

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1547號

先位原告 翫賞苑社區管理委員會

法定代理人 呂廷治

訴訟代理人 馬惠美律師

謝松武律師

被告 定泰建設股份有限公司

法定代理人 林夏森

訴訟代理人 邱奕澄律師

吳庭毅律師

上列當事人間履行債務事件，本院就先位原告之訴是否合法之中間爭點於民國112年3月15日言詞辯論終結，為中間判決如下：

主 文

先位原告翫賞苑社區管理委員會對於本院110年度訴字第1547號請求履行債務等事件具有當事人適格，以自己名義提起本件之訴合法。

事實及理由

壹、程序方面：

按各種獨立之攻擊或防禦方法，達於可為裁判之程度者，法院得為中間判決。請求之原因及數額俱有爭執時，法院以其原因為正當者，亦同，民事訴訟法第383條第1項定有明文。本件先位原告起訴主張被告所興建之翫賞苑社區大樓（下稱系爭大樓），因外牆磁磚具有瑕疵，請求被告應修復至無瑕疵之狀態，並給付先位原告損害賠償金額。被告則抗辯先位原告並非系爭大樓買賣契約之當事人，且因事涉私權糾紛，非屬先位原告職權，而不具當事人適格。本院就此爭點，已達於可為裁判之程度，爰為中間判決，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

01 (一)系爭大樓為被告所興建，於民國110年2月27日上午7時30分
02 許，翫賞苑社區大樓外牆竟發生大面積之磁磚剝落，造成停
03 放於鄰近車輛遭砸損，先位原告為釐清事發原因及責任，即
04 通知被告協助處理，被告均藉故拖延、置之不理。先位原告
05 遂於110年4月10日召開第14屆區分所有權人會議，決議進行
06 系爭大樓外牆檢測鑑定，並於同年月23日委請訴外人冠禹工
07 程股份有限公司進行檢測，經該公司檢測結果顯示係系爭大
08 樓外牆磁磚除有大面積剝落外，尚有多處隆凸鼓起、裂縫及
09 異音之瑕疵，經研判係因施工過程壓貼不實或材質劣化所
10 致，顯可歸責於被告，先位原告因而於110年5月28日以存證
11 信函通知被告協助處理上開瑕疵，惟被告竟以已逾保固期間
12 為由，拒絕修繕及賠償。

13 (二)又公寓大廈管理條例第38條規定，先位原告具有當事人能
14 力，且依系爭條例第10條第2項前段、第36條及社區規約第1
15 2條規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，
16 屬於管理委員會之職權。系爭大樓外牆既屬於共用部分，則
17 先位原告對於系爭大樓外牆有管理權，則本於管理系爭大樓
18 外牆所生之私法上爭議，即有訴訟實施權，而為適格之當事
19 人。且先位原告並於110年7月11日召開第14屆區分所有權人
20 會議第2次臨時會，決議通過授權由先位原告向被告提起本
21 件訴訟，先位原告自得依民法第227條規定，請求被告修繕
22 系爭瑕疵並負損害賠償責任。

23 二、被告則以：依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，公寓大廈
24 管理委員會權責係執行區分所有權人會議決議事項及公寓大
25 廈管理維護工作，是管理委員會僅為區分所有權人會議之執
26 行機構，並無實體法上之權利能力，區分所有權人與建商間
27 實體爭執之私權糾紛即非屬管理委員會之職務範圍。本件先
28 位原告係以區分所有權人與被告間各別買賣契約所生債務不
29 履行提起本件訴訟，先位原告既非買賣契約當事人，自不得
30 對被告請求賠償，且因涉屬私權糾紛，先位原告亦不得代替
31 區分所有權人提起本件訴訟。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按公寓大廈條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有
03 權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行
04 「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護工
05 作」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體
06 法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之
07 名義為交易者比比皆是。除民事訴訟法第40條第3項規定：
08 「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能
09 力。」之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項亦規定：
10 「管理委員會有當事人能力。」明文承認管理委員會具有訴
11 訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職
12 務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3
13 項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第
14 22條第1項、第2項、第33條第3款但書規定其於實體法上亦
15 具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就
16 此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第
17 790號判決意旨參照）。故管委會倘基於規約約定或區分所
18 有權人會議決議所為職務之執行，而對他人主張權利時，其
19 本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得基於程序選擇權，
20 並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非
21 以區分所有權人而以管委會為原告起訴請求，俾迅速而簡易
22 確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限
23 司法資源之不必要耗費。次按所謂「當事人適格」，係指具
24 體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資
25 格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，
26 應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定
27 之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非
28 訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理
29 或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告
30 主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠
31 缺。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴

01 訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之
02 問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院96年度台上字第17
03 80號、93年度台上字第382號判決意旨參照）。

04 (二)查，本件先位原告翫賞苑社區管理委員會依系爭條例第10條
05 第2項前段規定，為系爭大樓社區住戶所設立管理及維護共
06 用部分，所謂「管理」，通常包含保管、使用及收益，系爭
07 大樓外牆既為系爭大樓全體區分所有權人所共有，先位原告
08 就本件訴訟固非該實體權利法律關係之主體，但對於系爭大
09 樓外牆之共用部分既有管理權，則其本於管理系爭屋頂突出
10 物所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴訟
11 實施權，且系爭大樓已召開區分所有權人會議決議，就系爭
12 大樓公共設施之瑕疵問題對起造人即被告提起訴訟請求賠
13 償，業據提出會議紀錄為憑（見本院卷一第103頁），並見
14 先位原告係為執行區分所有權人會議決議事項、公共設施之
15 管理及維護之法定職務而提起本件訴訟，揆諸前開判決之
16 旨，先位原告縱非訴訟標的（實體法上權利義務關係）之主
17 體，亦可為訴訟上適格之當事人。況如僅許管理委員會為當
18 事人以其名義起訴或被訴，而不許其就公共設施部分之瑕疵
19 及修繕費用代表全體區分所有權人請求，則公寓大廈管理條
20 例規定管委會有當事人能力，即失其意義，當非立法本意。
21 從而，先位原告主張被告履約給付之系爭大廈共有部分，因
22 施工瑕疵造成裂損，而有不符債之本旨之不完全給付情形，
23 依民法第227條第1項，提起本件訴訟，當事人適格並無欠
24 缺。

25 四、綜上所述，先位原告依民法第227條第1項規定，請求被告修
26 補瑕疵，並給付損害賠償金額，並無當事人不適格情形，其
27 以自己名義提起本件之訴合法。

28 五、依民事訴訟法第383條，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日

30 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

31 以上正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日

03 書記官 蔡萱穎