

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第164號

先位 原告 貞藏社區管理委員會

法定代理人 廖泳彬

備位 原告 莊博凱

程政偉

鄧益如

劉立涵

廖泳彬

楊靜芳

江佩蒔

陳立賢

王志弘

蕭如岑

陳季賢

陳怡君

楊秋香

黃惠美即黃惠雀

李碧芬

紀碧真

呂建龍

江世楨

共 同

訴訟代理人 王世勳律師

被 告 俊華建設股份有限公司

法定代理人 汪倩茹

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 一、被告應給付先位原告新臺幣93萬4,840元，及自民國113年3
03 月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、訴訟費用由被告負擔。

05 三、本判決於先位原告以新臺幣31萬2,000元為被告供擔保後，
06 得假執行；但被告以新臺幣93萬4,840元為先位原告預供擔
07 保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面

10 一、按股份有限公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另
11 有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第322條
12 第1項定有明文。次按依公司法第85條之規定，清算人有數
13 人時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於
14 第三人代表公司之權（最高法院102年度台抗字第721號裁定
15 意旨參照）。查，被告業經臺中市政府以民國112年10月31
16 日府授經登字第11207964300號函廢止登記，有被告公司變
17 更登記表在卷可憑（見本院卷第343頁至第346頁），依公司法
18 第26條之1準用第24條規定，應行清算。惟被告章程未規定
19 清算人之選任，被告復無向本院呈報清算人或清算完結之情
20 形（見本院卷第213頁、第215頁），依公司法第322條第1項
21 規定，自應以其全體董事即汪倩茹為法定清算人。依上開說
22 明，本件被告之法定代理人即為其清算人汪倩茹，合先敘
23 明。

24 二、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
25 人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規
26 定，復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
27 為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦規定甚
28 詳。查先位原告之法定代理人於本件訴訟中變更為廖泳彬，
29 有臺中市南區區公所113年12月30日公所農建字第113003280
30 3號函在卷可稽（見本院卷第373頁至第375之2頁），廖泳彬
31 為承受本件訴訟之聲明，經核與上開規定相符，應予准許。

01 三、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
02 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張略以：

05 (一)先位原告：被告為貞藏社區公寓大廈(下稱系爭公寓大廈)之
06 原始起造人及出賣人，於101年7月23日完工並取得使用執
07 造。被告將系爭公寓大廈之專有部分分別出售予備位原告等
08 原始住戶。嗣臺中市政府都市發展局(下稱都發局)於111年2
09 月8日公告「未達16層且高度未達50公尺之H-2(住宿類)組
10 別建築物」應辦理建築物公共安全檢查申報作業(下稱系爭
11 申報作業)。先位原告於112年3月間進行系爭申報作業時，
12 都發局發現系爭公寓大廈之戶外安全梯有開口封閉之缺失
13 (下稱系爭瑕疵)，而違反建築技術規則建築設機施工編第97
14 條第1項第2款第4目之規定(下稱系爭規定)，並於112年4月
15 發函通知先位原告限期改善，先位原告遂委請廠商修繕系爭
16 瑕疵，使系爭公寓大廈之戶外安全梯對外開口面積符合系爭
17 規定，共支出修繕費用新臺幣(下同)93萬4,840元。又系爭
18 瑕疵係因被告未依系爭規定施作所致，系爭公寓大廈之區分
19 所有權人遂於112年度貞藏社區管理委員會區分所有權人會
20 議授予先位原告訴訟實施權，就被告未依系爭規定施作，致
21 有系爭瑕疵一事提起民事訴訟。爰依民法物之瑕疵擔保責
22 任、不完全給付法律關係及民法第184條第2項規定，提起本
23 件訴訟，請求擇一為有利判決等語。聲明：(一)被告應給付先
24 位原告93萬4,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
26 行。

27 (二)備位原告：縱認先位原告不具當事人適格，備位原告均為系
28 爭公寓大廈專有部分之原始買受人，被告未依系爭規定施
29 作，致有系爭瑕疵，備位原告自得依區分所有權之比例，向
30 被告請求給付修繕費用93萬4,840元。爰依民法物之瑕疵擔
31 保責任、不完全給付法律關係及民法第184條第2項規定，提

01 起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。聲明：被告應給各
02 備位原告如附表「請求金額」欄所示金額，及均自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
05 聲明或陳述。

06 三、得心證之理由

07 (一)先位原告得就系爭瑕疵對被告提起本件訴訟請求賠償：

08 1.按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
09 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
10 執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護
11 事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實
12 體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會
13 之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3
14 項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能
15 力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規
16 定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會具
17 有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與
18 其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第
19 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
20 條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實
21 體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理
22 委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度
23 台上字第790號判決意旨參照）。是本件先位原告具當事人
24 能力。又公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用
25 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
26 管理委員會為之」，且各區分所有權人按其共有之應有部分
27 比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，而關
28 於區分所有權人會議決議事項之執行，與收益、公共基金及
29 其他經費之收支、保管及運用，均屬管理委員會之職務，公
30 寓大廈管理條例第9條第1項前段、第36條第1、7款規定亦有
31 明文。查先位原告基於112年度貞藏社區管理委員會區分所

01 有權人會議，就系爭瑕疵對被告提起本件訴訟請求賠償乙
02 節，有貞藏社區管理委員會112年度臨時區分所有權人會議
03 紀錄在卷可稽(見本卷第201頁)。是先位原告雖非權利義務
04 歸屬主體，亦應認公寓大廈住戶得基於程序選擇權，並依同
05 條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有
06 權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私
07 權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資
08 源之不必要耗費，故先位原告提起本件訴訟當事人適格並無
09 欠缺。

10 2.又先位原告依物之瑕疵擔保責任、不完全給付請求部分，雖
11 係基於買賣契約所為之請求，然先位原告具體主張物之瑕疵
12 及不完全給付係存於系爭公寓大廈之共用部分，而非個別買
13 受人之專有部分，個別買受人雖僅按應有部分與其他區分所
14 有人共有公共設施，但應有部分僅係所有權之量之分割，但
15 其內容、性質及效力與所有權無異，是被告出賣、移轉所有
16 權並交付之買賣標的共用部分，倘有瑕疵、不完全給付情
17 事，均構成對任一個別買受人之違約行為，針對共用部分任
18 一部分之瑕疵給付、不完全給付，任一買受人均可依據買賣
19 關係請求出賣人承擔責任，並無須全體原始買受人均授與訴
20 訟實施權為必要，附此敘明。

21 (二)系爭公寓大廈有戶外安全梯開口封閉之瑕疵：

22 1.所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
23 念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質
24 而不具備者即為有瑕疵。其以公寓大廈之部分為買賣標的
25 者，其缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之
26 價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵(最高法院90
27 年度台上字第1460號判決意旨參照)。

28 2.依101年建築技術規則建築設機施工編第97條第1項第2款第4
29 目之規定：「戶外安全梯之對外開口面積(非屬開設窗戶部
30 分)應在2平方公尺以上」。衡情，公寓大廈之通常交易觀
31 念，原始起造人就公寓大廈之專有部分、共用部分，應使其

01 符合建築法及相關建築技術規則等相關規定，如不符合相關
02 規定，則可認其因缺少通常之品質而具有瑕疵。經查，系爭
03 公寓大廈於101年7月23日完工並取得使用執照，且系爭公寓
04 大廈戶外安全梯開口封閉乙節，有臺中市政府所發101府授
05 都建使字第01687號使用執照、都發局中市都管字第1120094
06 248號函所附之建築物防火避難設施與設備安全檢查改善計
07 畫書為證(見本院卷第29頁、第173頁、第175頁)，自堪認
08 定。是系爭公寓大廈之戶外安全梯開口封閉，對外開口面積
09 未達2平方公尺，已違反興建時建築技術規則建築設機施工
10 編第97條第1項第2款第4目之規定，足認系爭公寓大廈之戶
11 外安全梯具有瑕疵。是本件先位原告主張系爭公寓大廈安全
12 梯口有瑕疵等情，堪以認定。

13 (三)被告應給付先位原告93萬4,840元：

14 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
15 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
16 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。本件系
17 爭公寓大廈之共用部分有系爭瑕疵，業如上述；且被告為系
18 爭公寓大廈之原始起造人，應知悉系爭瑕疵存在，卻未告知
19 系爭房屋之原始買受人，足認其故意不告知系爭瑕疵。又先
20 位原告修繕系爭瑕疵之修繕費用為93萬4,840元，有訴外人
21 宏鑫鋁業有限公司(下稱宏鑫公司)、新屋室內裝潢工程行估
22 價單、訴外人新屋室內裝潢工程行、尹森有限公司、三閣工
23 程有限公司、大鑫店繩網企業行所開立之發票及先位原告與
24 宏鑫公司間工程契約書可憑(見本院卷第183至第199頁、第2
25 87頁至第300頁)，足堪認定。從而，先位原告依民法第360
26 條規定，請求被告賠償修繕費用93萬4,840元，核屬有據。

27 另先位原告前開請求既經准許，其餘依不完全給付法律關係
28 及民法第184條第2項規定為同一聲明部分，自毋庸審究，附
29 此說明。

30 (四)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
31 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起

01 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
02 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明
03 文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
04 法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定
05 利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
06 者，週年利率為5%，民法第233條第1項及第203條亦有明
07 文。本件先位原告請求被告給付修繕費用，屬無確定期限之
08 給付，經原告起訴請求，起訴狀繕本於113年3月15日送達被
09 告(113年3月5日寄存送達，依民事訴訟法第138條第2項規定
10 於000年0月00日生效，見本院卷第233頁送達回證)，是先位
11 原告請求被告給付修繕費用93萬4,840元，及自起訴狀繕本
12 送達翌日即113年3月16日起至清償日止，按週年利率5%計算
13 之利息，於法有據，應予准許。

14 四、綜上所述，先位原告依物之瑕疵擔保責任法律關係，請求被
15 告給付93萬4,840元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年3月1
16 6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
17 應予准許。備位原告之訴部分，則無庸判決。

18 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核與規定相符，爰
19 酌定相當之擔保金額宣告之；另本院依職權酌定相當擔保金
20 額，准被告預供擔保後，得免為假執行。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
22 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
23 明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

26 民事第七庭 審判長法官 顏淑惠

27 法官 陳航代

28 法官 陳宥愷

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：

04

原告(原 始住戶)	建物建號 (臺中市南 區半坪厝 段)	區分所有權比例	請求金額
莊博凱	5495	102.92/4691.94	20,506元
程政偉	5496	89.35/4691.94	17,802元
鄧益如	5497	97.05/4691.94	19,337元
劉立涵	5498	94.25/4691.94	18,779元
廖泳彬	5500	101.14/4691.94	20,152元
楊靜芳	5501	108.58/4691.94	21,634元
江佩蒔	5502	94.39/4691.94	18,807元
陳立賢	5504	95.02/4691.94	18,932元
王志弘	5508	94.39/4691.94	18,807元
蕭如岑	5514	94.39/4691.94	18,807元
陳季賢	5516	95.02/4691.94	18,932元
陳怡君	5517	95.02/4691.94	18,932元
楊秋香	5519	84.64/4691.94	16,864元
黃惠美即 黃惠雀	5520	73.16/4691.94	14,577元
李碧芬	5524	84.64/4691.94	16,864元
紀碧真	5526	82.92/4691.94	16,521元
呂建龍	5528	165.83/4691.94	33,041元
江世楨	5529	230.70/4691.94	45,966元