

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2371號

原告 皇普文苑管理委會

法定代理人 林致琦

訴訟代理人 張嘉珉律師

吳鎧任律師

鄭猷耀律師

被告 皇普建設股份有限公司

法定代理人 蘇永平

訴訟代理人 蔣昕佑律師

複代理人 林暉程律師

上列當事人間請求移交公共設施等事件，本院於民國114年2月6日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將臺南市○區○○路○段000巷0○0號「皇普文苑」社區如附表二之設備移交原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔5分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告之法定代理人原為杜嘉仁，於本院審理中變更為林致琦，業據其於民國114年1月23日具狀聲明承受訴訟（本院卷第147至159頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）杜嘉仁等48人分別於107年11月至110年間向被告皇普建設股份有限公司（下稱被告）購入「皇普文苑」建案預售屋（下稱系爭建物），為系爭建物之買受人並依規定預繳管

01 理費。嗣被告公司協助杜嘉仁等48人及其他區分所有權人
02 於110年9月4日召開第一屆區分所有權人大會，會中針對
03 住戶質疑為何園藝植栽出現大規模的枯死現象，表示係為
04 配合植栽適合移植季節，將於10月份時再對已枯死的植栽
05 作更換，另於同日成立第一屆皇普文苑管理委員會（下稱
06 原告），並於110年9月23日經臺南市政府核備。然因公設
07 （按：即公共設施，多泛指公寓大廈共用部分及約定共用
08 部分）修繕進度緩慢，且園藝植栽並未於允諾的10月份做
09 任何更換，原告於110年11月1日先以訊息通知被告公司已
10 暫定於111年2月12日或2月19日，兩者間選定一個時間進
11 行公設初驗，另於110年12月21日再以訊息提早通知被告
12 公司，原告將於111年1月8日召開第一屆第一次臨時區分
13 所有權人大會，同時將公設驗收時間列為討論議案，並於
14 大會當天由全體住戶投票決定於111年2月12日進行系爭建
15 物公設初驗，原告亦將公設初驗時間告知被告公司，提醒
16 被告公司尚有一個月期間可就未完善之部分盡速修繕，以
17 利後續公設初驗。惟於公設初驗當日，被告公司仍未就社
18 區植栽進行任何修補，且緊急發電機亦產生無法啟動之疑
19 慮，並同時有其他公設之諸多瑕疵，原告於彙整初驗之公
20 設缺失後，以111年2月24日（111）文苑管理字第004號函
21 通知被告公司於一個月內進行修繕，並擇期通知皇普文苑
22 管委會進行複驗。然被告公司遲遲未回覆欲進行複驗之日
23 期，原告復於111年5月13日再以（111）文苑管理字第005
24 號函催告被告公司盡速進行修繕並通知公設複驗時間，遲
25 至111年7月30被告公司始進行系爭建物之第一次公設複
26 驗，並表示系爭建物之公設僅得全部一併點交，無法進行
27 部分點交等語，導致皇普文苑社區之住戶就已無疑慮之公
28 設迄今仍無法進行使用。嗣被告公司另以111年8月12日
29 （111）皇字第072號函誣稱公共設施軟硬體設備、電梯、
30 發電機、消防設備等，因已開放住戶使用，則視為已檢
31 測、移交完成云云，試圖於系爭建物公設均未修繕完成前

01 即蒙混過關。原告遂再以111年8月25日（111）文苑管理
02 字第007號函反對被告公司主張之「視同點交」情事，並
03 請求被告公司應依照公寓大廈管理條例第57條規定，就系
04 爭建物仍有瑕疵之公設部分進行修繕，履行被告公司依法
05 所應負擔之修繕義務。惟原告於111年10月29日進行第二
06 次複驗時，系爭建物之公設仍存有諸多瑕疵（即原證7二
07 次複驗缺失明細表及附表一公設未完成修繕體設備明細
08 表，桃簡卷第18至20頁、本院卷第29至43頁）屢次拖延修
09 繕進度或拒絕修繕部分，以及經原告確認無瑕疵之系爭建
10 物公共設施（即附表二所示之健身房，下稱系爭健身房，
11 本院卷第45頁）但被告公司拒絕移交予原告部分，原告爰
12 依公寓大廈管理條例第57條第1項規定請求被告公司就系
13 爭建物之公設進行修繕並辦理移交。至被告公司辯稱上揭
14 瑕疵多為嗣後瑕疵，但因111年2月進行初驗時，礙於時間
15 有限、測驗項目眾多，故將部分項目安排至複驗一併檢
16 測，並無嗣後瑕疵之問題。

17 （二）又被告公司就皇普文苑社區中庭之園藝植栽，並未依約於
18 適當季節栽種，且栽培之土壤內含有大量芒草種子，導致
19 被告公司於111年7月30日進行第一次公設複驗時，雖有對
20 於中庭植栽進行修剪，然植栽內之雜草生長，僅短短一週
21 即蔓延擴散，且被告公司亦拒絕就有瑕疵之植栽種植及土
22 壤進行改善，導致原告必須自111年9月起至同年11月止
23 （每月1萬元）共計支出新臺幣（下同）3萬元費用委請園
24 藝公司維護中庭植栽之雜草修剪，被告公司因此受有免予
25 負擔維護植栽費用之利益，爰依民法第179條規定請求被
26 告公司返還3萬元之不當得利。

27 （三）並聲明：1. 被告應將就臺南市○區○○路○段000巷0○0
28 號系爭建物如附表一所示之共用部分、約定共用部分（下
29 稱附表一公設）修繕至功能正常無誤。2. 被告應偕同原告
30 就臺南市○區○○路○段000巷0○0號系爭建物如附表二
31 所示之共用部分、約定共用部分進行檢測設備設施，確認

01 數量及功能正常無誤後移交原告。3. 被告應給付原告3萬
02 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率
03 百分之5計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一) 原告起訴主張依公寓大廈管理條例第57條第1項規定請求
06 被告公司就系爭建物之公設進行修繕並辦理移交，然公寓
07 大廈管理條例第57條第1項規定係行政程序之規範，並非
08 私法上之權利義務關係，亦即當起造人與管理委員會對於
09 是否履行公寓大廈管理條例第57條之項目有爭議時，管委
10 會僅得報請政府主管機關命起造人修復改善，並由主管機
11 關認定責任歸屬，而非由管委會逕自訴請起造人即被告公
12 司進行修復改善或給付修復費用，不得作為民事之請求權
13 基礎。復就公寓大廈管理條例第57條第1、2項規定之文義
14 以觀，僅限於水電、機械設施、消防設施及各類管線之設
15 備設施需經管委會在場確認功能正常無誤後，始得移交，
16 其餘公共設施則不在此限。亦即僅有上揭四類公共設施在
17 未通過檢測或功能顯有異常時，管委會始得報請主管機關
18 依公寓大廈管理條例第57條第2項規定命起造人修復改
19 善，並無直接請求被告公司修繕或移交之權利，並無所
20 據。又原告固稱依公寓大廈管理條例第36條第11款、第57
21 條第1項規定及111年10月1日區分所有權人會議紀錄，具
22 有提起本件訴訟之權能云云。惟原告既無以其本身為當事
23 人，行使區分所有權人依系爭買賣契約所生民法上權利之
24 法律依據，亦未受讓系爭建物區分所有權人之實體法上權
25 利，顯不具當事人適格，應依民事訴訟法第249條第2項規
26 定予以駁回。

27 (二) 又原告所主張附表一之瑕疵，並未明確指出缺失具體位
28 置，其所提供之照片均為近照，被告公司難以據此辨別缺
29 失位置。而系爭建物之共有部分及約定共有部分於111年2
30 月12日兩造初驗時，已移交由原告所占有，被告公司之修
31 繕責任範圍依系爭買賣契約第16條第2項第4款約定、民法

01 第354、373條規定，應以原告出現時所註明之缺失為限，
02 倘原告初驗時未加註之缺失，被告自不負修繕之責，除原
03 原告能證明該缺失自始存在，並依民法第356條規定通知被
04 告公司，否則非屬瑕疵。從而，原告附表一所列之瑕疵
05 中，除部分牆面髒污、白華問題，被告公司願本於售後服
06 務精神與原告協商處理方式外，其餘如於初驗後始新增之
07 項目、非屬買賣契約範圍內之項目、依民法354條第1項但
08 書規定及系爭買賣契約第16條第2項第7款約定不得視為瑕
09 疵之項目、缺失已修復之項目，被告公司均不負擔修繕之
10 責。

11 (三) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一) 系爭建物為被告公司所販售之預售屋建案，被告為起造
14 人，於系爭建案落成後由區分所有權人選任組成管理委員
15 會即原告，而附表一公設現已為原告所占有、但被告並未
16 交付原告系爭健身房鑰匙故原告無從使用等節，為兩造所
17 不爭執（本院卷第23、134頁），且附表一公設為外牆、
18 花臺、安全梯、天花板、牆面、位於戶外之步道、植栽、
19 地磚及管線等，並未見有何隔離原告使用該等設備之設施
20 （例如鎖頭、柵欄等），堪認該等設備已由原告所實際使
21 用。

22 (二) 原告請求被告修繕附表一公設，為無理由：

23 1、公寓大廈管理條例第3條第9款規定管理委員會係指為執行
24 區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由
25 區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
26 而管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清潔、
27 維護、修繕及一般改良。…六、共用部分、約定共用部分及
28 其附屬設施設備之點收及保管，同條例第36條亦有明定。
29 另起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬
30 設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照
31 謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於

01 管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政
02 府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對
03 水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其
04 功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設
05 施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯
06 缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，
07 其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於
08 1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移
09 交手續。上開條例第57條第1、2項亦規定甚明，立法意旨
10 因公寓大廈區分所有權人與起造人間之各別房屋買賣法律
11 關係具有集體性，為免區分所有權人各自與起造人就公共
12 設施進行移交之繁瑣，故規定統由公寓大廈管理委員會或
13 管理負責人代表區分所有權人與起造人進行移交，俾免於
14 起造人與區分所有權人各自辦理易生混亂，是公寓大廈管
15 理委員會或管理負責人就公共設施之所以得向起造人請求
16 檢測及移交，係本於各區分所有權人與起造人間之買賣契
17 約而生之請求權，透過法律規定由管理委員會或管理負責
18 人統一行使；然而，除上揭法律明定列舉事項外，其餘雙
19 方之權利義務，仍應依個別買受人即區分所有權人與起造
20 人間之買賣契約關係定之，管理委員會或管理負責人並無
21 法律依據可得代表各區分所有權人行使因買賣契約所生之
22 權利，且依上開條例第57條第2項規定，倘起造人所交付
23 之公共設施不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管
24 理委員會或管理負責人僅能報請主管機關命起造人修復
25 改善，管理委員會或管理負責人非得逕向起造人訴請修
26 復改善或給付修復費用，顯見就移交之公共設施發生瑕
27 疵，應由起造人負責修繕或賠償有爭議時，仍應依各區分
28 所有權人與起造人間之買賣契約關係為請求之依據，非得
29 由管理委員會或管理負責人逕依公寓大廈管理條例第57條
30 規定請求。再按債權債務之主體，應以締結契約當事人為
31 據，非契約當事人無從依契約主張權利義務。

01 2、原告社區各區分所有建物之買賣契約，為被告與向其買受
02 該建物之各個買受人所簽訂，原告尚僅為社區之管理委員
03 會，並非系爭建物之買受人，自無從據買賣契約法律關係
04 行使民法第227條不完全給付、瑕疵修補請求權等契約上
05 權利。雖原告提出該社區於111年10月1日區分所有權人會
06 議決議授權其就公設點交事宜對被告「採取相關法律行
07 動」，有該區分所權人會議紀錄在卷可參（本院卷第25至
08 27頁），惟觀諸該決議之文字為「為確保公設驗收及點交
09 可符合住戶之合理期待，提議採取法律相關行動，以確保
10 住戶應有權利」，明顯只是容許原告為「法律相關行動」
11 而非「將基於買賣契約所生之權利讓與給原告」或「授權
12 原告得以原告自己的名義提起訴訟（即任意訴訟擔當）」
13 （若是這兩者，則住戶自己就不能再行使該權利），更遑
14 論「法律相關行動」亦過於抽象空泛，而且依據該會議記
15 錄，同意的區分所有權人僅有41票（全體人數為60人），
16 顯非所有區分所有權人都有明確同意該議題，無從依據該
17 多數決而認原告已取得「所有」區分所有權人之授權或權
18 利讓與，況且不要說原告只是管理委員會，就算是現任
19 住戶（即區分所有權人）也不一定就是當初與被告公司
20 訂立買賣契約的買受人（有可能是向第一任屋主購入、
21 也有可能是父母購入後贈送給子女或登記子女的名字），
22 就算現任住戶剛好就是買受人，且即便附表一公設又確實
23 有瑕疵（假設語氣）或構成不完全給付，依民法第227、3
24 54至366條之規定，買受人可行使的法律效果有解除契
25 約、減少價金、損害賠償、請求另行交付無瑕疵之物、依
26 給付不能或給付遲延規定行使權利等，而各個法律效果的
27 起算時點亦各不相同（例如依民法第365條，自買受人通
28 知後6個月間不行使或自物之交付時起算）、各自也有不
29 同的積極與消極要件，在在都需視各個買受人的狀況（例
30 如如何與賣方即建商約定、是否有告知瑕疵、告知之時間
31 點等）去決定可否行使，因此並不能將公寓大廈管理條例

01 第57條解釋為管委會可代替全體區分所有權人就公設瑕疵
02 缺陷等相關問題行使買賣契約權利的依據（即該條規定並
03 非法定訴訟擔當），而該條僅規定起造人需移交公寓大廈
04 共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，並未賦予區
05 分所有權人或管委會（即原告）據以主張修補瑕疵或修繕
06 之權利，原告請求被告修繕附表一公設，為無理由。

07 （三）原告請求被告移交系爭健身房，為有理由，然請求被告檢
08 測確認無誤，為無理由：

09 1、公寓大廈管理條例第57條第1項規定：「起造人應將公寓
10 大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備…於管理
11 委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內…現場針對
12 水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其
13 功能正常無誤後，移交之」，顯已賦予管理委員直接接受
14 起造人移交公設之權利，而原告為系爭建案社區之管理委
15 員會，故被告自有依該項規定交付共用部分、約定共用部
16 分與其附屬設施設備移交予原告之義務，原告依該項規定
17 以自己名義請求被告移交系爭健身房，為有理由。

18 2、至原告請求被告需將系爭健身房「進行檢測設備設施，確
19 認數量及功能正常無誤」，然上揭法條明文規定需「檢
20 測、確認功能正常無誤」之設備僅有「水電、機械設施、
21 消防設施及各類管線」等公設，系爭健身房明顯不屬於該
22 類項目，自無要求被告「進行檢測設備設施，確認數量及
23 功能正常無誤」之餘地。

24 （四）原告就植栽部分依不當得利規定請求被告賠償3萬元，為
25 無理由：

26 按所謂不當得利，係以當事人無法律上原因而受利益，致
27 他方受損害者，為其成立要件。被告對系爭建案的各個買
28 受人（而非管理委員會）負有依買賣契約給付及瑕疵擔保
29 之義務，並不會因為瑕疵事後經他人修復而免除，且被告
30 並未直接對原告負有修繕義務等節已如前述，故即便原告
31 支出費用維護植栽，被告亦不會因此免除其對各個買受人

01 的責任，被告並未受有利益，原告據不當得利規定請求被
02 告給付3萬元，為無理由。

03 四、綜上所述，原告之訴僅請求移交系爭健身房部分為有理由，
04 其餘部分為無理由。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
06 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

09 民事第三庭 法官 洪瑋孺

10 正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

14 書記官 謝喬安