司等各項證據方法，因基於上開理由，足認其本於所主張之法律關係請求，為不應准許，依民事訴訟法第286條但書規定，已應認無再事調查之必要。

2.次以，原告係於108年12月23日向本院起訴，除兩造同意移付調解之進行期間外，本院迭於109年4月7日、同年11月3日、110年1月12日進行言詞辯論，均闡明訴訟標的法律關係，諭知兩造應適時提出攻擊防禦方法及提出準備書狀期限與逾時提出失權之效果（見本院卷㈠第346至348頁、卷㈡第58至60、68至70頁），惟原告就本院109年4月7日第1次庭期闡明事項，於雙方同意移付調解不成立後，仍遲未按諭知之110年2月18日期限（見本院卷㈡第70頁）提出攻擊防禦方法及聲明證據，亦未將起訴狀所附證據完整提出供送達被告，事經本院定期命5日內以書面說明未按期提出書狀、聲明證據之理由，仍未說明有何足認為遲誤提出之正當事由，復於110年4月23日言詞辯論期日經本院詢問對於次一期日言詞辯論終結之程序安排有何意見時，亦表明無意見（見同上卷第453頁），然卻於其後一再提出原未主張之攻擊、防禦方法及聲明證據，顯係故意延滯訴訟，且有礙訴訟終結，自屬可歸責於原告，且無何顯失公平之情事，依民事訴訟法第196條第2項、第268條之2第2項、第276條規定，自應駁回其嗣後所提出之各項主張、證據聲明等新攻擊防禦方法。

3.原告就其起訴時，即已完全主張之瑕疵事實，屢次超逾本院諭知並經兩造同意之期限始行提出攻擊防禦方法、聲明證據，自屬逾時提出攻擊防禦方法，不應准許，已如前述。原告嗣後雖為訴之追加、變更而應予准許，然所援用主張甲社區共有、共用公共設施、設備瑕疵項目及待證事項則皆同原訴，其後所提出之攻擊防禦方法及證據資料，亦均係為證明相同之原因事實等情，為原告所自承（見本院卷㈡第451頁、卷㈣第71頁），顯見其嗣後所提出攻擊防禦方法，均為

起訴時已主張，自始無不能適時提出之問題，要不能以其後屢為變更、追加、擴張、減縮，認得藉以更新適時提出與否判斷之時點，否定其已逾時提出之事實，而反謂為適時、正當，即不當然因其訴之追加、變更是否合法（處分權主義範圍），影響有無逾時提出攻擊防禦方法（辯論主義範圍）之判斷。

4.原告雖主張被告亦有逾時提出防禦方法之情事等語，然凡逾時提出者，除有正當理由外，即應各自承擔訴訟上之失權效果，當事人尚不得以他方逾時提出，援為自己逾時提出攻擊防禦方法之正當理由，否則訴訟程序無異流於彼此推諉愆延之過程，難以實現訴訟程序經濟保障迅速裁判，要求適時提出攻擊防禦方法之立法目的。

5.原告雖稱礙於疫情，集會、蒐集證據受阻等語，然原告聲明上開證據所欲證之事實，率為其於108年12月23日起訴當時所主張之事實，已如前述，且依其所聲明之證據方法，關於提出現場照片、錄影部分，因甲社區公共設施早於起訴前即在原告管領中，隨時可供拍照、錄影，亦非必由所委任之律師為之，與管理委員會、區分所有權人會議之召開無關，其餘證據方法，則係聲請訊問證人、勘驗、鑑定、函詢，其此證據方法之聲明，本不受疫情影響，無不能提出此等攻擊防禦方法之情事。至其聲明證據後，調查程序恐受疫情影響，則係法院如何妥為安排、指揮訴訟程序之問題，要無礙於其適時向法院提出攻擊防禦方法、聲明所用證據，仍非可認所持理由正當，是其執此主張，難謂有據。

六、綜上所述，原告主張依買賣契約約定，及民法第354條、第359條、第360條、第226條第1項、第227條第1項、第2項、第229條第1項、第231條第1項、第172條、第176條第1項、第177條第1項、第179條規定，請求被告給付671萬4,353元本息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，因訴應全部駁回，亦無從准許，應併予駁回之。

七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提出證據，經本院逐予審酌後，

認均無礙於本件之判斷，於茲不贅。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　26　　日

民事第一庭　法　官　蕭錫証

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　吳帛芹