臺灣高等法院民事判決

108年度上字第413號

上　訴　人　上河苑社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　王志誠

訴訟代理人　古宏彬律師

被上訴　人　夆典科技開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭國華

訴訟代理人　盧之耘律師

上列當事人間請求移交等事件，上訴人對於中華民國108年1月31日臺灣臺北地方法院107年度訴字第811號第一審判決提起上訴，本院於110年1月26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

壹、程序方面：

本件上訴人法定代理人原為陳奕敬，於本院審理中先後變更為侯振裕、王志誠，有臺北市政府都市發展局108年6月20日北市都建字第1083029873號函、109年7月2日北市都建字第1093060581號函在卷可參（見本院卷㈠第99至100、425至426頁），並經其等具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈠第97、421頁），合於民事訴訟法第170條、第175條之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人為坐落臺北市○○區○○路0段00○00號之上河苑社區（下稱上河苑社區）的起造人，上河苑社區建物自102年間完工，被上訴人依預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約）陸續交屋至今，因上河苑社區仍存有多處公設之缺失，且被上訴人消極不作為，迄今仍未完成公

設點交予伊。經多次接洽仍置之不理，因被上訴人未就公設缺失予以改善驗收並移交予伊，上河苑社區遂於106年5月6日召開第四屆區分所有權人會議，並決議由伊對被上訴人提出訴訟。爰依系爭買賣契約第13條第1項、第9項、第14條第3項及公寓大廈管理條例第57條規定，求為命被上訴人應交付上河苑社區建物之使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說、設施設備使用維護手冊及廠商資料等文件（下稱系爭文件），並於交付前檢測水電、機械設施、消防設施及各類管線（下稱系爭設施及管線），確認其功能正常無誤後交付予上訴人，並應將附表一、二所示上河苑社區之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，交付予上訴人之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服原判決，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭文件交付予上訴人，並就系爭設施及管線於交付前進行檢測，確認其功能正常無誤後交付予上訴人。㈢被上訴人應將上河苑社區如附表一、二所示社區建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，交付予上訴人。

二、被上訴人則以：上訴人請求交付之系爭文件，於伊辦理點交驗收程序時即已交予為上訴人辦理公設驗收事項之代理人太古華電實業股份有限公司（下稱太古公司），至系爭設施及管線，於伊交付前均已進行檢測確認其功能正常無誤後，始交付上訴人。上河苑社區住戶入住使用迄今亦已4、5年之久，上訴人再請求伊交付系爭文件，並檢測系爭設施及管線，確認其功能正常無誤後交付予上訴人，顯無理由。另伊與太古公司辦理上河苑社區公設驗收事項時，已就太古公司所指之缺失改善完成，並交付上河苑社區各項公設予系爭買賣契約之買受人，係上訴人拒不完成驗收點交之程序，則依系爭買賣契約第13條第9項後段，自應視同移交完畢。至附表一、二所示之項目，或為伊已完成交付者，或非屬系爭買賣契約所約定者，故上訴人之請求，均無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人主張被上訴人為上河苑社區之起造人，上河苑社區於102年間完工，領有臺北市政府都市發展局102年使字第0238號使用執照（下稱系爭使照），又被上訴人為上河苑社區房地之出賣人，上訴人則為上河苑社區之管理委員會，並委任太古公司辦理上河苑社區公共設施之初勘事宜等情，業據其提出空白之系爭契約書、上河苑公共建物設備檢測作業合約書（下稱系爭檢測合約書）為證（見原審卷㈠第8至40頁反面、原審卷㈡第102至111頁），且為被上訴人所不爭執（見本院卷㈠第82頁），堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

上訴人主張被上訴人應交付系爭文件，檢測、確認系爭設施及管線功能正常無誤後予以交付，及交付如附表一、二所示項目之設備等情，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠被上訴人辯稱：伊已將上河苑社區系爭文件於辦理點交驗收程序之初，交付予上訴人委託辦理上河苑社區公設驗收事項之太古公司等語，並提出太古公司所出具之上河苑社區建物公設點交初勘檢測報告為據（見原審卷㈠第227至349頁）。審諸上訴人所提出其與太古公司間所簽訂之系爭檢測合約書第6條約定：「甲方（即上訴人）有義務提供乙方（即太古公司）檢測相關圖面文件，乙方應依甲方提供之圖面檢測並提供缺失報告予甲方。…」（見原審卷㈡第103頁），是依該約定，上訴人須提供包含系爭文件在內之檢測相關圖面文件予太古公司，太古公司始得依該圖面文件進行檢測。再觀諸太古公司所出具之上河苑社區建物公設點交初勘檢測報告（檢測日期：103年8月17日，製表日期：103年9月9日，見原審卷㈠第227至349頁）第15頁記載：「建築物公共設備點交驗收作業流程圖：委任受理，由B所有權人代表（即上訴人）委託A專業檢測機構（即太古公司）提供專業技術協助建築物公設電氣點交驗收事宜。」（見原審卷㈠第245頁）；又上開報告第3頁已有系爭使照，及第18頁已記載

「點交前置檢測作業需移交文件如下：一、消防、電力、給排水、弱電之竣工圖說（使照審查圖）（消防電子圖）空調景觀監控等符合現場施工圖。以上圖面資料皆需有各主管機關審查章，或與正本相符或公司章。....」、第21頁亦記載「註1：使照審查圖說（建築圖、水電圖）已提供：初勘前已提供（建築、消防）」等語（見原審卷㈡第233、248、252頁），足證被上訴人已於初勘前交付系爭文件，經上訴人依上開合約約定，由太古公司據以完成上河苑社區公共設施之初勘檢測。況上訴人於原審亦自承：當時文件是其找太古公司辦理初勘，被上訴人之水電圖是交給太古公司，太古公司是上訴人所委任等語（見原審卷㈡第78頁反面），且於本院審理時陳稱：上開太古公司出具上河苑社區建物公設點交初勘檢測報告中關於「點交前置檢測作業需移交文件」當時應該是交給太古公司等語（見本院卷㈠第82頁），堪認被上訴人已於103年8月17日初勘前已將系爭文件交付予上訴人所委任之太古公司，故上訴人主張被上訴人迄未交付系爭文件云云，並非可採。

㈡又上河苑社區係於102年間完工，業如前述，經太古公司與兩造於103年8月17日進行初勘檢測，太古公司於103年9月9日出具上開上河苑社區建物公設點交初勘檢測報告（見原審卷㈠第227至349頁），且該報告中業就系爭設施及管線進行檢測，有清水設備檢測表、電器設備供電電壓（各動力盤）及設備接地電阻檢測表、發電機設備檢測表等各項測試數據表可參（見原審卷㈠第307至330頁），可認上河苑社區業於103年8、9月間由上訴人委託太古公司與被上訴人併同完成公共設備及系爭設施及管線之初勘及檢測。且上訴人於原審亦自承：「訴之聲明第一項後段之水電、機械設施、消防設施及各類管線，目前均在社區內，且屬於公共設施，目前係供全體住戶使用。」等語（見原審卷㈡第86頁反面），堪認系爭設施及管線業經被上訴人交付，並經上河苑社區住戶使用至今，是上訴人依公寓大廈管理條例第57條規定請求被上

訴人於交付系爭設施及管線前，進行檢測確認功能正常無誤予以交付云云，實屬無據。

㈢另就上訴人主張被上訴人應交付附表一、二所示上河苑社區之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備部分，此經上訴人於原審稱：「除附表1編號1之車道鐵捲門外，其他設施目前均在社區內，且屬於公共設施，目前係供全體住戶使用。」等語（見原審卷㈡第86頁反面），及上訴人提出之照片可知（所載頁數詳見附表一、二所載），堪認如附表一、二所列項目，除附表一編號1之車道鐵捲門外，均已由被上訴人施作，並交付予上河苑社區全體住戶使用至今，是上訴人提起本訴再請求被上訴人交付，並無理由。又上訴人於本院亦陳稱：被上訴人有交付附表一編號3之大門雨遮，但有瑕疵，且就附表一、二所示項目是主張被上訴人有施作，但尚有瑕疵等語（見本院卷㈠第388至389頁），是以，附表一、二所示項目縱有上訴人所主張如附表所載之瑕疵情形，亦僅係被上訴人是否依約應負有修繕及保固之問題，上訴人自不能以其已使用中之該等共用設備、公設尚有其所主張之瑕疵，即認被上訴人未予交付而為本件請求。是上訴人依公寓大廈管理條例第57條第1、2項規定，請求被上訴人交付附表一、二所示建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備云云，應無可採。

㈣況關於附表一編號1部分，上訴人主張依建築技術規則建築設計施工編第62條第1項第1款規定：「停車空間之構造應依下列規定：一、停車空間及出入車道應有適當之鋪築。」，請求被上訴人應安裝車道鐵捲門並交付上訴人。然觀諸上訴人所提出之上河苑社區車道出入口之照片可知（見原審卷㈠第173頁），該車道出入口業已設置升降桿，且上訴人亦自承：系爭買賣契約及圖說中均未有被上訴人應交付設置有裝置鐵捲門車道之約定等語（見本院卷㈠第389頁），則上訴人此部分主張，實無所據。至於附表一編號2部分，上訴人請求被上訴人交付各樓層之標示，然此實與公寓大廈管理條

例第57條所定應移交之水電、機械設施、消防設施及各類管線無涉，上訴人亦未舉證於系爭買賣契約中有此部分之約定，是上訴人此部分主張，並無所據。又就附表一編號4部分，上訴人主張上河苑社區共有3台電梯，其中一台（即A棟電梯）呼叫鈕及樓層按鈕無點字，只設一側扶手，不符合無障礙設施之要求云云。然此部分業經臺北市政府都市發展局以109年9月29日北市都授建字第1093090487號函覆：「依97年7月1日施行建築技術規則建築設計施工編第十章公共建築物行動不便者使用設施第170條規定：公共建築物請置行動不便者使用設施,其種類及適用範圍.....H類住容類(H-2)六層以上之集合住宅,每幢至少必須設置1處。而本件建築物為地上15層地下5層1幢2棟作為集合住宅使用，本案分為A、B兩棟建築物，領有102使字第238號使用執照；99建字第299號建造執照，法令適用日為98年12月22日，該建案興建時，其中A棟設置2部昇降機，1部為一般用昇降機，另1部為緊急昇降機兼供行動不便者使用；B棟則僅設置1部緊急昇降機兼供行動不便者使用,且經竣工勘驗符合規定。」等語（見本院卷㈠第501頁），可知本件被上訴人確實已交付合於規定之電梯，是上訴人此部分主張，亦非可採。至於附表一編號3、5至10、附表二各項，依據上訴人所提出之照片可知，均已設置在上河苑社區之公共空間，並經上訴人住戶使用，業如上述，益證被上訴人確已交付。是上訴人依公寓大廈管理條例第57條第1、2項規定，請求被上訴人交付附表一、二所示建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備云云，應無可採。

㈤末按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準。上訴人雖主張其併依系爭買賣契約第13條第1項、第9項及第14條第3項約定為本件請求。然依上訴人所提出之系爭買賣契約可知（見原審卷㈠第9至40頁反面），該契約為上河苑社區內各區分所有建物之買賣契約，係存在於被上訴人及向被上訴人買受上河苑社區內建物之區分所有權人之間，故上訴人以其

名義據此系爭買賣契約向被上訴人請求交付系爭文件、系爭設施及管線，及附表一、二所示項目，已非有據。況公寓大廈管理條例第57條第1項規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」，益見管理委員會自起造人處受公寓大廈共用部分之移交，及對該共用部分進行維護、修繕之權限，係源自於該公寓大廈之區分所有權人之授權，而非於區分所有權人之權利以外，創設管理委員會之權利。再觀諸系爭買賣契約第13條第1項：「賣方（即被上訴人）完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照六個月內通知買方進行交屋手續;本條款所稱交屋，其交付標的係指本約標示之房屋，不含社區休閒設施及部份公共設施，但賣方應於取得使用執照八個月內陸續完成社區休閒設施及公共設施，並通知本社區共同管理委員會(如管委會已成立時)辦理移交。買方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋及應繳款項。」、第9項：「買方辦理交屋手續時，賣方指定人基於本社區實際管理運作之需要，向買方預收每坪(住宅)新台幣90元(店面)60元計算之管理費計收六個月，另購置停車位之住戶亦應預繳六個月之汽車車位管理費，其費用暫定為每月600元整、機車停車位每月100元整。(本條款項僅為預定收費標準，確定之收費標準於社區管委會召開住戶大會時訂定之)，並於本社區共同管理委員會成立時，移交各項公共設施予管理委員會，供全體用戶使用，並將賣方代管期間管理費之結算餘額移交之。如管理委員會未依賣方通知日期辦理公共設施點交手續，則視同移交完成，賣方不負保管維護之責任。」，及第14條第3項：「公共設施之設計、規劃、位置、使用方式

及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，買方絕無異議，且除本約另有約定外，應移交管理委員會依管理公約管理使用。」之約定（見原審卷㈠第14至15頁），可知上開約定均係被上訴人與購買上河苑社區建物各區分所有權人間，約定就社區公共設施應移交管理委員會，並由各住戶間依管理公約管理使用，而非約定上訴人得據此請求被上訴人交付系爭文件、系爭設施及管線及附表一、二所示項目設施，自難認上訴人此部分主張為可採。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第13條第1項、第9項、第14條第3項及公寓大廈管理條例第57條規定，求為命被上訴人應交付系爭文件，及檢測系爭設施及管線，確認其功能正常無誤後交付予上訴人；並將附表一、二所示上河苑社區之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，交付予上訴人，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　2　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　華奕超

法　官　林佑珊

附表一：

編號	項目	照片所載卷頁	上訴人主張瑕疵情形
1	車道鐵捲門安裝	見原審卷㈠第173頁	現僅裝設升降桿，應裝設鐵捲門
2	各樓層標示及大門門牌	見本院卷㈠第133頁	無各樓層標示
3	大門上雨遮	見本院卷㈠第135頁	經常滲漏水
4	電梯內無障礙設施	見本院卷㈠第137頁	上河苑社區共有3台電梯，其中一台（即A棟電梯）呼叫鈕及樓層按鈕無點字，只設一側扶手，不符合無障礙設施之要求
5	景觀池機房	見本院卷㈠第139至141	積水情形嚴重

		頁	
6	大樓Ｂ棟轉盤點交	見本院卷㈠第141頁	有高低差
7	Ａ、Ｂ棟走道點交	見本院卷㈠第143頁	防水不良，地磚白華
8	景觀池牆面	見本院卷㈠第145頁	滲水
9	圍牆柱燈	見本院卷㈠第147頁	容易積水，導致柱燈電路迴路經常短路跳電
10	地下4 與5 層排水管路	見本院卷㈠第149至151頁	積水

附表二：

編號	項目	照片	上訴人主張瑕疵情形
1	格柵點交	見本院卷㈠第153頁	掉漆
2	兩棟牆外牆面點交	見本院卷㈠第155頁	佈滿水泥砂
3	大樓Ｂ棟頂樓地面點交	見本院卷㈠第157頁	地面隆起
4	B1至B5ＰＵ粉刷	見本院卷㈠第157至171頁	色差

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　戴伯勳