

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第352號

原告 京澄無為上善若水社區管理委員會

法定代理人 詹益欣

訴訟代理人 謝錫福律師

被告 澄果建設有限公司

法定代理人 葉泰利

訴訟代理人 江松鶴律師

謝順達

陳逸菱

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第436條第2項適用第255條第2項但書第2款定有明文。經查，原告起訴請求：

「被告應賠償原告新臺幣（下同）139,650元、重新植樹受白蟻侵蝕原樹種4顆」（見本院卷一第5頁背面），嗣於民國112年7月6日具狀變更訴之聲明為：「(一)被告應給付原告431,935元，及自本準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第88頁），被告對上述訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，應視為同意追加。

二、原告主張：

(一)被告係桃園市○○區○○路000○○000號建物即京澄無為上善

01 若水社區（下稱系爭社區）之起造人，以預售之方式出售系
02 爭社區之房地，並分別與系爭社區區分所有權人簽訂預定房
03 屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。伊於110年3月27日決
04 議成立，於同年4月7日經桃園市政府核備。系爭社區之公共
05 設施有下列瑕疵：

06 1.植栽部分：

07 系爭買賣契約附件（十一）壹層公共面積美化示意圖載有植
08 栽配置（下稱系爭植栽），為系爭社區全體住戶所共有而共
09 同使用之部分，被告有依系爭買賣契約履行植栽美化之義
10 務。惟該處有烏柏1棵、杜英2棵及竹柏1棵於點交前即遭受
11 白蟻病蟲害極為嚴重，伊於發現白蟻病蟲害時，多次通知被
12 告處理，並要求重新植栽，然未獲置理，伊遂委請廠商進行
13 植栽防治，支出防治費用45,150元，伊得依民法不當得利之
14 規定請求被告返還防治費用。又因系爭植栽受病蟲害極為嚴
15 重，受白蟻蛀蝕樹幹產生空洞、病菌感染枯萎，失去原來美
16 化社區之價值與效用，且若遇強風樹幹折斷，將造成人員生
17 命財產之危害，故必須將受損樹木移除重新植栽，經估價所
18 需費用為261,500元，被告就此費用應負物之瑕疵擔保及不
19 完全給付之損害賠償責任。

20 2.機電維護費用部分：

21 為利公共設施、機電、消防等點交事宜順利進行，伊委請訴
22 外人太古全方位系統檢測顧問有限公司（下稱太古全方位公
23 司）於110年8月31日進行公共設施設備檢測初勘作業，經多
24 次協調，被告於同年11月12日始派員參與初勘報告說明會，
25 缺失項目高達659項，且被告未曾對電梯以外之機電及消防
26 設備等機具進行定期維修保養，會中被告表明無法對上開設
27 備機具進行定期維修保養，且就缺失項目未能立即改善，伊
28 為保障社區住戶生命財產安全，於110年12月1日起委由太古
29 華電實業股份有限公司（下稱太古華電公司）進行公共機電
30 設備維護作業，每月維護費用為9,450元，至111年9月15日
31 兩造簽立公共設施移交承諾協議書（下稱系爭協議書），載

明公共設施缺失預定於同年月30日完成為止，此10個月間伊共支出94,500元。該期間之機電維護費用應由被告負擔，伊得依民法第179條規定請求被告返還。

3. 電梯門板部分：

又系爭社區地下2樓之電梯於110年6月11日即經台灣三菱電梯股份有限公司（下稱三菱公司）發現有門板（下稱系爭電梯門板）凹陷變形情事，被告卻向伊謊稱該門板僅為臨時性裝置，日後將更換，嗣又改口稱不更換門板，並執意以修繕處理，惟仍未恢復平整，經三菱公司派員檢修，表示需更換新品，所需費用為30,785元，被告對更換系爭電梯門板之費用，應負物之瑕疵擔保及不完全給付之損害賠償責任。

(二)為此，爰依物之瑕疵擔保、不完全給付、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告431,935元，及自本準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)系爭植栽部分：

兩造於111年9月15日簽立系爭協議書完成系爭社區公共設施之點交，約定日後不得再就公共設施之點交有任何爭議；且伊於110年5月12日、110年10月9日均曾更換過植栽，又依系爭買賣契約第14條第5項約定，美化植栽部分不在保固範圍內，伊並無保固之責；況就重新植栽之金額，原告主張之金額亦屬過高。

(二)機電維護費用部分：

依系爭契約第9條第3項第2款約定，社區管理費支付內容包括公共設施之維修保養費用，故機電維護費用自應由被告負擔。

(三)電梯門板部分：

依系爭買賣契約第18條第4項約定，自伊通知移交日起，不論管理委員會是否出面移交，伊即解除保管責任，嗣後均由管理委員會負責公共設施之維護。於110年6月11日三菱公司

01 維護保養紀錄表即記載系爭電梯門板有變形情事，原告之請
02 求已罹於民法第365條第1項之除斥期間，而不得主張。

03 (四)且兩造於111年9月15日簽立系爭協議書，約定日後不得再就
04 公共設施之點交有任何爭議，伊復以回饋之性質，贈與原告
05 141,248元之社區代墊款，原告應不得再爭執公共設施之點
06 交，原告提起本件訴訟與誠信原則實屬有違。

07 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請
08 准宣告免為假執行。

09 四、兩造不爭執之事項（見本院卷二第91頁及背面）：

10 (一)被告係系爭社區之起造人，以預售之方式出售系爭社區之房
11 地，並分別與系爭社區區分所有權人簽立系爭買賣契約。原
12 告係系爭社區之管理委員會，於110年3月27日決議成立，於
13 同年4月7日經桃園市政府核備。

14 (二)被告於110年4月1日通知原告點交公共設施。

15 (三)原告委託太古全方位公司於110年8月31日進行公共設施設備
16 檢測初勘作業。

17 (四)原告自110年12月1日起委託稱太古華電公司進行公共機電設
18 備養護作業，每月養護費用為9,450元。

19 (五)兩造於111年9月15日簽立系爭協議書。

20 (六)系爭社區地下二樓之電梯門變形，經原廠三菱公司檢修表示
21 無法修繕，必須更換新品，費用為30,785元。

22 五、得心證之理由：

23 (一)原告主張依民法物之瑕疵擔保、不完全給付之法律關係請求
24 被告給付上開費用，為無理由：

25 1.按債權債務之主體，應以締結契約當事人為據，如非契約當
26 事人，自無從依契約主張權利義務。系爭社區內各區分所有
27 建物之買賣契約，為被告與向其買受該建物之各區分所有權
28 人分別簽訂，被告交付系爭社區之公共設施，如有原告主張
29 之系爭瑕疵存在，亦僅區分所有權人得主張買賣契約所生民
30 法不完全給付或物之瑕疵擔保等權利。

31 2.又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

區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。而管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。…六、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管，同條例第36條亦有明定。另起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。上開條例第57條第1、2項亦規定甚明，立法意旨係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關係具有集體性，為免區分所有權人各自與起造人就公共設施進行移交之繁瑣，故規定統由公寓大廈管理委員會或管理負責人代表區分所有權人與起造人進行移交，俾免於起造人與區分所有權人各自辦理易生混亂，是公寓大廈管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檢測及移交，係本於各區分所有權人與起造人間之買賣契約而生之請求權，透過法律規定由管理委員會或管理負責人統一行使；然而，除上揭法律明定列舉事項外，其餘雙方之權利義務，仍應依個別買受人即區分所有權人與起造人間之買賣契約關係定之，管理委員會或管理負責人並無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權利，且依上開條例第57條第2項規定，倘起造人所交付之公共設施不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人僅能報請主管機關命起造人修復改善，管理委

員會或管理負責人非得逕向起造人訴請修復改善或給付修復費用，顯見就移交之公共設施發生瑕疵，應由起造人負責修繕或賠償有爭議時，仍應依各區分所有權人與起造人間之買賣契約關係為請求之依據，非得由管理委員會或管理負責人逕為請求。

3.原告僅為系爭社區之管理委員會，並非系爭買賣契約之買受人，自不得主張依買賣契約法律關係行使權利。是原告主張其得以自己之名義，行使買賣契約所生之物之瑕疵擔保或不完全給付權利云云，洵屬無據。

(二)原告依民法第179條之規定，請求被告給付上開費用，亦無理由：

1.系爭植栽部分：

(1)被告於110年4月1日通知原告點交公共設施，惟兩造遲至111年9月15日方簽立系爭協議書，為兩造不爭執之事實。系爭協議書第1項既約定「雙方達成協議，公共設施缺失達成率80%以上…於111年9月15日完成點交」等語（見本院卷一第106頁），堪認本件公共設施點交之時點即為111年9月15日。被告為系爭買賣契約之出賣人，自應對買受人擔保系爭社區之公共設施於111年9月15日點交時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，且符合債務本旨。

(2)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。揆諸上開規定，原告如欲依民法第179條規定請求被告給付病蟲害防治費用及重新植栽費用，應以其已實際支出費用，而使被告受有無需支付該費用之利益為其要件。查原告於111年4月19日即檢附照片發函被告表示部分植物枯萎需重新植栽等語；被告於同年月29日回函稱系爭社區成立管理委員會已逾1年，設備及環境應由原告自行委請相關維護保養廠商進行定期維護工作等語；原告復於同年5月19日發函被告表示點交前之相關設備及環境維護均屬被告之責任，如未於同年月31日前完成改

善，原告將委請園藝廠商進行維護工作，並向被告求償等語，有上開函文附卷足憑（見本院卷二第96至99頁），足認系爭植栽於點交前之111年4月19日，已有遭受病蟲害、需重新植栽之情事，被告應依系爭買賣契約對買受人負不完全給付及物之瑕疵擔保責任。原告雖主張其已支出病蟲害防治費用45,450元云云，惟觀其所提屋況修繕登記表、頂頂企業有限公司病媒防治施工計畫暨估價單等文件（見本院卷第9至10頁背面），僅為報修單及估價單，並非實際支出費用之單據，尚難認原告已實際支出病蟲害防治費用。另就重新植栽費用261,500元部分，原告僅提出富案園藝維護報價單（見本院卷一第36頁），亦難逕認其已實際支出重新植栽之費用。原告既無實際支出費用，被告自未受有無須支付上開費用之利益，是原告依民法第179條請求病蟲害防治及重新植栽費用，應無理由。

2.機電設備維護費用部分：

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，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。又系爭買賣契約第9條第3項第2款亦約定：「社區管理費支付內容包括：管理服務人員之薪資費用、公共設施之維修保養費用…」等語（見本院卷一第98頁背面），亦同此旨。揆諸上開法條及系爭買賣契約之約定，系爭社區之機電設備既屬共用部分，其修繕、管理、維護之費用，應自公共基金支付，或由區分所有權人按共有之應有部分比例分擔之，尚與公共設施點交之時點無涉。準此，原告於110年12月1日至111年9月30日委請太古華電公司進行機電設備維護之費用，自應由公共基金支出，尚不得請求被告負擔。至原告雖主張依系爭買賣契約第18條第4項約定，於點交後被告方解除公共設施之保管責任云云。惟上開約定所稱之「保管責任」，應係指原由管理委員會進行之修繕、管理、維護事務，於點交前由被告負責處理，非指被告

01 須自行負擔公共設施之維護費用。原告另主張依民法買賣之
02 規定，買賣物交付前之利益及危險均由出賣人負擔云云，亦
03 與上開說明不符，無足憑採。

04 3.系爭電梯門板部分：

05 查系爭社區地下二樓之電梯門板變形，經原廠三菱公司檢修
06 認為無法修繕，必須更換新品，費用為30,785元等節，為兩
07 造所不爭執。又系爭電梯門板變形之情事，係於點交前之11
08 0年6月間即發生，此有三菱公司建築物升降機維護保養紀錄
09 表在卷可憑（見本院卷一第111頁），被告自應對買受人負
10 物之瑕疵擔保及不完全給付責任。惟原告僅提出三菱公司估
11 價單（見本院卷一第114頁），無從認定其已實際支出更換
12 系爭電梯門板之費用，而致被告受有無須支出該等費用之利
13 益。是原告依不當得利之規定請求被告給付系爭電梯門板更
14 換費用，亦無理由。

15 (三)原告雖聲請傳訊證人陳添富、羅棋生，以證明系爭電梯門板
16 變形、系爭植栽遭病蟲害之事實，惟該等事實業經本院依卷
17 內證據認定如前，是原告聲請傳訊上開證人，尚無調查之必
18 要，爰予駁回。

19 六、綜上所述，原告依民法物之瑕疵擔保、不完全給付、不當得
20 利之法律關係，請求被告給付431,935元本息，為無理由，
21 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
22 麗，應併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
24 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
25 論述，附此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
28 桃園簡易庭 法 官 林宇凡

29 以上為正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日

04 書記官 楊上毅