

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第316號

原告 廖建信

楊敏芸

共同

訴訟代理人 常照倫律師

被告 碧根開發建設股份有限公司

法定代理人 林憲坤

訴訟代理人 廖健智律師

宋羿萱律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月23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。

訴訟費用由原告廖建信負擔七分之四，餘由原告楊敏芸負擔。

事實及理由：

一、原告主張：

(一)原告廖建信於民國100年4月11日向被告訂購坐落臺中市○區○○○段000000○0000000地號土地上之「慕尼黑」預售屋建案(下稱系爭建案)「A棟第15樓」1戶，並於103年11月13日完工交屋。原告楊敏芸於109年12月2日向被告購買已建築完成之系爭建案「A棟第6樓」1戶。被告在系爭建案及成屋後之銷售廣告，均有展示包含社區1樓入口處西南側牆有大片綠色植生牆及水瀑牆景觀、1樓大廳設置公共立體大型藝術裝置、2樓設有鋼琴燈光情境廊道、爵士樂情調休閒情境吧檯及會館、3樓設置游泳池及1樓設有18個機車停車位等公共設施吸引原告購買。惟交屋後系爭建案社區之公共設施有多處屬於違建或與廣告不符，關於廖建信部分有如附表編號1至9之瑕疵(下合稱系爭公設瑕疵)。楊敏芸雖於系爭建案完工後始與被告訂立買賣契約，惟被告故意不告知楊敏芸系爭

01 建案之公共設施有違建，關於楊敏芸部分有如附表編號1至3
02 之瑕疵，均屬不完全給付。系爭公設瑕疵已影響公共安全，
03 且使原告所購買系爭建案之專有部分價值因而大幅減損，爰
04 依民法第227條不完全給付之規定，及類推適用民法第226條
05 第2項之規定，請求損害賠償等語。並聲明：(1)被告應給付
06 廖建信新臺幣(下同)400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
07 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)被告應給付楊
08 敏芸300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
09 年息百分之5計算之利息。(3)原告願供擔保，請准宣告假執
10 行。

11 二、被告則以：

12 (一)系爭建案之區分所有權人(下稱區權人)前已成立慕尼黑社區
13 管理委員會(下稱慕尼黑管委會)，並於111年11月19日經第9
14 屆區分所有權人會議決議授權慕尼黑管委會對被告提起訴
15 訟，得請求內容包含但不限於公設瑕疵、品質與廣告不符之
16 損害賠償、公設協同見證點交，及因公設瑕疵、違建導致建
17 物價值減損等事項。慕尼黑管委會已於112年3月28日對被告
18 提起另案損害賠償訴訟(本院112年度重訴字第231號，下稱
19 系爭另案)，主張系爭建案3樓游泳池、更衣室為違章建築，
20 及公共設施、發電機室、消防機室設備項目圖面管徑為5.5M
21 2，現場為2.0M2等瑕疵，及被告所施作之公共設施現況與銷
22 售廣告示意圖不符等(即原告本件訴訟所稱之系爭公設瑕
23 疵)。原告為系爭建案之區權人，則原告既已授權慕尼黑管
24 委會提起系爭另案而有訴訟擔當，為系爭另案之實質當事
25 人，原告竟又以自己為當事人，依民法第227條第1項、第22
26 6條第1項、第2項之規定，以系爭公設瑕疵之同一事實對被
27 告提起本件訴訟，顯然為重複起訴。

28 (二)原告主張系爭建案遭臺中市政府列為違章建築部分，被告已
29 委請建築師辦理變更設計，送請臺中市政府核准中。又被告
30 於系爭建案公共設施完工時，有告知慕尼黑管委會如按廣告
31 風格施作一樓之水瀑牆、植生牆，每月之維護費用估計約6

萬元，經對全體區權人進行意願調查，多數區權人均同意不按照廣告內容施作，被告尊重區權人之意願，自不構成不完全給付。且被告與各區權人簽訂之房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）已約定，被告得基於整體風格美感之規劃，對系爭建案之公共設施進行修改調整，不拘泥於廣告示意圖之內容。另被告亦有施作一樓大廳、車道植生牆、二樓梯廳畫廊、三樓泳池等公設項目，更自行斥資9,801,520元增加系爭買賣契約所無之建材設備、5,571,450元提升建材品質及規格，原告實際上並無受有損害。又代銷人員向廖建信介紹系爭建案時，已有告知健身房、更衣室及游泳池為二次施工之項目，廖建信仍同意購買系爭房屋第15樓；另楊敏芸係於系爭建案完工後，經被告公司人員帶領實際賞屋，並於充分了解系爭建案公設現況後，同意購買系爭房屋第6樓，被告依現況給付系爭建案之公設及房屋，均不構成不完全給付。且原告主張不完全給付，應以回復原狀，或相當於回復原狀之金錢計算，原告主張系爭公設瑕疵，且請求專有部分價值減損，於法有違等語，資為抗辯，並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按當事人適格為權利保護要件之一，原告就為訴訟標的之法律關係如無訴訟實施權，當事人即非適格，法院自應認其訴為無理由，以判決駁回原告之訴，民事訴訟法第249條第2項規定參照。所謂當事人適格，係指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言。此權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之，必須當事人對於為訴訟標的之法律關係有處分之權能，始足當之。否則，其當事人之適格，即難謂無欠缺。次按管理委員會有當事人能力。管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人，公寓大廈管理條例第38條第1項定有明文，承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務

01 相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、
02 第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條
03 第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具
04 享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛
05 爭有其固有之訴訟實施權。管委會倘基於規約約定或區分所
06 有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分
07 所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義
08 務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權及訴訟擔當法
09 理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾
10 迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、
11 費用及有限司法資源之不必要耗費。且因同條例第38條第2
12 項明定：「管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨
13 速告區分所有權人」，與民事訴訟法第65條訴訟告知之規定
14 旨趣相當，而受訴法院亦得依同法第67條之1規定，依職權
15 通知各區分所有權人，賦與各區分所有權人參與該訴訟程序
16 之機會，則將來確定判決之既判力，依同法第401條第2項規
17 定及於各區分所有權人，即具正當化之基礎。對於未受告知
18 或通知之區分所有權人，因係非可歸責於己之事由而未獲參
19 與訴訟程序機會，即未獲事前之程序保障，如認有不能提出
20 足以影響判決結果之攻擊或防禦方法，致對其不利之情事，
21 自得依同法第507條之1以下有關事後程序保障規定之第三人
22 撤銷訴訟程序行使權利，其應有之權益亦獲確保。否則，公
23 寓大廈管理條例規定管委會有當事人能力，即失其意義，當
24 非立法本意（最高法院98年度台上字第790號判決參照）。
25 則於非本條例規定之法定訴訟擔當情形，管委會若基於規約
26 約定或區分所有權人會議決議賦予管委會特定權利、負擔特
27 定義務之執行，而以意定訴訟擔當之方式取得區分所有權人
28 之訴訟實施權，亦為當事人程序選擇權之展現，而符合本條
29 例之立法意旨。

30 (二)經查，慕尼黑管委會於111年11月19日經第9屆區權人會議決
31 議(下爭系爭區權會決議)授權慕尼黑管委會對被告提起訴

01 訟，得請求內容包含但不限於系爭建案「公設瑕疵、品質與
02 廣告不符之損害賠償、公設協同見證點交，及因公設瑕疵、
03 違建導致建物價值減損」等事項，原告並均於系爭區權會決
04 議投票同意，嗣經慕尼黑管委會據此對被告提起系爭另案訴
05 訟，現由本院112重訴231號審理中等情，為原告所不爭執
06 (見本院卷二第66頁)，並有系爭區權會會議紀錄可證(見系
07 爭另案卷一第112頁，影印外放)，足認系爭建案之區權人已
08 將系爭公設瑕疵所有可向被告請求(含建物價值減損)之相關
09 訴訟上權利，依意定訴訟擔當將訴訟實施權讓與慕尼黑管委
10 會。則慕尼黑管委會於112年3月28日提起系爭另案(見系爭
11 另案卷一第11頁)，原告復於112年5月23日提起本件訴訟(見
12 本院卷一第9頁)，惟原告就本件訴訟標的之法律關係已無訴
13 訟實施權，當事人即非適格。系爭區權人會議決議所載「致
14 建物價值減損」，應包含原告於本件所主張之專有部分建物
15 價值減損，原告主張其就專有部分建物價值減損得再自行起
16 訴云云，亦屬無據。

17 (三)又原告於本件行當事人訊問時，均表示系爭另案卷一第355
18 頁、第356頁之「慕尼黑公寓大廈社區住戶問卷暨授權書」
19 (下稱系爭授權書)上原告之簽名為本人所親簽(見本院卷一
20 第410頁至第411頁)，則依原告均於系爭授權書勾選同意
21 「二、將本社區公共設施瑕疵相關之權利讓與慕尼黑管委會
22 對碧根建設行使，並由慕尼黑管委會取得相關賠償後，存入
23 公共基金為使用」觀之，可認除訴訟實施權外，原告亦均將
24 對被告系爭公設瑕疵之損害賠償債權讓與慕尼黑管委會，則
25 原告對被告已無上開債權存在，原告於本件請求亦無理由。

26 (四)再按管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區
27 分所有權人會議決議，公寓大廈管理條例第37條定有明文。
28 原告雖主張係因受誤導而於系爭授權書上簽名，然事後已取
29 回系爭授權書作廢，並撤銷授權委託之錯誤意思表示云云。
30 惟查，慕尼黑管委會係基於系爭區權會決議之授權，對被告
31 提起另案訴訟，然依原告所提出之撤銷授權協議書(下稱系

01 爭撤銷授權書)及慕尼黑管委會會議記錄(見本院卷二第27、
02 28頁)，出席人員僅有包含廖建信之管委會委員等4人，原告
03 亦自承：原告與管委會撤回授權沒有再開區權會等語(見本
04 院卷二第66頁)，則依上開規定，管理委員會會議決議之內
05 容違反爭系爭區權會決議而為無效。且原告亦未具體指出並
06 證明系爭授權書有何錯誤之情形，則原告主張已撤銷授權等
07 語，難認可採。

08 (五)末按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向
09 第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之
10 權。第三人對於前項契約，未表示享受其利益之意思前，當
11 事人得變更其契約或撤銷之。第三人對於當事人之一方表示
12 不欲享受其契約之利益者，視為自始未取得其權利。民法第
13 269條定有明文。是利益第三人契約重在第三人取得直接請
14 求給付之權利，該權利因第三人表示而享有，無論為明示或
15 默示之意思表示皆可，且依同條第3項反面解釋，該受益之
16 表示僅須向該契約當事人之一方為之即可，為有相對人之單
17 獨行為(最高法院110年台上字第526號判決參照)。經查，依
18 系爭授權書上記載，原告均勾選同意「將本社區公共設施瑕
19 疵相關之權利讓與慕尼黑管委會對碧根建設行使，並由慕尼
20 黑管委會取得相關賠償後，存入公共基金為使用」並簽名
21 (見系爭另案卷一第355至356頁，影印外放)，則慕尼黑管委
22 會於系爭另案中若有取得相關賠償，將存入公共基金，而非
23 分配予各區權人，可認上開條款為利益第三人契約。而系爭
24 授權書經慕尼黑管委會於系爭另案中提出(見系爭另案卷一
25 第347至348頁，影印外放)，且作為其於系爭另案可訴請被
26 告給付之證據，即屬表示享受其利益之意思，則原告主張依
27 民法第269條第2項仍可撤銷，顯屬無據。

28 四、綜上所述，原告以系爭建案社區有系爭公設瑕疵，依民法第
29 227條第1項、第226條第1項、第2項之規定，請求被告依序
30 給付廖建信400萬元本息、楊敏芸300萬元本息，均為無理
31 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失

所依據，應併予駁回。

五、原告聲請就系爭建案「具有公共設施瑕疵現狀」之各戶房地價值，與「依原合約及銷售廣告公共設施完善時」之各戶房地價值之差額囑託建築師公會鑑定，惟原告既自陳本件請求之瑕疵為公共設施，均為共有部分(見本院卷二第66頁)，實難認此會造成非公共設施部分亦受有損害，且原告已將建物價值減損之訴訟實施權均讓與慕尼黑管委會，其請求就專有部分鑑定價值減損，核無調查之必要。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後段。

中 華 民 國 113 年 3 月 15 日

民事第四庭 審判長法官 吳國聖

法官 吳金玫

法官 謝佳諮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 3 月 18 日

書記官 陳盟佳

附表：原告主張系爭公設瑕疵之不完全給付

編號	瑕疵情形	類型	證據
1	3樓挑空部分，二次施工填補地板，作為健身房使用(40.7m ²)	違建	1. 原證六鑑定報告第七大點第二項第1款。 2. 原證七。
2	3樓挑空部分，二次違建施工作為	違建	1. 原證六鑑定

	游泳池、男廁及更衣室使用(189.78m ²)		報告第七大點第二項第2款。 2. 原證七。
3	管徑不符原設計 1. 原設計：發電機及消防機室設備之管徑為5.5m ² 。 2. 現況：管徑僅為2m ² 。	與原設計不符	附件八
4	車道旁景觀圍牆 1. 廣告：一樓南側景觀牆以植生牆及漆板玻璃牆組合而成，規格約為植生牆(1.8M×4.4M高)四座，漆板玻璃牆(1.8M×4.4M高)四座。西側景觀牆為水瀑牆，規格約為(12.6M×4.4M高)一座。 2. 現況：南側圍牆後段長14.43M、高4M；西側圍牆長12.68M、高4M，牆面為白色鋁包板。	與廣告不符	原證六鑑定報告第七大點第三項(一)第1款。
5	一樓大廳內部裝修 1. 廣告：服務台表面貼黑色石材、服務台區金屬平板天花及嵌燈20盞、服務台區淺綠色圖案造型牆面。 2. 現況：服務台表面貼石紋人造石、服務台上方挑空2層、白色水泥漆天花、LED燈20盞、服務台區白色人造石牆面、人造石規格 80cm×93cm。	與廣告不符	原證六鑑定報告第七大點第三項(一)第2款。
6	一樓大廳藝術裝置 1. 廣告：一樓大廳設置公共立體大型藝術裝置。 2. 現況：無。	與廣告不符	1. 原證四第21頁。 2. 原證五。

7	二樓梯廳內部裝修 1. 廣告：梯廳對側為藝術造型牆面附燈光效果。 2. 現況：白色人造石牆面，規格為60cmx60cm。	與廣告不符	原證六鑑定報告第七大點第三項(一)第3款。
8	二樓 LOUNGE BAR 1. 廣告：二樓設置爵士樂情調休閒情境吧檯及會館。 2. 現況：無。	與廣告不符	1. 原證四第23頁。 2. 原證五。
9	三樓游泳池內部裝修 1. 廣告：暗架條板天花附嵌燈及間接光照明、牆面貼米黃色石材。 2. 現況LED：輕鋼架暗架條板天花附LED軟燈帶，牆面貼30cmx60cm磁磚。 3. 泳池高度僅1.75公尺，不符法令規定之2.1公尺。	與廣告不符、泳池高度不符法令	原證六鑑定報告第七大點第三項(一)第4款。