

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第819號

抗 告 人 台灣松下營造股份有限公司

法定代理人 樋口篤

代 理 人 王聖舜律師

郭乃寧律師

沈慧慧律師

相 對 人 大和玉管理委員會

法定代理人 吳俊賢

上列抗告人即被告因與原告英田建設股份有限公司間瑕疵修補事件，聲請駁回相對人大和玉管理委員會之參加訴訟，對於中華民國115年5月6日臺灣新北地方法院裁定（114年度建字第17號），提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、原告英田建設股份有限公司（下稱英田公司）以抗告人為被告，向法院起訴主張伊於民國102年間將大和玉社區公寓大廈新建工程發包予抗告人施作，於109年間竣工交屋並出具保固書，惟自交屋後管理委員會（下稱管委會）及住戶不斷反應有外牆磁磚剝落問題，於保固期間屢經抗告人修繕仍無效果，抗告人應負瑕疵擔保責任及債務不履行責任，伊亦得依民法第494條主張減少報酬（下稱本案訴訟）。相對人為輔助英田公司聲請參加訴訟，抗告人聲請駁回其參加。原法院裁定駁回抗告人之聲請，抗告人不服，提起抗告。

二、抗告意旨略以：無論本案訴訟結果為何，本案判決效力不及於相對人，相對人就外牆磁磚剝落乙事，對本案訴訟之兩造均無任何訴訟上權利得主張，亦不會對相對人依公寓大廈管

理條例第36條規定應負之外牆磁磚維護及修繕義務，有何直接或間接影響，至多僅英田公司勝訴，相關修繕費用由抗告人支出，相對人恰巧因此免以社區公共基金支出相關修繕費用而已，然此應屬事實上或經濟上利害關係；倘若英田公司敗訴，區分所有權人可能基於買賣契約向英田公司主張瑕疵擔保或債務不履行責任，此亦與抗告人無涉，蓋抗告人為管委會，不具權利能力，無權主張權利。原裁定顯將事實上或經濟上利害關係錯認為法律上利害關係，而准許相對人參加訴訟，認事用法顯有違誤，爰提起抗告請求廢棄原裁定，並駁回相對人之參加訴訟等語。

三、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。所稱有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決，有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言；且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇需有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益（最高法院113年度台抗字第827號裁定意旨參照）。又參加人參加訴訟，係在輔助當事人之一造為訴訟行為，使得勝訴結果，藉以維持自己私法上之利益。申言之，第三人之輔助參加，形式上之目的雖在協助一造當事人取得勝訴判決，實質之目的則在保護第三人自己之利益。因此，第三人之權利如存在於當事人間之訴訟標的物上，或就他人間之訴訟，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行之結果，將使第三人在私法上之地位，受不利益之影響者，均應認為有法律上之利害關係（最高法院104年度台抗字第110號裁定意旨參照）。

四、又按公寓大廈之共用部分，係指專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例

分擔之。另共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，均為管理委員會之職務，此觀公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項、第36條第2、3款規定即明。是以公寓大廈之外牆，不論是否為承重牆壁或所在位置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構造，而為公寓大廈之共用部分，相對人為大和玉社區公寓大廈之管委會，對外牆磁磚剝落危及社區建物周圍安全，負有維護修繕之責。經查，抗告人向英田公司承攬之大和玉社區公寓大廈新建工程，因外牆磁磚剝落瑕疵及不完全給付等爭議，經英田公司向抗告人提起本案訴訟，請求抗告人修補社區建物外牆磁磚或給付新臺幣(下同)1,500萬元，另訴請給付500萬元損害賠償金（見原審卷一第9至14頁）。相對人主張社區外牆含附著磁磚為公寓大廈共用部分，其有管理、維護、修繕、確保安全之職責，倘本案判決認定社區外牆磁磚脫落為抗告人承攬施作瑕疵，判命抗告人修補或給付修補費用，伊將受有免為修繕或免由公共基金支出修繕費費用之利益，反之若判決英田公司敗訴，即外牆磁磚脫落被認定非承攬施作瑕疵，伊將難以向英田公司主張權利，致生法律上之不利益等語（見原審卷一第355頁），信而有據。易言之，本案訴訟有無理由，影響相對人得否另向英田公司主張權利及其勝敗訴之判斷，且該訴訟標的物係相對人負責修繕維護之公寓大廈外牆，對相對人而言，自有法律上利害關係，而其與所輔助之英田公司就本案訴訟之利益亦屬一致。至於抗告人主張相對人為管委會，不具權利能力，無權向本案訴訟兩造主張權利云云。查公寓大廈管委會於執行法定職務、規約約定或區分所有權人會議決議事項之範圍內，有依公寓大廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當（包括法律規定之法定訴訟擔當、區分所有權人會議決議授權之意定訴訟擔當）之法理，就涉及區分所有權人之法律關係，以自己名義為區分所有權人實施訴訟之當事

01 人能力及當事人適格，抗告人抗辯相對人無權向訴訟兩造主
02 張權利，容有誤會。綜上，本案訴訟判決效力雖不及於相對
03 人，然判決理由關於有無承攬瑕疵、抗告人有無歸責事由之
04 認定等判決結果，影響相對人是否應盡修繕職責、得否向英
05 田公司另行起訴請求，其私法上之法律關係，將因英田公司
06 勝敗訴致受利益或不利益之影響，而有法律上利害關係。

07 五、綜上所述，相對人依民事訴訟法第58條第1項規定，為輔助
08 英田公司聲請參加訴訟，即無不合。抗告人依民事訴訟法第
09 60條第1項規定聲請駁回參加，洵屬無據。從而，原法院駁
10 回抗告人之聲請，並無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，聲
11 明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

12 六、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

14 民事第十九庭

15 審判長法 官 魏麗娟

16 法 官 林哲賢

17 法 官 吳靜怡

18 正本係照原本作成。

19 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
20 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
21 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 1 日

23 書記官 黃麗玲