

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度簡上字第100號

上訴人 銓威一中樂叙社區管理委員會

法定代理人 吳志強

被上訴人 銓威建設股份有限公司

法定代理人 楊怡純

訴訟代理人 洪明儒律師

複代理人 江怡欣律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年12月19日本院臺中簡易庭114年度中簡字第792號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴及上訴主張：

（一）被上訴人為銓威一中樂叙社區之建物起造人，系爭建物於民國108年9月30日點交予上訴人後，曾於111年間發生頂樓地磚膨拱之情形，經被上訴人修繕後，又於112年2月6日發生頂樓陽台座椅區地磚隆起並陸續於112年2月19日、112年4月14日發生爆裂等情形。經請修繕廠商於112年10月16日到場估價時，發現頂樓地磚除爆裂情形外，打底層亦有脫離，須將頂樓地磚全部拆除。而經上訴人以新臺幣（下同）10萬元之價格自行委請社團法人臺中市土木技師公會鑑定後，認為：「…因熱脹冷縮交互作用，造成地磚及黏結層空心損壞、爆裂狀況。理想設計應該於防水層後，上方施作隔熱磚或隔熱漆。…本案造成地磚及黏結層空心、損壞、爆裂狀況應屬於設計問題。」，由此可知系爭建物係因被上訴人施工重大瑕疵導致頂樓地磚經常性發

01 生膨拱、爆裂之情形，被上訴人所交付之系爭建物顯然具
02 有重大瑕疵，爰依民法第227條、第360條規定，請求被上
03 訴人給付修繕費用353,823元與鑑定費用10萬元合計453,8
04 23元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
05 百分之5計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

06 (二) 本案上訴人具有合法訴訟當事人適格：

07 1、上訴人起訴主張如原審卷一第357至361頁區分所有權人名
08 冊所示之人，均為銓威一中樂叙社區之區分所有權人，俱
09 於本件請求損害賠償，是渠等主張之攻擊或防禦方法相
10 同，且具有共同利益，於本件繫屬前選定原告為被選定人
11 實施訴訟，並出具委託契約暨代收報酬授權書為據（原審
12 卷一第363至443頁），與民事訴訟法第41條規定核無不
13 合，應予准許。又上訴人依公寓大廈管理條例第38條第1
14 項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理
15 委員會為上訴人起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現
16 私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不
17 必要耗費，故上訴人於本件具有訴訟實施權，得主張區分
18 所有權人對於被上訴人之權利。

19 2、且本件訴訟具體主張之不完全給付及瑕疵存在於公共設施
20 即頂樓地磚，而非個別買受人之專有部分，個別買受人雖
21 僅按應有部分與其他區分所有權人共有公共設施，但應有
22 部分僅係所有權之量之分割，但其內容、性質及效力與所
23 有權無異，佐以被上訴人公司出賣、移轉所有權並交付之
24 買賣標的「公共設施」，倘有不完全給付及瑕疵給付情
25 形，均構成對任一個別買受人之違約行為，針對共用部分
26 任一部分之不完全給付及瑕疵給付，任一買受人均可依據
27 買賣關係請求出賣人承擔責任，並無須全體原始買受人均
28 授與訴訟實施權為必要，上訴人應得以其名義為系爭建物
29 之區分所有權人就公共設施即頂樓地磚破裂之損害向被上
30 訴人行使買賣合約、買賣契約法律關係之不完全給付、瑕
31 疵擔保相關請求權。故被上訴人抗辯上訴人不具訴訟人

01 格，實無理由。

02 (三) 被上訴人應依系爭建物之買賣契約關係負物之瑕疵擔保責
03 任，及依不完全給付及瑕疵給付之債務不履行，賠償上訴
04 人支出鑑定費用10萬元及修繕費用353,823元之損害：

05 1、原審誤認鑑定費用10萬元為原提出工法之修繕費用而未予
06 准許，恐有違誤之處。蓋該鑑定費用係上訴人為證明本案
07 損害發生確有瑕疵存在，被上訴人應負瑕疵擔保損害賠償
08 責任，確屬損害之一部分，上訴人請求給付應屬有理；又
09 被上訴人並未爭執上訴人有該費用之支出，且鑑定報告足
10 證頂樓地磚膨拱、爆裂必定影響居住品質而具有物之瑕
11 疵，鑑定費用乃上訴人本件主張權利所不可或缺，且鑑定
12 結果亦經原審作為裁判基礎，應容許上訴人請求賠償。

13 2、依土木技師公會鑑定報告，應足肯認被上訴人於本件買賣
14 契約內所使用之工法自始具有根本上之瑕疵，被上訴人自
15 始即未提供保證安全無虞之品質之物品，而屬給付不完全
16 之情形，被上訴人即應就物之瑕疵及給付不完全負損害賠
17 償責任，而為將磁磚修復成具有安全無虞之品質，即應依
18 照鑑定報告所載工法進行修繕，故上訴人請求賠償相當於
19 該鑑定報告所載修繕費用353,823元，實屬有理。

20 3、退步言，原審判決亦認定被上訴人應負民法第360條物之
21 瑕疵擔保責任，僅認上訴人於原審提出之工法所需修繕費
22 用353,823元與買賣契約所載屋頂平台之工法不同，上訴
23 人應僅能請求依契約所載「屋頂平台：底部防水施工並鋪
24 設高級止滑磚」之工法所需修繕費用，則上訴人請求被上
25 訴人至少應給付如上證1所示之回復原狀即相同工法所需
26 修繕費用198,000元，應屬有理。

27 二、被上訴人抗辯：

28 (一) 本件上訴人於原審起訴，然其乃非法人團體，且兩造間並
29 無契約關係，則上訴人並非「多數有共同利益之人中之一
30 人」，不具民事訴訟法第41條第1項被選定之資格。又上
31 訴人起訴並未經區分所有權人會議決議，且據其自承，亦

非得全體區分所有權人授權，足見本件起訴非在其職務範圍內，無從依公寓大廈管理條例第38條規定主張其有當事人能力。準此，本件上訴人起訴自始不具合法要件，原審固以實體理由駁回上訴人之訴，惟仍請鈞院斟酌上情，予以駁回其上訴。

(二) 本件被上訴人並無民法第227條、第360條規定之賠償責任：

- 1、被上訴人依買賣契約所約定之建築材料、施工方法、申請建築執照之核准內容及圖說進行施工，並無債務不履行或有施作瑕疵之情形。且上訴人主張之頂樓磁磚膨拱問題，係因受到太陽曝曬，屋頂地磚及混凝土吸熱，晚間、冬天降溫，熱漲冷縮所致，應屬自然原因造成，並非被上訴人施作之方法或使用之材料有不符通常效用或契約預定效用情形。再者，依被上訴人出售系爭社區大樓建物之買賣契約書，其中第18條第2項約定已將自然耗損或天氣變化造成之損耗，排除於保固責任以外。是以，原判決仍認被上訴人應負民法第360條規定之賠償責任，顯非有理。
- 2、上訴人引用之鑑定報告固認「理想設計應於防水層上方施作隔熱磚或隔熱漆」云云，但依證人鄧勝軒所述，無論是建築法規或建築技術規則，均未強制要求建築物頂樓必須使用隔熱磚，且施作隔熱磚將增加維護成本，相對於大樓頂樓施作隔熱磚而言，施作止滑磚，仍具有美觀及維護方便等好處，換言之，究應鋪設止滑磚抑或隔熱磚，各有優缺點，並無絕對。既然系爭社區大樓於興建之初即已採鋪設止滑磚設計，且為系爭社區大樓之購屋者所知悉且同意，則上訴人以無法規要求、僅為鑑定者個人意見而主張被上訴人之施作方式為設計瑕疵，尚難採信。
- 3、另系爭建物頂樓發生磁磚爆裂損壞狀況之面積為4-6平方公尺，更換該部分磁磚即可，且防水層良好無故，無須拆除重作；上訴人於鈞院提出上證1之估價單，其施工方法係將全部磁磚（30坪），重作防水，再鋪設磁磚，並因此

01 衍生廢棄物清運費，所載施工方法，並非回復原狀之必
02 要費用。

03 (三) 綜上所述，本件上訴人之主張為無理由，請求駁回其上
04 訴。

05 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲
06 明：原判決廢棄；被上訴人應給付上訴人453,823元，及自
07 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
08 算之利息。被上訴人則提出答辯聲明：上訴駁回。

09 四、本院所為之判斷：

10 (一) 按當事人能力，即指為民事訴訟當事人而起訴或受訴之能
11 力，此項能力之有無，專依當事人本身之屬性定之，當事
12 人之適格，則指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能
13 而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關
14 係定之，兩者迥不相同（最高法院26年渝上字第639號判
15 例意旨參照）。本件上訴人依公寓大廈管理條例第38條第
16 1項規定，具有當事人能力，自得提起本件訴訟，合先敘
17 明。而在給付之訴，必須原告對於其所主張為訴訟標的之
18 權利，依實體法規定有處分之權能，始為適格之原告。亦
19 即該主張權利之人係其所主張之訴訟標的法律關係之歸屬
20 主體，始具當事人適格，倘非破產管理人、遺產管理人、
21 遺囑執行人等依法律規定使非法律關係主體以外之第三人
22 取得訴訟實施權或管理處分權（即所謂法定訴訟擔當），
23 又非依民事訴訟法第41條規定選定當事人而取得訴訟實施
24 權（即所謂任意訴訟擔當），即不能認為具有當事人適
25 格。

26 (二) 本件上訴人有當事人不適格之情形：

27 1、按多數有共同利益之人，不合於前條第三項所定者，得由
28 其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被
29 訴；前條訴訟當事人之選定及其更換、增減，應以文書證
30 之，民事訴訟法第41條第1項、第42條分別定有明文。本
31 件上訴人雖主張訴外人陳芳草等人均為銓威一中樂叙社區

01 之區分所有權人，俱於本件依買賣契約物之瑕疵擔保責任
02 及債務不履行之法律關係，請求被上訴人以出賣人之身分
03 負損害賠償之責，並主張陳芳草等人主張之攻擊或防禦方
04 法相同，而具有共同利益，且於本件繫屬前選定上訴人為
05 其等提起本件訴訟，並出具委託契約暨代收報酬授權書等
06 情。惟查：

07 (1)觀諸上訴人於114年8月29日以民事補正狀，雖記載上訴人
08 有補正「一、113年度區分所有權人名冊暨繳交明細。二委
09 任書。三佐證資料。」（見原審卷一第356頁），然實際
10 提出之資料，僅有「銓威一中樂叙113年區分所有權人名
11 冊1份」、「民事委任狀41份」，並無選定當事人同意
12 書、委託契約暨代收報酬授權書等其他佐證資料，合先敘
13 明。

14 (2)依據上訴人於原審所提出之銓威一中樂叙113年區分所有
15 權人名冊（見原審卷一第357至361頁）及民事委任狀（見
16 原審卷一第363至443頁）可知，系爭社區共有64戶，僅有
17 陳芳草等41戶分別於114年8月8日至114年8月29日之期
18 間，以區分所有權人身分出具委任狀（其中包含上訴人法
19 定代理人吳志強於114年8月20日以區分所有權人身分委任
20 自己為訴訟代理人之民事委任狀1份，見原審卷一第409
21 頁）。依此可知，陳芳草等人係於114年8月8日至114年8
22 月29日之期間始出具前開民事委任狀，距離本件上訴人向
23 本院起訴之時間即113年11月18日（見原審卷一第15
24 頁），已經過相當時日。

25 (3)又觀諸上訴人於原審提出之民事委任狀（見原審卷一第36
26 3至443頁），其內容係記載：「委託人因貴院114年度中
27 簡字第792號損害賠償事件委任受任人為訴訟代理人，有
28 為一切訴訟行為之權，並有民事訴訟法第70條第1項但書
29 及第2項所列各行為之特別代理權。依同法第69條第1項前
30 段規定，提出委任書如上。此致法院公鑒、委任人陳芳草
31 等人、受任人吳志強」，由此可知，該民事委任狀僅係代

01 表陳芳草等40戶區分所有權人委任同為區分所有權人之社
02 區主任委員吳志強為訴訟代理人，於本件損害賠償之訴在
03 原審審理期間代為一切訴訟行為，並非委任上訴人為其等
04 之訴訟代理人，亦非選定上訴人或吳志強為當事人之意
05 思。

06 (4)再者，本件上訴人係基於陳芳草等區分所有權人與被上訴
07 人間之房屋預定買賣契約書所生之債務不履行責任及因買
08 賣關係所應負之物之瑕疵擔保責任，請求被上訴人應負損
09 害賠償之責，而上訴人與被上訴人間並無買賣契約關係存
10 在，亦非系爭社區之區分所有權人，與陳芳草等區分所有
11 權人間並無共同利益，上訴人亦無法提出選定當事人同意
12 書或其他相關事證，以資證明其已經陳芳草等人或區分所
13 有權人會議決議選定為當事人代行本件訴訟，則上訴人主
14 張其係經陳芳草等人選定為當事人，就本件訴訟有實施訴
15 訟之權能，即屬無據，要難採信。

16 2、另依公寓大廈管理條例第3條第9款及第36條規定，管理委
17 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
18 之組織，其本身僅為執行區分所有權人會議決議事項及公
19 寓大廈管理維護工作，並無就區分所有權人與他人間實體
20 爭執之私權糾紛加以干涉之權。本件上訴人主張依公寓大
21 廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以
22 區分所有權人而以管理委員會為上訴人起訴請求，俾迅速
23 而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費
24 用及有限司法資源之不必要耗費，故有訴訟實施權，得主
25 張區分所有權人對於被上訴人之權利等情。經查：

26 (1)本件上訴人係主張陳芳草等人為系爭社區之區分所有權
27 人，其等向被上訴人購買之系爭建物頂樓地磚設計有問題
28 及施工有瑕疵，而基於陳芳草等人與被上訴人簽訂之房屋
29 預定買賣契約書，依民法第360條之規定，請求被上訴人
30 因瑕疵給付負不履行之損害賠償責任，及依民法第227條
31 第2項之規定，請求被上訴人因不完全給付負損害賠償之

01 責。惟上訴人與被上訴人間並無任何契約關係，其僅係基
02 於陳芳草等區分所有權人與被上訴人間之房屋預定買賣契
03 約關係，請求被上訴人應負瑕疵給付及不完全給付之賠償
04 責任。而依公寓大廈管理條例第36條之規定，區分所有權
05 人與他人間之私權爭執，非屬管理委員會基於規約約定或
06 區分所有權人會議決議所為職務執行之事項，則基於債之
07 相對性原則，非為契約當事人之上訴人自無從對他方契約
08 當事人（即被上訴人）主張契約上之權利。

09 (2)況且，依據陳芳草等人出具之民事委任狀（見原審卷一第
10 363至443頁），僅係委任吳志強為訴訟代理人在原審代為
11 處理本案一切訴訟事務，並非委任上訴人代為處理；而上
12 訴人亦無法提出本件曾經區分所有權人會議決議通過，授
13 權由管理委員會代為起訴之相關區分所有權人會議紀錄以
14 資為憑，則依據現有事證，尚難認定上訴人已取得陳芳草
15 等人或全體區分所有權人與被上訴人間之契約上權利。是
16 上訴人以其名義提起本件訴訟，請求被上訴人負買賣契約
17 上之瑕疵給付及不完全給付之損害賠償責任，即屬無據，
18 要難准許。

19 3、從而，上訴人就本件陳芳草等人對被上訴人基於系爭房屋
20 預定買賣契約書因瑕疵給付及不完全給付所生之損害賠償
21 請求權，並無以其名義實施訴訟之權能，故本件上訴人之
22 訴有當事人不適格之情形。

23 (三)綜上所述，上訴人主張本於陳芳草等區分所有權人與被上
24 訴人間之房屋預定買賣契約書之約定及民法買賣之法律關
25 係，而以其名義，依民法第360條、第227條第2項之規
26 定，請求被上訴人賠償因瑕疵給付及不完全給付而支出之
27 鑑定費用10萬元及預估修繕費用353,823元，合計453,823
28 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
29 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。本件上訴人
30 之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併
31 予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，其理由雖有未洽，但

01 結論並無不合，仍應予維持。上訴意旨請求廢棄改判，為
02 無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決
04 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
06 項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

08 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

09 法官 謝慧敏

10 法官 林士傑

11 上正本證明與原本無異。

12 本件不得上訴。

13 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

14 書記官 施玉卿