臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第276號

原　　告　太子雲世紀B區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張雅文

訴訟代理人　葉子超律師

被　　告　太子建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅智先

訴訟代理人　甘龍強律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年7月6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、原告主張：被告於民國102年4月間將其興建之太子雲世紀B區大廈（下稱系爭大廈），以預售屋之方式陸續出賣予系爭大廈之住戶，並將公共設施移交予原告管理。嗣於105年11月24日系爭大廈之公共設施點交後，因系爭大廈興建工程之施作有瑕疵，而陸續出現如附表所示之公共設施瑕疵損害，原告曾多次催告被告進行修繕，並依消費爭議事件協調程序請求被告負責修繕，惟因瑕疵給付項目繁多、修補工程頗為耗費，拖延至今仍未能完全補正，且兩造曾經本院臺中簡易庭以110年度中司調字第1296號調解不成立在案，則被告就如附表所示之屋況減損價值或效用之瑕疵，應負出賣人物之瑕疵擔保責任外，因上開瑕疵係於系爭大廈之住戶與被告簽定預售屋買賣契約後發生，屬可歸責於被告之事由所致，爰依民法第227條第1項規定提起本訴，請求被告給付原告新臺幣（下同）3,708,500元等語。並聲明：（一）被告應給付原告3,708,500元，及自原告聲請調解狀繕本（參本院110年

度中司調字第1296號）送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）如受勝訴判決，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告未經區分所有權人會議決議或區分所有權人授權，即以管理委員會之名義對被告提起本件訴訟，欠缺當事人適格。且原告就系爭大廈公共設施部分樓地板磁磚膨拱、牆面膨拱部分，及公共設施漏水部分，分別於110年3月31日、110年4月12日發函通知被告並催促修繕，但原告為上開請求後，均未於6個月內起訴，則原告之請求權消滅時效視為不中斷，是原告於111年1月13日提起本件訴訟，已逾6個月，原告之瑕疵擔保請求權均罹於時效。又原告於110年3月31日函中敘明廠商報價之總金額為1,928,780元，然其於本訴所提出之報價單總價則高達3,535,200元，顯屬浮報等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）經查，被告於102年4月間，以預售屋之方式陸續出售系爭大廈區分所有建物予買受人，系爭大廈興建完畢後，被告於105年11月24日將公共設施移交予原告管理，原告陸續發現系爭大廈由其管理之公共設施發生附表所示狀況，認系爭大廈因興建工程施作有瑕疵，曾發函通知被告進行修繕，兩造並因而於108年4月19日、109年7月22日至臺中市政府進行消費爭議協商等情。有被告與原告之法定代理人張雅文土地房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣合約）、臺中市公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備見證移交紀錄、現場照片、原告109年12月25日、110年3月31日、110年4月12日及110年8月30日函、臺中市政府消費爭議案件申訴協調會會議紀錄（見卷第87-107頁、第109-113頁、第115-123頁、第125-128頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

（二）本件兩造爭執之點，應在於：1.原告是否為本件適格之當事人？2.原告得否主張被告與房屋買受人間買賣契約之相

關權利？3.系爭大廈公共設施是否存在如附件所示瑕疵？4.原告請求被告賠償3,708,500元及法定利息，是否有理由？茲分述如下：

1.按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。經查，本件原告係主張係由區分所有權人選任若干人為管理委員所設立之組織，依公寓大廈管理條例規定，原告就區分所有權人會議決議事項及公寓大管理維護事務，具有當事人能力，對於與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，且依被告與系爭大廈區分所有權個別買受人所訂立土地房屋預定買賣合約書第24條約定被告與個別區分所有權人間於買賣契約成立時，即有將包括公共設施在內之共有部分之點收及管理權限概括委由原告之合意，故就系爭大廈之公共設施應有管理權存在，另被告就系爭大廈公共設施應有保固責任，因而依債務不履行之損害賠償請求權，請求被告賠償其修繕費用，此業據原告陳明在卷（本院卷第11-13頁、第193-197頁），是原告既主張其對於系爭大廈公共設施有管理權，且依土地房屋預定買賣合約書已經買受人之授權，而取得請求被告賠償之權利，揆諸前揭說明，自屬適格之當事人。被告指原告當事人不適格，尚有誤會。

2.原告主張其得依房屋買受人與被告間之買賣契約，請求被告負債務不履行之損害賠償責任，無非以系爭大廈公共設施係由其點收及管理，應認已經土地房屋預定買賣

合約書之買受人將公共設施之管理權限概括委由原告行使之意等語，為其論據。惟查：

①按公寓大廈管理委員會之職務，包括共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管；又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七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，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續，公寓大廈管理條例第36條第11款、第57條固分別定有明文。惟原告於本件執以請求賠償之依據，乃房屋買受人與被告間之買賣契約，而此項權利之主張，並不屬於其點收及保管系爭大廈共用部分之職務範疇，且上開條文，亦未賦予管理委員會得直接依據住戶與起造人間之契約關係而為請求之權利，自不能僅以原告就系爭大廈之公共設施有點收保管之權，即認原告得當然行使他人與被告間買賣契約之權利。原告援引上開規定，主張其有直接向被告請求債務不履行損害賠償之權利，顯非可採。

②原告雖又主張其業經區分所有權人之同意提起本件訴訟云云，並提出系爭買賣合約書影本1件為證（見本院卷第87-107頁）及系爭大廈110年第七屆區分所有權人會議紀錄（下稱系爭區分所有會議紀錄）為證。惟查，依系爭區分所有會議紀錄記載討論事項及決議

第一案記載「案由：是否同意向建築公會申請鑑定牆壁磁磚空心、地下室漏水討論案。說明：社區將於110年11月24日與太子建設公司見證移交屆滿5年，經110年10月20日管委員開會討論後，決議請天秤法律務所葉子超律師進行訴訟程序…。若有需要須進行第三方鑑定…決議：本案經區分所有權人投票表決結果：148票同意、3票不同意，本案通過授權下局管理委員會申請鑑定，鑑定金額不限於管理委員會權限20萬元以內。」等語（見本院卷第229頁），足證本件訴訟係由原告開會討論後決議提起，並非經該次區分所有權人會議決議提起，該討論事項僅係就是否授權由原告申請鑑定及鑑定費用進行表決，難認原告已取得區分所有權人會議決議同意提起本件訴訟，自不得認原告已取得區分所有權人授權得提起本件訴訟並行使其買賣契約上之權利。再按公寓大廈管理委員會設有主任委員，對外代表管理委員會，且有一定之組織及事務所，以公寓大廈之管理維護為目的，具有繼續之性質，並依法收取公共基金並設專戶儲存而有獨立之財產，公寓大廈管理條例第3條第9款、第18條第3項、第29條規定甚明，是公寓大廈管理委員會應屬非法人團體，堪予認定，依民事訴訟法第40條第3 項及公寓大廈管理條例第38條第1 項之規定，僅具有程序上之當事人能力，而無實體上之權利能力。又非法人團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，故非法人團體除法律有明文規定或依其性質不得享受權利、負擔義務外，尚難謂與之為法律行為或其為之法律行為一概無效。是以，原告能否經授權而取得其所主張之債務不履行損害賠償請求權，自應視該事項是否屬於其法定職務之範圍而定。經查：公寓大廈之管理委員會，係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選

任住戶若干人為管理委員所設立之組織，公寓大廈管理條例第3條第9款定有明文，顯見公寓大廈管理委員會之權責，僅在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，並不包括行使各住戶與建商間因買賣契約所生之民事求償權，故縱認張雅文業授權原告處理因系爭買賣契約所生民事求償權，將其對於被告之買賣契約債務不履行損害賠償債權讓與原告，因該事項並不屬於原告法定之權責範圍，原告就此應無權利能力，自無從受讓取得該損害賠償債權，是原告以業經授權為由，主張得依買受人與被告間之買賣契約關係，請求被告負債務不履行損害賠償責任云云，要屬乏據，不能憑採。

3.綜上所述，原告並非買賣契約之當事人，亦未受讓取得該契約權利，且不具有受讓取得該契約權利之權利能力，故其依該契約之約定，請求被告賠償修繕費用，自無理由，不能准許。又本件既認原告不得依買受人與被告間之土地房屋預定買賣合約書主張權利，則有關被告是否應依該契約負賠償責任，及賠償金額應為若干等爭點，自均無庸再予審酌，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法不完全給付法律關係，請求被告給付債務不履行損害賠償3,708,500元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　10　　日

民事第一庭　　法　官　蔡孟君

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　　111　　年　　8　　月　　10　　日

書記官　張宏賓

附表	
編號	系爭大廈公共設施之瑕疵
1	B1F、1樓、3樓至R樓梯廳、走道牆壁…等磁磚隆起及空心
2	地面磁磚隆起
3	乙棟B1感應卡門禁上方樑柱漏水、牆壁空心
4	B1防災中心牆壁滲水
5	B1防災中心前天花板樑柱滲水
6	乙棟B1進風機下雨會大量漏水至地面（積水）
7	B1汽車坡道天花板漏水
8	B2-224車位前面天花板漏水
9	B2-204車位後面柱子漏水
10	B2-204車位前面之車道天花板漏水
11	B2-207車位複壁牆內樑柱漏水
12	B2-218複壁牆漏水、天花板裂縫嚴重
13	B2-220車位前天花板樑柱漏水
14	B3車道入口處天花板漏水
15	B3-198車格後面複壁牆內橫樑漏水
16	B4-96車格上方天花板漏水
17	B4-119車格牆壁旁地面滲水
18	B4車道往B5之車道旁邊水泥牆壁漏水
19	B5甲棟蓄水池、排風機地面積水
20	甲棟R樓梯廳天花板漏水
21	甲、乙棟B5污水排放解除列管，無法清池及管路封管費用
22	甲、乙棟R3天井蓋下大雨即會漏水
23	公設對講機之東訊設定軟體無移交予管委會