臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第7號

原　　告　雲天綠第公寓大廈管理委員會
000000000000000000
法定代理人　韓承諭
訴訟代理人　楊安騏律師
被　　告　國揚實業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林子寬
訴訟代理人　胡美慧律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

（一）訴之聲明：

１被告應給付原告新臺幣一百六十五萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

２願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：門牌號碼新北市○○區○○○路○段○○○○○○○號之「雲天綠第」大廈，為被告國揚實業股份有限公司起造，「雲天綠第」大廈各區分所有建物經被告陸續出售移轉予各區分所有權人，公共設施部分於一０八年三月二十二日點交完成，被告為消費者保護法第七條第一項之企業經營者；被告起造、銷售之「雲天綠第」大廈公共設施有①地下室多處漏水、②一萬四千餘片外牆磁磚

掉落、空鼓之瑕疵，爰基於與被告間就「雲天綠第」大廈區分所有建物之房屋土地車位買賣契約關係，依民法第二百二十七條第一項適用同法第二百二十六條第一項、消費者保護法第七條第三項規定，請求被告賠償。

二、按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第二百四十九條第二項定有明文。次按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：㈠當事人不適格或欠缺權利保護必要，民國一一０年一月二十二日修正施行之民事訴訟法第二百四十九條第二項第一款亦有明定。

（一）債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；債務人就其故意或過失之行為，應負責任；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第一百九十九條第一項、第二百二十條第一項、第二百二十七條第一項、第二百二十六條第一項、第三百四十五條第一項、第三百五十四條第一項前段、第三百六十條前段規定甚明。是得請求他方給付及就故意過失行為、給付不能負責者，以雙方間有「債之關係」為前提，得請求出賣人負瑕疵擔保之責者，亦以「買受人」為限。

（二）消費者保護法所用名詞定義如下：㈠消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者；㈡企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營

業者；從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，消費者保護法第二條第一、二款、第七條第一項、第三項前段亦有明文。是得就特定商品不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性所受損害，請求企業經營者負賠償之責者，限於以消費為目的而與該企業經營者交易商品之人，或企業經營者可預見將因商品不具安全性而受侵害之第三人。

（三）原告為依公寓大廈管理條例成立之公寓大廈管理組織，由公寓大廈之區分所有權人依法召集區分所有權人會議或依規約所定方式，選任管理委員組成，職務為：①執行區分所有權人會議決議事項、②清潔維護修繕及一般改良共有及共用部分、③公寓大廈及其周圍之安全及環境維護、④住戶共同事務應興革事項之建議、⑤住戶違規情事之制止及相關資料之提供、⑥住戶違反第六條第一項規定之協調、⑦收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用、⑧規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管、⑨管理服務人之委任、僱傭及監督、⑩會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告、⑪共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管、⑫應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修、申報及改善之執行、⑬其他依公寓大廈管理條例或規約所定事項（見公寓大廈管理條例第三十六條），固有當事人能力（公寓大廈管理條例第三十八條第一項）、得為民事訴訟之當事人起訴、應訴，惟公寓大廈管理委員會並無權利能力、非公寓大廈共有共用部分之所有權人，亦未承受各區分所有權人基於「取得各該公寓大廈區分所

有債權契約」之權利義務，尤未與被告成立買賣契約、消費關係，無從逕依個別區分所有權人取得該區分所有之「債權契約關係」，對「契約之他造」行使權利，亦非與建物起造人、出賣人就建物成立消費關係之消費者。

（四）原告既不具權利能力、非「雲天綠第」大廈之區分所有權人或「雲天綠第」大廈共有共用部分之所有權人，亦未承受各區分所有權人基於「取得各該公寓大廈區分所有債權契約」之權利義務，尤非取得「雲天綠第」大廈各區分所有暨共有部分「債權契約」、「消費關係」之當事人，未承受「雲天綠第」大廈各區分所有權人就取得該公寓大廈區分所有「債權契約」之權利義務，未就「雲天綠第」大廈之共有或共用部分與被告單獨成立買賣契約，亦非與被告就「雲天綠第」大廈成立消費關係之消費者，則原告就起訴狀所載事實、依民法第二百二十七條第一項適用同法第二百二十六條第一項、消費者保護法第七條第三項規定請求被告賠償，係行使就「雲天綠第」大廈區分所有建物與被告訂有「房屋土地車位買賣契約」或與被告間就「雲天綠第」大廈區分所有建物有「消費關係」之買受人、消費者，依「買賣契約」及「消費關係」對被告之債務不履行、消費者保護法第七條第三項損害賠償請求權，而非行使「原告自身」對被告之損害賠償請求權；惟與被告就「雲天綠第」大廈區分所有建物訂有房屋土地車位買賣契約之買受人，及與被告間就「雲天綠第」大廈區分所有建物有消費關係之消費者，有以自己為當事人，就「雲天綠第」大廈共有共用部分之①地下室多處漏水、②一萬四千餘片外牆磁磚掉落、空鼓瑕疵，依民法第二百二十七條第一項適用同法第二百二十六條第一項或消費者保護法第七條第三項規定請求被告損害賠償之權利，原告亦未陳明並提出獲前述各該「買受人」、「消費者」授與前述損害賠償訴訟實施權之證據資料，屬當事人不適格情形，經本院於一一二年五月二十四日裁定命原告於文到十日內補正獲

各該買受人、消費者授與前述損害賠償訴訟實施權之證明文件，原告迄未補正其訴訟實施權之欠缺，當事人之適格自有欠缺，於法顯有未合。

（五）原告固於一一二年六月十二日以陳報狀提出「雲天綠第」大廈第九屆區分所有權人會議記錄，其中臨時動議記載決議同意就外牆磁磚剝落、空鼓及地下室漏水等瑕疵，對被告提起訴訟，授與原告訴訟實施權等語，然前就「雲天綠第」大廈之區分所有直接與被告訂有房屋土地車位買賣契約或與被告成立消費關係者，現是否為「雲天綠第」大廈之區分所有權人已有未明（蓋現區分所有權人可能係向他人買受取得「雲天綠第」大廈之區分所有，並未直接向被告買受取得「雲天綠第」大廈之區分所有），且直接向被告買受取得「雲天綠第」大廈之區分所有者，基於與被告間房地買賣契約或消費關係之瑕疵損害賠償請求權，性質為個人基於「個別債權契約」所生之債權，非屬公寓大廈之共同事務，非區分所有權人會議得決議、處分之事項，本院認是項決議未能補正原告訴訟實施權之欠缺。

三、綜上所述，本件原告行使個別就「雲天綠第」大廈之區分所有直接與被告訂有房屋土地車位買賣契約或與被告成立消費關係者，基個別買賣契約、消費關係對被告之瑕疵損害賠償請求權，但欠缺訴訟實施權，當事人適格有欠缺，經本院命補正仍逾限未補正，原告本件訴訟顯無理由，爰不經言詞辯論，逕予駁回。

據上論結，本件原告之訴顯無理由，依民事訴訟法第二百四十九條第二項、第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　20　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

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　　112　　年　　6　　月　　20　　日

書記官　江柏翰