

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第80號

原告 鄉林夏都管理委員會

法定代理人 孫茂翔

訴訟代理人 柯忠佑律師

被告 鄉林建設事業股份有限公司

法定代理人 賴正鎰

訴訟代理人 陳琮涼律師

複代理人 胡伯安律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月30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

壹、程序事項：

關於原告就本件訴訟之當事人能力及當事人適格部分，被告抗辯：原告主張之原因事實乃址設臺中市○區○○○路000號、112號及116號之鄉林夏都社區（下稱系爭社區）各住戶與被告間買賣契約所生之不完全給付法律關係，屬系爭社區各區分所有權人與被告間之買賣私權糾紛，原告僅為系爭社區之管理組織，非系爭社區房屋之買受人，兩造並無契約關係，基於契約相對性，原告之請求無理由，且原告非權利主體，無權利能力，不能受讓各區分所有權人之權利，故原告不具訴訟實施權能，當事人不適格等語。惟按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。

01 至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標
02 的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問
03 題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年度台上字第295
04 4號判決意旨參照）。又按管理委員會有當事人能力。公寓大
05 廈管理條例第38條第1項定有明文。所謂訴訟擔當，係指第
06 三人就實體上非歸屬於自己之訴訟標的法律關係取得在相關
07 訴訟上得以自己名義成為原告或被告之訴訟實施權，由該第
08 三人（擔當人）以自己之名義進行訴訟，而得受本案判決
09 者。訴訟擔當人為形式當事人，被擔當者為實質當事人。另
10 按公寓大廈管理委員會於執行法定職務、規約約定或區分所
11 有權人會議決議事項之範圍內，有依公寓條例第38條第1項
12 規定及訴訟擔當之法理，就涉及區分所有權人之法律關係，
13 以自己名義為區分所有權人實施訴訟之當事人能力及當事人
14 適格（最高法院110年度台上字第871號判決意旨參照）。再
15 按「區分所有權人會議決議事項之執行」、「共有及共用部
16 分之清潔、維護、修繕及一般改良」、「收益、公共基金及
17 其他經費之收支、保管及運用」、「共用部分、約定共用部
18 分及其附屬設施設備之點收及保管」、「依規定應由管理委
19 員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善
20 之執行」及「其他依本條例或規約所定事項」，均屬管理委
21 員會之職務，公寓大廈管理條例第36條第1、2、7、11至13
22 款定有明文；且原告業已提出第系爭社區第十七屆區分所有
23 權人會議記錄（本院卷一第18至25頁），釋明已獲有區分所
24 有權人會議決議授權向被告提起防火門不完全給付損害賠償
25 訴訟（見本院卷一第21頁），依公寓大廈管理條例第38條第1
26 項規定、訴訟擔當之法理及前揭說明，原告就本件訴訟具有
27 當事人能力及當事人適格。

28 貳、實體事項：

29 一、原告主張：被告前於民國95年間出售系爭社區之房屋予各住
30 戶，被告並於95年12月22日取得系爭社區房屋使用執照後，
31 逐步交屋與各住戶，原告則於97年12月12日經區公所核備成

立，而被告自97年6月20日開始將系爭社區公共設施逐一點交，於97年11月23日點交完畢。詎被告未依建築技術規則建築設計施工編第76條第3項、第97條第3項之規定，使用耐燃一級防火時效材料、一小時防火時效材料於安全梯特別安全梯，且防火區劃設之防火門窗有常時關閉式之防火門無法自動關上（扣上）、推把故障（含門扣卡住）、缺門扣等瑕疵，經臺中市政府都市發展局（下稱都發局）實施建築物防火避難設施與設備安全檢查後，發現有上開缺失，要求原告於112年5月22日前向都發局申報改善計畫，並於112年6月30日前改善完畢，原告為此發存證信函請求被告維修改善，惟被告置之不理，原告只能自行委派廠商維修換件，總計支出新臺幣（下同）2,336,000元，則被告提供上述違反法律規定之設施而有不完全給付，使原告受有損害，自應負不完全給付之損害賠償責任；又被告經原告催告後仍不為修補或給付，原告迫於都發局限期改善之期限，自行墊付費用修補上開瑕疵，被告因而受有無須修補之利益，致原告受有損害，被告自應返還上開修補費用之不當得利，爰依民法第227條第1項、第226條第1項規定，或依民法第179條規定，提起本件訴訟請求法院擇一為有利判決等語。並聲明：（一）被告應給付2,336,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。（二）原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）系爭社區使用執照核發前，經消防主管機關進行會勘、會審消防安全設備，認與消防竣工圖說相符，並通過消防安全檢查後，方於95年12月22日取得系爭社區房屋之使用執照，且系爭社區之安全梯特別安全梯及防火區劃設之防火門窗自98年至109年間之歷年檢查結果均合格，未有任何應改善之缺失，可徵被告已依債之本旨為給付；又原告雖提出系爭社區112年「建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書」，惟該報告書就系爭社區何處防火門未具一小時防火時效材料部

01 分，未具體指明其位置、數量及明細，無從認定系爭社區之
02 防火門具有原告所主張之上開產品瑕疵。另縱使認為原告對
03 於被告有不完全給付之損害賠償請求權，惟系爭社區各區分
04 所有權人陸續向被告購買系爭社區房屋後，於96年12月1日
05 召開第一次區分所有權人會議決議成立管理委員會即原告，
06 原告並於97年11月23日完成公共設施點交複驗，原告卻於11
07 2年12月8日始提起本件訴訟，已罹於15年消滅時效，原告雖
08 抗辯其於97年12月12日方完成備查，但此僅為行政管理措
09 施，與原告成立與否無涉，並不妨礙請求權消滅時效之進
10 行，被告於原告之不完全給付請求權罹於消滅時效後，自得
11 拒絕給付。原告主張被告應賠償不完全給付之損害為無理
12 由。

13 (二)縱認被告依系爭社區房屋之買賣契約，就系爭社區公共設施
14 負有修繕義務，惟系爭社區之公共基金為全體區分所有權人
15 所有，原告僅受託管理，而不當得利之成立要件以「權益歸
16 屬說」為標準，則被告因各區分所有權人之不完全給付損害
17 賠償請求權罹於消滅時效而取得利益，自與無法律上原因受
18 有利益有別；況且原告修繕系爭社區之公共設施，其權益歸
19 屬者為各區分所有權人，被告之責任亦未因原告對於系爭社
20 區公共設施修繕而受影響，是原告依不當得利之法律關係請
21 求被告返還系爭社區公共設施修繕費用，於法不合等語，資
22 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願
23 供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)依臺中市政府都市發展局函覆系爭社區112年度「建築物防
26 火避難設施與設備安全檢查報告書」所載檢查紀錄，除「防
27 火區劃之防火門窗」、「安全梯」之「特別安全梯」項目均
28 列為「提改善」，其餘項目檢查紀錄均為「合格」或「免檢
29 討」，而專業機構即「廣丞建築師事務所」之檢查人林恩旭
30 於檢查簽證結果記載「檢查項目不符合規定，已提具改善計
31 畫書」，並附有「建築物防火避難設施與設備安全檢查改善

計畫書」，其所列「改善事項」為：1.安全梯特別安全梯不符合規定，改善方式為「①需使用耐燃一級防火時效材料。②需使用一小時防火時效材料。」2.防火區劃之防火門窗不符合規定，改善方式為「①常時關閉式之防火門無法自動關上（扣上），應進行維修。②常時關閉式之防火門推把故障（含門扣卡住），應進行維修。③常時關閉式之防火門缺門扣，需安裝維修。」，有臺中市政府都市發展局113年6月13日中市都管字第1130126663號函暨所附上開資料在卷可考（本院卷二第137至138、147至149頁）。另依「廣丞建築師事務所」函覆該所於112年間至系爭社區進行防火避難設施與安全檢查之詳細資料（含具體瑕疵態樣、具體位置、數量），其所載應以「需使用一小時防火時效材料」改善者，有「壹、走道（電梯廳）」之「管道間維修門」、「貳、安全梯」之「貫穿防火區劃孔隙未封閉（需以一小時防火時效材料填塞）」、「管道間維修門未使用防火一小時材料」及「未設置一小時防火時效之防火門」；又應以「需使用耐燃一級防火時效材料」改善者，有「壹、走道（電梯廳）」之「天花板及牆面」、「貳、安全梯」之「全儲藏室天花板及牆面」（見本院卷二第589至593頁）。從而，有關係爭社區之防火避難設施與設備應改善之位置、事項及方式，前揭「建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書」暨所附「建築物防火避難設施與設備安全檢查改善計畫書」所載內容，核與「廣丞建築師事務所」上開函覆內容未盡相符，則究竟系爭社區內何具體位置之何項設施或設備未符合相關防火法規標準，顯有疑義。

(二)又查，「廣丞建築師事務所」函覆之上開資料固有記載「壹、走道（電梯廳）」之安全門無法自動關上及缺門扣，以及「貳、安全梯」之安全門無法自動關上、無法關上、推把故障及缺門扣等文字內容，惟其函覆資料所附之平面圖及照片，僅有各相關樓層維修孔改善前及更新後之情形，並無上揭安全門改善前及更新後之相關平面圖及照片（見本院卷

二第595至685頁)，則前揭安全門究竟有何違反相關防火法規標準之處、有無改善等節，亦屬有疑。另查，原告於本件審理中僅提出「廣璫工程行112年5月31日報價單」、「大鼎能源股份有限公司防火門材料買賣、承裝合約書」（且其上並無任何簽名或印文），而主張其有更換或維修系爭社區之前揭設施，惟所謂報價單或合約書，係對於將來承攬工程之報酬或相關事項之預估或約定，顯難證明系爭社區之前揭設施有實際更換或維修。況且綜觀上開報價單僅簡略記載「既有檢修孔拆除、運棄」、「檢修孔填縫油漆」；而上述合約書亦僅載有其工程範圍係「依合約所附之圖說、施工規範、報價單內容及一切完成本契約之費用」，以及「本合約買賣標的物（門框、門扇、五金配件）總價，雙方議定工程總價款為新台幣貳佰貳拾萬元整(含稅)」等內容（見本院卷一第41至45頁），顯然無法特定原告與上開承攬人所議約更換或修繕之具體標的為何；參以上述合約書並未附其所謂圖說、施工規範、報價單等文件，而本院於113年9月23日言詞辯論時詢問有無前開合約書所載相關設備之具體數量、明細或其他相關資料，原告當庭表示會另行具狀陳報，惟迄今原告僅於113年10月11日出具民事補正狀暨系爭社區棟別、公設位置圖、維修管道間防火門檢查表，並於本院113年10月30日言詞辯論終結前，表示無其他證據提出或請求調查等語，有上開言詞辯論筆錄、原告陳報狀暨所附資料各1份在卷可稽（本院卷二第691頁、卷三第9至13、17至18頁），本院自難逕以前揭內容空泛而無法具體特定更換或維修內容之報價單及合約書，逕自推斷系爭社區何具體設施未符合相關防火法規標準並因此維修或更換。

(三)原告雖以系爭社區歷次區分所有權人會議紀錄及系爭社區112年以前之防火設施與設備安全檢查係抽樣檢查等情，主張原告並未對前揭有瑕疵之設施更換或修繕，故前揭設施之瑕疵係被告興建時即不完全給付所致。惟查，系爭社區內各棟、各樓層之各位置相關設備或設施實際上有無更換或維

01 修，究與系爭社區歷次區分所有權人會議紀錄上有無登載決
02 議更換或維修，係屬二事。另查，卷附歷年「建築物防火避
03 難設施與設備安全檢(複)查報告書(98年度、103年度、106
04 年度、109年度)」所載系爭社區檢查紀錄均為檢查合格（見
05 本院卷一第166至168、173至175、213至222、251至260
06 頁），復經本院函詢於103至109年度實施上開檢查之專業機
07 構即聯亞建築物公共安全檢查有限公司後，該公司函覆表示
08 其係依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」就各項檢查
09 項目(直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷
10 設備及緊急供電系統)及建築物防火避難設施與設備安全檢
11 (複)查報告書檢查內容全面檢查，有聯亞建築物公共安全
12 檢查有限公司113年8月14日聯亞字第1130814001號函在卷可
13 考（本院卷二第523頁），難認原告上揭主張可採。又查，
14 依原告所提出「維修管道間防火門檢查表」之記載，系爭社
15 區內維修管道間防火門總計346樘，其中不合格者計170樘
16 （本院卷三第13頁），並非全部不合格，而綜觀該等不合格
17 之維修管道間防火門所在棟別、樓層或位置均非集中，尚有
18 同棟同樓層之不同位置合格與否不同、同棟同位置於不同樓
19 層合格與否相異等情，殊難想像被告於設置系爭社區各棟、
20 各樓層各位置之維修管道間防火門時，有對於不同棟、不同
21 樓層、不同位置交錯採用不同材料之情，就此顯與常情相違
22 之事實，自應由原告盡舉證責任。又查，被告前於95年間出
23 售系爭社區房屋予各住戶，系爭社區房屋於95年11月10日竣
24 工，於95年12月22日獲發臺中市政府95府都建使字第0000-0
25 0號使用執照後，逐步交屋予各住戶；而系爭社區公共設施
26 自97年6月20日開始點交，於97年11月23日點交複驗完成等
27 情，為兩造所不爭執(見本院卷一第286頁)，惟被告遲至112
28 年6月5日始寄送存證信函請求被告改善與賠償（見本院卷一
29 第32至34頁），復待112年12月8日始提起本件訴訟（見本院
30 卷一第11頁），而於上揭期間內未以其他方式向被告主張任
31 何相關權利，顯有違常情，則系爭社區之公共設施於97年11

01 月23點交複驗完成後迄112年6月間，業已經過約15年，縱使
02 認定系爭社區內有若干設施或設備未符合相關防火法規標準
03 且因此更換或維修，惟是否因此段期間內系爭社區之住戶或
04 相關人員之行為所致，顯屬有疑。從而，本院認原告並未舉
05 證證明系爭社區有何特定消防設施或設備不符相關法規因而
06 維修或更換，亦未證明被告興建設置系爭社區相關消防設施
07 或設備有不完全給付，則原告憑此請求被告依不完全給付之
08 規定為損害賠償，即屬無據。又原告既未證明被告受有利益
09 致原告受有損害，自難依不當得利規定請求被告返還其利
10 益。

11 四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，
12 或依民法第179條規定，提起本件訴訟請求法院擇一為有利
13 判決，請求被告給付2,336,000元本息，均無理由，應予駁
14 回；其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

15 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
16 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
17 論述，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
20 民事第三庭 法 官 林秉賢

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
25 書記官 張雅慧