

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2581號

原告 昇捷M+社區管理委員會

法定代理人 邱建智

訴訟代理人 彭成桂律師

詹君平

被告 昇捷建設股份有限公司

法定代理人 梁慧琪

訴訟代理人 韓邦財律師

莊心荷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年3月21日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告之法定代理人原為戴菘逸，於本院審理中變更為邱建智，有桃園市龜山區公所准予備查函可佐（本院卷第171頁），經邱建智於民國113年9月19日具狀聲明承受訴訟（本院卷第123至125頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、原告主張：被告為昇捷M+社區（下稱系爭社區）建物之起造人，被告雖自111年8月12日原告管理委員會成立前，即將社區電梯3部（下稱系爭電梯）交由社區住戶使用，然因被告將系爭電梯車廂內部以大理石等材料裝潢，致電梯車廂重量增加，造成系爭電梯實際得使用運輸重量嚴重減少，影響使用效果及使用年限。原告因前揭電梯瑕疵，多次通知被告請其提出復原、補償辦法，然被告均無善意回應，經訴外人臺灣三菱電梯股份有限公司（下稱三菱公司）估價，拆除系

01 爭電梯不當裝潢並回復原狀所需費用為新臺幣（下同）95萬
02 6,700元，爰依民法第227條、第360條規定，請求被告賠償
03 上開損害等語。並聲明：(一)被告應給付原告95萬6,700元及
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 三、被告則以：原告曾於111年12月20日召開會議，報告111年11
07 月29日、30日公設總檢查情形，當時電梯載重測試已合格，
08 並決議改善項目達80%進行複驗，嗣於112年1月17日由國霖
09 機電桃園分公司檢驗修正項目，當日即已完成點交事宜。電
10 梯鋼索之損耗是因使用頻率所致而非重量，社區若同時有多
11 位新遷入戶進行頻繁搬遷，即可能發生加速損耗，與電梯裝
12 潢情形無關，系爭電梯於112年2月17日並經三菱公司測量合
13 格，故無修復之必要。又原告僅屬非法人團體，無從創設受
14 讓取得區分所有建物之買賣契約權利，原告主張得逕依買賣
15 之法律關係，就系爭社區共用部分取得對被告之損害賠償債
16 權云云，要屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
17 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 四、按當事人能力，係指為民事訴訟之當事人而起訴或被訴之能
19 力，此項能力之有無，專依當事人本身屬性定之。本件原告
20 依公寓大廈管理條例第38條第1項規定於民事訴訟上固有為
21 當事人之能力。惟當事人之適格，則指當事人就特定訴訟標
22 的有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與
23 特定訴訟標的之關係定之，易言之，係當事人得以自己之名
24 義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資
25 格而言，故在給付之訴，需原告主張其為訴訟標的法律關係
26 之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事
27 人始為適格。查原告主張被告為系爭社區建物之出賣人，本
28 應確保所交付之系爭電梯無不適於通常或約定品質之瑕疵，
29 惟因其在系爭電梯車廂內部加設大理石裝潢，導致系爭電梯
30 載重量及使用年限大幅降低，因而基於買賣瑕疵擔保之規
31 定，請求被告賠償損害。然而，與被告成立買賣契約者，應

01 為向其購買系爭社區建物之各承購戶，兩造間並無買賣關係
02 存在，為原告所不爭執，則被告出售之買賣標的物縱有瑕
03 疵，得基於買賣關係請求出賣人即被告負損害賠償責任者，
04 僅有向其購買系爭社區建物之各承購戶，始有實體法上實施
05 訴訟之權能。原告既非買賣契約之權利主體，其依買賣關係
06 提起本件訴訟，請求因物之瑕疵所生之損害賠償，顯非適格
07 之當事人。原告雖主張系爭電梯為社區共用部分，依公寓大
08 廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、約定共用部分
09 之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
10 之。」，其管理、維護屬原告之職務，原告就本件訴訟應有
11 訴訟實施權云云。然上開條文係在規定關於公寓大廈各住戶
12 間如何管理、維護、修繕大樓時所賦予管理委員會之權利，
13 並非謂於各住戶與他人間所生其他私法之法律關係，管理委
14 員會均得以自己之名義提起訴訟，享有並負擔該私法契約所
15 生之權利義務關係，原告前揭主張，顯有誤會，自不足採。

16 五、綜上所述，原告非買賣契約之當事人，縱其曾獲系爭社區住
17 戶授權代理住戶與被告協商或為行使權利之必要行為，仍難
18 認其已取得買賣契約之當事人地位，其逕以原告名義起訴，
19 核屬當事人不適格，在法律上顯無理由，應予駁回。原告之
20 訴既經駁回，其假執行聲請亦失所依據，應併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決結果無影響，爰不予一一論述。又原告於言詞辯論終結
23 後，具狀聲請再開辯論，請求本院審理追加之訴部分（該部
24 分程序不合法，業經本院另以裁定駁回），經本院斟酌後認
25 無再開之必要，併此敘明。

26 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日

28 民事第一庭 法官 劉佩宜

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日
02 書記官 黃忠文