臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1084號

原　　告　葉庭豪即元泰診所

000000000000000000

訴訟代理人　楊金順律師

複　代理人　方志偉律師

　　巫家佑律師

被　　告　正隆股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭舒云

訴訟代理人　蔡岩澈

　　陳建勳律師

　　林靜怡律師

上列當事人間請求履行合建契約等事件，本院於民國109年10月28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：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、7款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度台抗字第651號裁定參照）。經查，本件原告起訴時原聲明為：㈠被告應將原告承租之坐落於臺北市○○區○○○路○段0號正隆天第大廈停獎專用梯

間之客梯（指停車獎勵專用客梯，下稱系爭停獎電梯）開放並容忍原告之使用，且不能排除原告使用。㈡被告應自民國108年11月26日起至交付系爭停獎電梯供原告使用日止，按日給付原告違約金新臺幣（下同）6,663元，暨自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應給付原告7萬5,600元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈣願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第11、12頁）。嗣先後變更聲明第1、2項為：㈠被告應將原告承租之系爭停獎電梯點交正隆天地大廈管理委員會，並容忍原告之使用，且不能排除原告使用。㈡被告應自108年11月26日起至交付系爭停獎電梯供原告使用日止，按日給付原告違約金6,194元暨自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第289、429頁）。核原告所為訴之聲明第1項之變更，其原因事實具有共通性及關連性，並得援用相同訴訟及證據資料，堪認請求之基礎事實同一，且無礙於被告之防禦及訴訟終結，有利於紛爭一次性解決，於法並無不合，應予准許。至於訴之聲明第2項之變更，業經被告同意（見本院卷第307頁），揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：訴外人林光洋及彭向陽（下稱林光洋等二人）與被告於94年12月4日簽訂中正區河堤段二小段合建契約書（下稱系爭合建契約），約定由林光洋等二人提供渠等所有坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地，由被告出資興建24層樓高之建物（下稱系爭大廈），其後林光洋等二人分得前開建物2樓（門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段0號2樓，下稱系爭房屋），系爭大廈內設有系爭停獎電梯，該電梯可從地下停車空間通往1樓及系爭房屋，林光洋等二人既為系爭房屋所有權人，自對系爭停獎電梯有使用之權利。嗣後，原告與林光洋等二人就系爭房屋於107年10月24日就系爭房屋簽訂租賃契約書，林光洋等二人另於108

年11月14日與原告簽訂債權讓與契約書，將渠等與被告間就系爭停獎電梯之債權、衍生之鑰匙交付、電梯供電使用及進出門禁之相關權益，以債權讓與之方式轉讓予原告及原告指定使用之病患，並以起訴狀繕本之送達為債權讓與之通知。而被告業已於108年8月13日將系爭房屋交予林光洋等二人，正隆天地大廈管理委員會（下稱系爭管委會）則於108年10月19日成立，是依系爭合建契約第9條第4項第2款約定，被告自應於完成交屋日起3個月即108年11月14日前點交系爭大廈之公共設施工程（含系爭停獎電梯）完畢，並容忍原告使用且不得有排除使用之情形，惟迄今被告仍未完成點交，致原告無法使用系爭停獎電梯。且經原告於108年11月14日催告被告於文到1周內恢復系爭停獎電梯之使用，被告收受後仍置之不理，是依系爭合建契約第14條第1項約定，被告自應於催告期滿翌日108年11月26日起至被告交付系爭停獎電梯供原告使用日止，按日給付違約金6,194元【計算式：房屋面積379.86平方公尺x建物每平方公尺造價16,305元x1/1000＝6.194元，小數點後四捨五入】暨自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。此外，系爭停獎電梯設置目的本即為便利系爭房屋營業使用，即可直接由地下2樓通往2樓，被告違反系爭合建契約就系爭停獎電梯之設計目的，禁止原告使用，致原告為顧及病患安全及配合系爭管委會門禁辦法，而另行聘僱保全人員在1樓大門護送並陪同病患進入診間，於108年11月、12月分別支出2萬6,250元、4萬9,350元，合計7萬5,600元，原告自得向被告請求賠償此部分之損害。為此，爰依系爭合建契約第9條第4項第2款、第14條第1項前段及民法第231條規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將原告承租之系爭停獎電梯點交系爭管委會，並容忍原告之使用，且不能排除原告使用。㈡被告應自108年11月26日起至交付系爭停獎電梯供原告使用日止，按日給付原告違約金6,194元暨自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應給付原告7萬

5,600元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：本件當事人應不適格。系爭大廈為地下5層、地上24層之建築，設有連通上述樓層之電梯2部，及連通地下2樓至地上2樓之系爭停獎電梯1部，於106年4月25日取得使用執照時即已將上開3部電梯設置完成。原告雖與林光洋等二人簽訂債權讓與契約書，然該契約書僅表示將系爭合建契約第11條關於驗收交屋條款之權利讓與予原告，並未包含關於系爭停獎電梯開放、容忍使用及交付等約定，且原告既稱被告已於108年8月13日完成交屋，林光洋等二人又如何將已歸於消滅之債權讓與予原告，自不得以此請求將系爭停獎電梯交付、開放及容忍使用。再者，觀諸系爭合建契約第9條第4項第2款之約定，被告需待所有合建地主戶全部交屋完成，始有將公共設施點交予系爭管委會之義務，系爭大廈目前尚有地主戶林萬德之繼承人及林聰富未完成交屋，自無遲延交付之情事可言，且公共設施之點交請求權人應為系爭管委會，系爭管委會雖於108年10月19成立，但直至109年4月1日始經主管機關核備成立，自無遲延交付之情事。另系爭停獎電梯已於109年4月1日由系爭管委會接管，並於同日開放使用，原告拒絕使用僅屬其個人決定。至於系爭合建契約第14條第1項約定部分，僅針對無展延工期卻未如期申請使用執照之逾期完工違約金，與系爭停獎電梯交付、開放及容忍使用無涉，不得以此請求違約金，縱得請求違約金亦得請求酌減之。另原告固支出保全費用7萬5,600元，但被告已依照系爭合建契約設置公共設施包含系爭停獎電梯，並移交予系爭管委會，縱於被告代管期間之低度開放情狀，亦屬合法代管權限正當行為之實施，被告並無可歸責性及義務之違反。且原告既基於配合管委會門禁辦法而聘雇保全，足見該保全費用與債務不履行間亦無相當因果關係等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張林光洋等二人與被告於94年12月4日簽訂系爭合建契約，林光洋等二人分得系爭房屋，於107年10月24日與原告簽訂租賃契約書，被告並於108年8月13日將系爭房屋交予林光洋等二人，系爭停獎電梯於交屋前即已完工，其後，林光洋等二人則於108年11月14與原告簽訂債權讓與契約書，並以起訴狀繕本送達為上開債權轉讓之通知；系爭管委會於108年10月19日成立，但在109年4月1日始經主管機關核備；系爭停獎電梯於109年4月1日經系爭管委會張貼公告可供使用等情，為兩造所不爭執，並有系爭合建契約、租賃契約書、債權讓與契約書、公寓大廈管理組織報備、系爭管委會就系爭停獎電梯之公告等件為證（見本院卷第23至53頁、第59至62頁、第63至103頁及第215頁、第233頁、第251頁），堪信為真實。

四、原告固以其經林光洋等二人轉讓系爭合建契約中關於系爭停獎電梯相關債權及衍生之相關權利為由提起本件訴訟，均為被告否認並以前揭情詞置辯，茲分述如後：

㈠按當事人適格，係指就具體特定之訴訟，得以自己名義為當事人，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言，屬於訴訟上權利保護要件，乃就原告所主張之法律關係有無訴訟實施權或訴訟行為權之問題。是以判斷當事人是否適格，應依原告起訴時所主張之事實定之，而非依審判之結果定之。觀諸系爭債權讓與契約書內容，於第1點明確表明是關於系爭停獎電梯交屋(應為交「付」誤載)之債權及其衍生之相關權利，第2點更記載將系爭合建契約第9條暨第14條之權利及衍生權利轉讓原告（見本院卷第63頁），且本件原告既主張其經債權讓與而得向被告為請求，即有提起本件訴訟之實施權能，被告抗辯原告不具當事人適格云云，尚難採認。

㈡原告依系爭合建契約第9條第4項第2款請求點交系爭停獎電梯予系爭管委會，並容忍且不能排除原告使用，為無理由：

1.按系爭合建契約第9條第4項第2款約定：「本約興建房屋之其他公共設施工程部份(如公共門廳、庭園景觀等)因屬領得

使用執照後之後續工程，雙方同意乙方(按：被告)於甲方（按：林光洋等二人）(全體提供土地所有權人)完成交屋日起三個月內完成，並交由大樓管理委員會點收」（見本院卷第41頁）。系爭合建契約之當事人僅林光洋等二人及被告，契約義務之判斷如無其餘特殊約定自應限於契約當事人，依前開約定，被告自應於林光洋等二人之交屋日起三個月內，完成系爭停獎電梯之工程，並將系爭停獎電梯交由系爭管委會點收。

2.本件被告已於交屋前完成系爭停獎電梯工程，且已於109年4月1日經系爭管委會公告可供使用，為兩造所不爭執（見本院卷第201、281、221、307頁），參以被告亦於109年4月1日函請系爭管委會自109年4月1日接管系爭大廈物業管理服務工作，並請系爭管委會執行系爭大廈各項公共設施移交作業；系爭管委會已協調被告於109年4月1日啟用系爭停獎電梯供使用等語，此有被告109年4月1日隆總字第20081號函、系爭管委會109年10月19日天管(1)字第20201019001號函在卷可參（見本院卷第245、389頁），均可見系爭停獎電梯至遲已於109年4月1日經系爭管委會正式接管，堪認被告確已依系爭合建契約第9條第4項第2款約定，將系爭停獎電梯點收予系爭管委會，原告無從依前開契約約定再為請求。至原告固主張被告與系爭管委會尚未就系爭停獎電梯為點交，且應容忍原告並不能排除原告使用云云，惟依系爭合建契約第9條第4項第2款約定之文義觀之，尚無從作為被告應容忍原告使用或不得排除原告使用之請求權基礎，且系爭停獎電梯既已由系爭管委會接管，被告已無管理權限自無從為上開義務之履行；況系爭合建契約第9條第4項第2款僅約定「點收」，即由系爭管委會接管系爭停獎電梯以取得管理權限即可，原告據以請求「點交」，與該條約定是否相合已屬有疑，且原告所主張之「點交」係指經正式驗收之點交程序，顯已逾越上開條文約定之文義解釋範圍，尚難憑採。而系爭管委會函覆本院雖稱系爭停獎電梯尚未完成點交，然觀諸其

文僅係表示尚未經第三方進行公設驗收之故，核與系爭合建契約第9條第4項第2款所定點收無涉，系爭停獎電梯既已交由系爭管委會點收並取得管理權，自難認被告有何契約義務之違反。

㈢原告依系爭合建契約第14條第1項請求違約金，為無理由：

查系爭合建契約第14條第1項固約定：「乙方（按：被告）之工程如有逾期，每逾一日，應由乙方按甲方（按：林光洋等二人）分得房屋之總坪數，依據建管機關規定工程造價1,000分之1計算罰款賠償甲方，該罰款甲方得由保證金中逕行扣除，如逾期超過90天或無故停工累積達90天情事，經甲方訂期催告後，乙方仍未改善履行者，視為乙方違約，甲方有權解除本契約並終止雙方之合建契約關係；乙方應無條件放棄全部已完工之工程及建物並歸全部地主所有，同時應無條件放棄已到場之材料及全部已完工、未完工之工程與建物並歸全部地主所有，由地主另尋建商合作，乙方不得異議或要求補償營造費用」（見本院卷第45頁）。系爭停獎電梯已經系爭管委會公告開放使用，原告並無不得使用之情狀，已如前述，且觀諸系爭合建契約內容，原告並無任何請求被告交付系爭停獎電梯予原告使用之契約義務規範，原告以此約定請求被告給付自108年11月26日至交付系爭停獎電梯供原告使用之日止，按日給付違約金，已非正當。況且，系爭合建契約第14條第1項之違約金係針對工程逾期之賠償約定，及已完工、未完工部分之建物及材料的所有權歸屬狀態，顯與本件原告所主張之系爭停獎電梯有無交付原告使用乙事，毫無干係。是原告此部分請求，難認有據。

㈣原告請求給付保全費用7萬5,600元，為無理由：

1.按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提

出，為民法第230條、第231條第1項、第235條所明訂。原告主張因被告未依系爭合建契約第9條第4項第2款約定，於完成交屋後3個月內向系爭管委會點收系爭停獎電梯，致其需支出108年11、12月保全費用7萬5,600元云云（見本院卷第281、366頁）。惟查，本院前函詢系爭管委會何以於109年4月1日始自被告處接管系爭停獎電梯，系爭管委會則函覆本院表示：系爭大廈於今年9月15日及9月16日委託第三方進行公設點交驗收初勘作業；因108年11月20日收到2樓及2樓之1區分所有權人反應，管委會方於108年12月4日請被告派代表與會，說明系爭停獎電梯尚未完成驗收，而不屬於全體住戶共同需求之設備，經點交保固開始後始得啟用；今年3月因冠狀病毒疫情嚴峻，增加社區防疫困難及住戶憂慮，管委會爰協調被告於4月1日啟用系爭停獎電梯，適逢被告預收6個月管理費的代管期間將於3月底屆滿，管委會組織報備亦即將完成等語，有上開系爭管委會函在卷可稽（見本院卷第389至391頁），佐以系爭管委會108年12月4日第一屆管委會第4次臨時會議紀錄，於上次議案執行情形欄位中明載「會議日期：108/10/30第2次臨時會議」、「動議二：管理委員會與正隆(股)公司移交事宜」、「決議：108年11月~109年02月正隆(股)公司指派代表出席每次管委會例會做移交準備」（見本院卷第407頁），被告亦曾於108年12月18日函請系爭管委會執行系爭大廈管理權移交及大樓各項公共設施點交及驗收事宜（見本院卷第325頁，右下角有系爭管委會簽收章）。由此觀之，均可證被告早於108年11月起已數次通知系爭管委會將含系爭停獎電梯之公共設施為移交（即系爭合建契約第9條第4項第2款所稱點收程序），然因系爭管委會要求第三方單位為驗收程序，並自陳其組織報備尚未完成，而屢未依被告請求為系爭停獎電梯之點收，直至109年4月1日始基於防疫考量而接管、開放系爭停獎電梯之使用。是縱然被告未於林光洋等二人交屋日後3個月內，由系爭管委會點收系爭停獎電梯，亦係因系爭管委會所致，自屬不可歸責

於被告之事由，且被告已將準備給付之情事通知系爭管委會以代提出，揆諸前揭規定，自無從令其負擔給付遲延損害賠償之責。

2.再者，原告既主張其基於與林光洋等二人債權轉讓關係，而得基於系爭合建契約請求損害賠償，則原告請求賠償自己支出之保全費用，已逾上開債權讓與之範圍，而難認有據。又本件原告自陳其支出保全費用係為護送病患從1樓大廳門口至2樓診所，即非肇因於無法使用系爭停獎電梯所生之損害，難認與無法使用系爭停獎電梯間具有因果關係，亦難認屬給付遲延之損害賠償範圍。是綜觀上情，被告就系爭停獎電梯未能於交屋日後3個月內向系爭管委會為點收，核屬不可歸責於被告之事由，且原告亦未舉證林光洋等二人確受有損害，堪認此部分原告之請求，應屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭合建契約第9條第4項第2款、第14條第1項前段及民法第231條規定，請求㈠被告應將原告承租之系爭停獎電梯點交系爭管委會，並容忍原告之使用，且不能排除原告使用。㈡被告應自108年11月26日起至交付系爭停獎電梯供原告使用日止，按日給付原告違約金6,194元暨自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應給付原告7萬5,600元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日

民事第七庭　審判長法　官　吳佳薇

法　官　陳　瑜

法　官　范雅涵

以上正本係照原本作成。

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　　109　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　鄭雅雲