

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2168號

原告 國庭苑社區管理委員會

法定代理人 張興德

訴訟代理人 余席文律師

被告 新潤興業股份有限公司

法定代理人 郭長庚

訴訟代理人 黃世芳律師

李宗霖律師

上列當事人間修復漏水事件，於民國115年7月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按共用部分、約定共用部分之修繕、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。管理委員會有當事人能力。公寓大廈管理條例第10條第2項前段、中段、第38條定有明文。次按多數有共同利益之人，不合於前條第三項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴。訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當事人者，其他當事人脫離訴訟。民事訴訟法第41條第1項、第2項亦各規定甚明。查原告為國庭苑社區（下稱系爭社區）之管理委員會，依上開規定就系爭社區之約定共用部分，具有修繕、管理、維護之責，與附表所示系爭社區區分所有權人（下稱系爭授權人），就被告債務不履行致系爭社區公設有漏水及管線發出水錘聲音等瑕疵，具有共同利益，是以，原告就系

01 爭社區公共空間之漏水等爭議事件，具有當事人能力，且其
02 與系爭授權人就所主張被告債務不履行致生漏水等瑕疵一
03 事，具有共同利益，符合民事訴訟法第41條第1項之被選定
04 人資格，經系爭授權人選任為被選定人，有訴訟實施權授權
05 書附房屋預定買賣契約書節本在卷為憑（見本院卷第99至14
06 4、169至264頁），從而，原告向被告提起本件請求修復漏
07 水訴訟，於法自無不合，應予准許。

08 二、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
09 人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，
10 應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條定有明文
11 本件原告之法定代理人原為許明鋒，嗣變更為張興德，有桃
12 園市中壢區公所函在卷可憑（見本院卷第317頁），並經張
13 興德具狀承受訴訟（見本院卷第313頁），核與前開規定相
14 符，應予准許。

15 貳、實體事項：

16 一、原告主張：被告為系爭社區房地之出賣人，於104年間許陸
17 續出售系爭社區房地予附表所示之系爭授權人，兩造於106
18 年6月12日就社區公共設施完成點交，被告又於106年6月29
19 日出具承諾書（下稱系爭承諾書），針對系爭社區公設防水
20 保固，約定自106年6月24日起重新起算保固五年，即保固至
21 111年6月23日止，社區大樓之公共設施，衡諸社會通念，乃
22 指住戶專有部分以外之其他共有部分，均屬於公共設施，但
23 凡有可能產生漏水之社區公共設施，均屬於被告所出具諾書
24 約定之保固範圍。再對照被告與區分所有權人所簽訂買賣契
25 約第20條約定：「固定建材及設部分（如門窗、衛浴設備、
26 廚具、壁地磚等）負責保固十八個月」等情，被告既出具承
27 諾書約定「國庭苑社區公設防水保固就上述日期重新起算保
28 固五年」，可見有關原告社區之公共設施，均屬於被告承諾
29 重新起算保固年限之範圍，遑論在106年6月5日之管委會開
30 會紀錄被告承諾之保固事項，益徵除牆面、窗戶外，其他公
31 設也在五年保固範圍，顯見被告承諾書所保固範圍，亦包括

01 原告社區之全部公共設施，是系爭社區公共設施於保固期間
02 內所生之漏水瑕疵，被告依照保固約定，均應負擔維修與瑕
03 疵補正之責任，惟社區內公設出現滲漏水情形，又社區大樓
04 外牆施作之造型格柵及裝飾烤漆板，因施工方式是透過打釘
05 進入內，導致雨水由外牆滲入部分住戶之專有部分之室內牆
06 面，社區內之管線也因被告設計施工不良致時常於夜間出現
07 巨大水錘聲響，影響住戶居家安寧，此為被告依買賣契約應
08 負之瑕疵擔保及保固責任，爰依兩造承諾書之保固約定、民
09 法第227條第1項準用第229條、第231條之規定，請求被告履
10 行修繕與保固責任等語。並聲明：被告應將國庭苑公寓大廈
11 所屬各棟建物如附件照片（即本院卷壚司調卷第12至39頁）
12 所示之漏水瑕疵與管道間之水錘聲予以修補。

13 二、被告則以：原告本件請求權基礎為系爭承諾書及民法第227
14 條第1項準用第229條、第231條，均為契約責任，僅區分所
15 有權人得主張，原告非系爭買賣契約之買受人，其依承諾書
16 及民法不完全給付之規定提起本件訴訟為無理由。管理委員
17 會履行修繕職務之範圍僅限於「共有及共用部分」，尚不及
18 於「專有有部分」，則管理委員會就專有部分所生之民事爭
19 訟，自不具有訴訟實施權。此外原告並未舉證證明滲漏水之
20 原因為被告施作之建物結構體有瑕疵所致，且原告所提漏水
21 照片並未標註日期致無法判斷該等照片係於何時拍攝，亦無
22 法逐項辨認照片所示區域位於何處，致被告無從確認原告主
23 張之滲漏水情形是否屬實，及是否位於系爭承諾書之延長防
24 水保固範圍。又原告並未舉證證明A1、A2部分住戶之專有部
25 分室內牆面滲水，係施作裝飾烤漆板所致，且延長保固期間
26 自106年6月24日起算18個月至107年12月23日止，已逾保固
27 期間，社區公設延長防水保固期間至111年6月23日止，縱有
28 原告原告提出影片及照片所示之漏水情形，亦已逾保固期
29 間。末原告並未舉證證明現實上確實有巨大水錘聲、受水錘
30 聲影響之住戶為何人，以及因何被告設計施工不良所致，且
31 系爭大樓之水錘聲問題於109年10月間已經原告確認全數處

01 理完畢等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項（見本院卷第154至156、162、163頁；並依
03 兩造陳述整理如下）：

04 (一)原告所屬「國庭苑社區」之建築物，坐落於桃園市○○區○
05 ○段000地號等2筆土地，門牌地址為桃園市○○區○○路00
06 0號等，層棟戶數為地上22層、地下3層共計90戶，於104年1
07 0月7日核發桃園市政府(104)桃市都建使字第壜01223號使用
08 執照。

09 (二)國庭苑社區於105年10月18日成立第1屆管理委員會，並於10
10 6年6月12日簽立公設點交證明與協議書完成公設點交。

11 (三)原告於106年6月5日召開「國庭苑社區管委會會議」作成決
12 議如下：「電梯相關：1.電梯井旁雨遮積水處，排水、洩
13 水、防水重新施作。2.22樓電梯井，內牆全面檢視有無滲
14 水。3.與管委會廠商會勘，確認相關設備無受潮、受損。4.
15 上述項目完成後，保固五年」、「消防水池溢水：1.確認警
16 報系統警訊方式是否正常。2.提供管委會/管理人員災變應
17 變sop。3.為免再次發生，請工務提出工程面可執行措施。
18 4.連續壁進水狀況，請工務提出可處理辦法。5.保固五
19 年」、「地下室漏水：1.地下一二樓計三處漏水處，施作接
20 水盤導水，保固五年」。

21 (四)原告於106年6月24日召開國庭苑公寓大廈第二屆區分所有權
22 人會議，當日討論事項及決議：「案4-1：電梯層縫漏水維修
23 決議：22樓雨遮排水堵塞，積水溢至層縫，進而影響電梯
24 井，新潤即時處理雨遮排水、洩水、防水問題，電梯機電依
25 循管委會會議，邀約相關人員/廠商會勘，以確保電梯機電
26 設備無受滲水影響，同時承諾本社區因6/3雨災影響發現滲
27 水問題處（22樓電梯井、地下一樓殘障車位旁、地下二樓中
28 華電信管線接口、消防水池），新潤均延長防水保固五
29 年…。」；「案12：品質釋疑延申承諾：各戶室內牆面/窗
30 戶防水，自即日起重新起算一年半之防水保固」。

31 (五)被告於106年6月29日出具承諾書記載：「茲就『國庭苑社區

01 各層各戶之牆壁及窗框防水保固』從第二屆區分所有權人會
02 議日期（即106年6月24日）起，重新起算保固18個月，『國
03 庭苑社區公設防水保固』就上述日期重新起算保固5年；但
04 若因天災地變、不可抗力、客戶自行裝修、人為使用不當或
05 不可歸責本公司等情形所致者，則不在本承諾範圍內，特立
06 此書為證」。

07 四、本院之判斷：

08 依兩造攻擊、防禦方法觀之，本件應審究者厥為：(一)原告提
09 起本件訴訟是否具有訴訟實施權而具當事人適格？(二)系爭社
10 區之頂樓、電梯與梯廳、地下室等公設部分是否存在滲漏水
11 及管線出現巨大水錘聲響之瑕疵？(三)如有，原告依被告出具
12 承諾書、民法第227條第1項規定，請求被告就上開瑕疵為修
13 補，有無理由？

14 (一)原告提起本訴無當事人不適格問題：

15 1.按當事人能力，即指為民事訴訟當事人而起訴或受訴之能
16 力，此項能力之有無，專依當事人本身之屬性定之，當事人
17 之適格，則指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而
18 言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定
19 之，兩者迥不相同（最高法院26年渝上字第639號判例意旨
20 參照）。本件原告依公寓大廈管理條例第38條第1項規定，
21 具有當事人能力，自得提起本件訴訟，合先敘明。而在給付
22 之訴，必須原告對於其所主張為訴訟標的之權利，依實體法
23 規定有處分之權能，始為適格之原告。亦即該主張權利之人
24 係其所主張之訴訟標的法律關係之歸屬主體，始具當事人適
25 格，倘非破產管理人、遺產管理人、遺囑執行人等依法律規
26 定使非法律關係主體以外之第三人取得訴訟實施權或管理處
27 分權（即所謂法定訴訟擔當），又非依民事訴訟法第41條規
28 定選定當事人而取得訴訟實施權（即所謂任意訴訟擔當），
29 即不能認為具有當事人適格。

30 2.又『按依公寓大廈管理條例第三條第九款規定，管委會係由
31 區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨

在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第四十條第三項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第三十八條第一項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第六條第三項、第九條第四項、第十四條第一項、第二十條第二項、第二十一條、第二十二條第一項、第二項、第三十三條第三款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第三十八條第一項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。」（最高法院98年度台上字第790 號判決意旨參照）。

3. 另「公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓條例第38條第1 項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。另民法第767 條有關所有物返還請求權，其權利人為物之所有權人。本件管委會苟非區權人，無所有權存在，則區權人對無權占用人本於該條或同法第821 條之權利行使，當非管委會對無權占有人所得據以主張之實體權利。又公寓條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1 項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3 款但書，固已賦予管委會就上開規定事項，得訴請法院

01 為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約定或
02 區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授
03 權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果
04 直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名義為訴訟行為，
05 應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證明，法院亦應
06 就訴訟擔當之實施權有無為實質認定，必要時應通知利害關
07 係人即區權人，令其有參加訴訟之機會」（最高法院109年
08 度台上字第2087號民事判決參照）。

- 09 4. 次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
10 負責人或管理委員會為之。管理委員會之職務如下：一、區
11 分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清
12 潔、維護、修繕及一般改良。…七、收益、公共基金及其他
13 經費之收支、保管及運用。十一、共用部分、約定共用部分
14 及其附屬設施設備之點收及保管，公寓大廈管理條例第10條
15 第2項前段、第36條第1款、第2款、第7款、第11款分別定有
16 明文。另起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其
17 附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執
18 照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於
19 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
20 主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水
21 電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能
22 正常無誤後，移交之，同條例第57條第1項亦定有明文。揆
23 諸上開規定，公寓大廈之共用部分與附屬設備（包含公共設
24 施），係由管理委員會負責點收（移交），建商無須向個別
25 區分所有權人逐一點交，亦即本於各區分所有權人與起造人
26 間之買賣契約而生之請求權，係交由管理委員會統一行使。
27 以此觀之，公寓大廈之共用部分於點交後係繼續由管理委員
28 會修繕、管理、維護，若因起造人出賣、移轉所有權並交付
29 之買賣標的「公共設施」有不完全給付情事，經由買受人依
30 據買賣關係請求出賣人承擔責任後，所得給付亦應須透過管
31 理委員會始得運用於公寓大廈之共用部分之修繕，是由管理

01 委員會基於其修繕、管理、維護公寓大廈之共用部分之職
02 權，統一行使區分所有權人與起造人間之買賣契約而生之請
03 求權，亦屬合理，並可避免因部分之公寓大廈區分所有權人
04 更迭，造成就公寓大廈之共用部分難以向起造人請求承擔責
05 任之不合理情形。

06 5. 經查，原告本於被告出具之系爭承諾書約定及民法第227條
07 第1項不完全給付規定，請求被告修復漏水，所主張如起訴
08 狀附件照片所示之漏水情形係位於大樓外牆、頂樓地板、電
09 梯及梯廳、地下室等位置，應屬系爭社區各區分所有權人共
10 用部分，其修繕、管理、維護，應由管委會為之，並揆諸上
11 開規定及最高法院上開判決意旨，原告基於職務之執行就系
12 爭社區公共設施之漏水等瑕疵，對被告提起本件訴訟請求修
13 補，其雖非權利義務歸屬主體，亦應認公寓大廈住戶得基於
14 程序選擇權，並依同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法
15 理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請
16 求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、
17 時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。

18 6. 又原告所主張之瑕疵屬系爭社區之公共設施範疇，而非個別
19 買受人之專有部分，個別買受人雖僅按應有部分與其他區分
20 所有人共有公共設施，但應有部分僅係所有權之量之分割，
21 但其內容、性質及效力與所有權無異，是被告出賣、移轉所
22 有權並交付之買賣標的「公共設施」倘有不完全給付情事，
23 均構成對任一個別買受人之違約行為，針對共用部分任一部
24 分之不完全給付，任一買受人均可依據買賣關係請求出賣人
25 承擔責任，並無須全體原始買受人均授與訴訟實施權為必
26 要。本件業據原告提出如附表所示之系爭社區區分所有權人
27 出具表明授予訴訟實施權之授權書，附表編號1至12之區權
28 人並檢附其向被告買受系爭社區房地之房屋預定買賣契約書
29 節本在卷（見本院卷第99至144、169至264頁），堪認附表
30 所示編號1至12之區權人與被告間具有買賣契約關係，並授
31 權原告管委會行使區分所有權人對於被告之契約上權利。從

而，原告主張其獲區分所有權人授權得行使對於被告之房地買賣契約上之權利，應屬可信，則揆諸上開說明，原告基於權利義務主體即公寓大廈區分所有權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，並使判決效果直接歸屬於區分所有權人，即不能認為不具有當事人適格。被告辯稱原告提起本件訴訟當事人不適格等語，並無足採。

(二)系爭社區之頂樓、電梯與梯廳、地下室等公設部分是否存在滲漏水及管線出現巨大水錘聲響之瑕疵？

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字第917號判例意旨參照)。次按民法第227條第1項規定：「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。」是不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨並受有損害，及二者間有因果關係存在之要件事實，負舉證責任。又買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院104年度台上字第2162號判決、106年度台上字第194號判決參照）。原告主張系爭社區公設部分有起訴狀附件照片所示漏水情形，管線間出現水錘聲，均為被告施工不良所致，被告應負不完全給付及保固責任，既為被告所否認，依前規定及說明，自應由原告就此有利於己之事實，先負舉證責任。

2. 經查，原告對於所主張被告有不完全給付之上開事實，固提出照片為證(見本院壜司調卷第12至39、107至110頁；本院

卷273至278、291至295、385、386頁)，惟觀諸前開照片，至多僅可知系爭社區公設有原告所主張建物外牆、頂樓地板、電梯廳等有滲漏水之情形，或可見外牆、地板龜裂及窗框鏽蝕之情形，然其滲漏水、龜裂及鏽蝕原因究竟為何？單以照片無法判斷原因，而系爭社區係於104年10月7日取得使用執照，有使用執照在卷（見本院壙司調卷第40頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），而系爭承諾書另已載明：「但若因天災地變、不可抗力、客戶自行裝修、人為使用不當或不可歸責本公司等情形所致者，則不在本承諾範圍內」等語（見本院壙司調卷第48頁），則如系爭房屋龜裂或漏水之情事，究竟是否因年久失修？地震？或其他因素所致，是否為被告依承諾書或民法第227條第1項應負修補責任之範圍，需要專業單位鑑定判定。本院依原告聲請囑託桃園市土木技師公會就系爭社區建物有無滲漏水、形成原因及修繕費用等內容為鑑定（記本院卷第333頁），經桃園市土木技師公會就鑑定項目及內容核定費用375,000元（見本院卷第365頁），然原告以費用過高減縮鑑定範圍，桃園市土木技師公會再於114年5月26日就減縮後之鑑定範圍函覆核定鑑定費用扣除已繳初勘費5,000元後，尚應繳納255,000元，並鑑定人及本院先後通知原告繳納，均未據原告繳納。

3. 按訴訟行為須支出費用者，審判長得定期命當事人預納之。當事人不預納者，法院得不為該行為，民事訴訟法第94條之1第1項本文定有明文。因原告始終未依土地技師公會函意旨繳納鑑定費用，本院即於115年2月11日裁定命原告應於裁定送達後5日內補繳鑑定費用，原告仍未繳納，又被告亦不同意先為墊繳鑑定費用(本院卷第441頁)。是本件原告並未依本院上開裁定所命期限遵期預納鑑定費用，本院即依上開規定對其上開鑑定聲請不予為送鑑定之調查行為。
4. 原告主張被告有不完全給付情事，致使系爭社區外牆等公設有漏水情事，惟既欠缺專業之鑑定證據資料為佐證，且依原告所為相關舉證亦無法充分證明被告有上開不完全給付導致

原告社區公設有漏水、管線水錘聲等情事，是原告就有利於己之事實，拒絕繳納鑑定費用，顯未善盡自己舉證之責任，準此，自難認原告主張系爭社區公設滲漏水與被告不完全給付有何相當因果關係。則原告主張被告應依系爭承諾書、民法第227條第1項，將系爭社區起訴狀附件照片所示之漏水瑕疵及管線間之水錘聲等情形進行修補，均非有據。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用同法第229之規定及系爭承諾書之約定，請求被告應將系爭社區如起訴狀附件照片所示漏水瑕疵及管道間水錘聲進行修補，為無理由，不應准許。

六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

民事第三庭法 官 張世聰

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 115 年 8 月 5 日

書記官 尤凱玟

附表

編號	住戶	戶號
1	洪慧玲	355-18F
2	何佳芸	357-11F
3	鄭妙冠	353-9F
4	顏珍珍	359-16F
5	陳柏均	353-16F
6	陳宥橋	359-10F

	陳慶譽	
7	許明鋒	355-20F
8	汪令蕙	359-3F
9	徐昇宏	357-4F
10	許芄	357-5F
11	邱創琳	359-22F
12	霍美蘭	355-6F
13	劉國泉	359-5F
14	李怡真	359-2F
15	林景惠	359-21F
16	林龍吉	359-12F
17	沈宛臻	359-7F
18	藍雅潔	353-4F
19	林坤民	353-12F
20	蔡江玉綿	353-11F
21	徐淳如	355-3F
22	張雅茹	355-4F
23	張興德	355-9F
24	王靜如	355-22F
25	林坤豐	355-21F
26	謝春蘭	357-7F
27	徐坤梅	357-16F
28	張肇殿	357-15F
29	于智雄	357-12F
30	吳成博	357-22F
31	景家威	357-17F

(續上頁)

01

32	江玉乾	351-1F
33	柏玉蘭	359-18F
34	黃順清 邱淑芬	353-5F