

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2351號

原告 崇義七賢社區管理委員會

兼 法定 吳緒文

○ ○ ○ 號10樓

原告 吳昇翰

劉懋縉

侯佳豪

吳婉瑜

許芷芸

共 同

訴訟代理人 田俊賢律師

共 同

複 代理人 江宗恆律師

李泓律師

被告 雄萬建設股份有限公司

法定代理人 邱文彬

訴訟代理人 楊明廣律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國110年8月3日辯論
終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按多數有共同利益之人，不合於民事訴訟法第40條第3項非
法人團體之要件者，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；訴訟當事人之選定及其更
換、增減，應以文書證之，民事訴訟法第41條第1項、第2
項、第42條分別定有明文。又選定當事人之制，旨在求取共
同訴訟程序之簡化，苟多數當事人所主張之主要攻擊或防禦

方法相同，已足認有簡化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，初不以對訴訟標的必須合一確定者為必要（最高法院76年度台再字第6號、87年度台上字第2917號判決意旨參照）。查如附件所示選定人蔡明明等37人（見本院卷二第319頁）主張其等與被告簽立崇義七賢房地買賣契約書（下稱系爭契約），而崇義七賢社區（下稱系爭社區）有如附表一、二所示瑕疵（下稱系爭瑕疵），因而請求被告應給付系爭瑕疵之修繕費用，應認就本件訴訟之重要爭點有共同利害關係，自屬有共同利益之多數人，並依法分別選定原告吳昇翰、劉懋縉為全體進行本件訴訟，有民事陳報狀、系爭契約、選定當事人同意書等件在卷可稽（見本院卷二第200至317頁），核與民事訴訟法第41條第1項規定相符，應予准許，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明：(一)被告應給付原告崇義七賢社區管理委員會（下稱崇義七賢管委會）或吳昇翰或劉懋縉或侯佳豪或吳婉瑜或吳緒文或許芷芸新臺幣（下同）3,573,285元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)前項給付中，如被告已給付任一原告，於相同給付範圍內，被告於該給付範圍內同免給負責任。(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第2至3頁）。嗣於民國108年1月9日具狀變更聲明為：(一)先位聲明：被告應將崇義七賢公寓大廈所屬各棟建物之如附表一、二所示系爭瑕疵，按如附表一、二所示之各類修補方式予以修補。(二)備位聲明一：被告應給付原告崇義七賢社區管理委員會3,565,885元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)備位聲明二：被告應給付崇義七賢社區全體與被告間存在買賣契約之區分所有權人3,565,885元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年

01 利率百分之五計算之利息，並由原告崇義七賢管委會代為受
02 領（本院卷二第77頁）。經核原告聲明之變更及追加，係基
03 於同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

04 三、復按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由
05 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
06 在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維
07 護工作」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無
08 實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員
09 會之名義為交易者比比皆是。除民事訴訟法第40條第3項規
10 定：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能
11 力。」之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項亦規定：
12 「管理委員會有當事人能力。」明文承認管理委員會具有訴
13 訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職
14 務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於公寓大廈管理條例
15 第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2
16 項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書規
17 定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，
18 賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法
19 院98年度台上字第790號判決意旨參照）。次按所謂「當事
20 人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判
21 決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當
22 事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標
23 的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格
24 之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或
25 法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付
26 之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當
27 事人適格即無欠缺。至原告是否確為權利人，被告是否確為
28 義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實
29 體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院96
30 年度台上字第1780號、93年度台上字第382號判決意旨參照
31 ）。查本件原告崇義七賢社區管委會為系爭社區住戶所設立

管理及維護共用部分之組織，依上開說明，就執行管理及維護系爭社區共用部分即有訴訟實施權，自為適格之當事人，從而原告崇義七賢管委會依買賣契約、民法第227條第1項請求被告修補瑕疵，對被告即有請求權，並無當事人不適格情形，至原告主張於實體上有無理由，則屬訴訟標的法律關係之爭執。

四、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人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；民法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，原告崇義七賢社區管委會之法定代理人原為原告吳昇翰，嗣於本案訴訟繫屬中改選為原告吳緒文，有桃園市政府平鎮區公所備查函文、崇義七賢社區第七屆區分所有權人大會會議紀錄附卷可稽（見本院卷三第77至82頁），並經原告吳緒文具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第73頁），合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告為系爭社區房地之出賣人，被告出售系爭社區建物時明知有系爭瑕疵，竟未修繕即於102年3月間完工後陸續交屋，至原告崇義七賢社區管委會成立後，被告亦遲未通知點交事宜，嗣原告崇義七賢社區管委會發現系爭社區有系爭瑕疵後，遂與被告於103年4月2日達成協議，即被告應提供相關公設點交資料，於103年4月16日前會同社區協力廠商及權責委員進行勘驗，並於103年4月30日前完成公設點交程序。惟被告提出「崇義七賢公共設施驗收點交清冊」及「崇義七賢社區公共設施點交時程表」後，遲未依上開協議進行點交事宜，經桃園市政府工務局要求被告儘速移交，及原告崇義七賢管委會多次發函通知被告進行點交及修繕系爭瑕疵後，被告仍置之不理。而系爭瑕疵業經原告崇義七賢社區管委會於104年委請台灣檢驗科技股份有限公司（

01 下稱 SGS 公司）依被告提出之系爭社區建造圖說及建築法規
02 完成檢測，並作成「公共設施查驗報告書」（下稱系爭報告
03 書），確認系爭社區有系爭瑕疵，爰依民法第 227 條第 1 項
04 類推適用給付遲延之法則，請求被告修補系爭瑕疵，而聲明
05 如前揭先位聲明所示。如認為原告先位聲明無理由，則就系
06 爭報告書所確認之系爭瑕疵及訴外人貫群機電有限公司、星
07 宥工程有限公司、萬美企業社所報價維修費用共計 3,573,28
08 5 元，依民法第 227、360 條規定，為前揭備位聲明一、二
09 所示之聲明。

10 二、被告則以：原告所提「漏水」、「機電消防」瑕疵部分，非
11 屬結構保固範圍，不在公設移交範圍，且已逾保固期間及瑕
12 疵擔保期間。又原告委任 SGS 公司進行檢測，並未經被告同
13 意，檢測時亦未會同被告到場，系爭報告書並無證明力。且
14 原告應證明系爭報告書所載系爭瑕疵，係依被告原始圖說所
15 應設置之設備，並於保固期間內已存在，另原告所提報價單
16 及估價單皆是依現況提出之修繕項目，項目亦有重複請求情
17 事。又原告崇義七賢社區管委會成立後，被告即積極辦理公
18 設點交事宜，並已將公設及附屬設施移交給付原告使用，
19 但原告崇義七賢社區管委會並未提出具體瑕疵，即拒絕點交
20 全部設備，原告自應依民法第 234 規定負受領遲延之責任，
21 並視為系爭社區之公設已完竣點交。況系爭社區公設從交由
22 原告使用迄今已逾 5 年，原告使用公設之期間當會有自然耗
23 損及人為損害，又原告所列的缺失項目是否為依圖說或系爭
24 契約所應設置之設備，且該瑕疵是否在保固期間內即存在，
25 其修繕方式及費用是否合理等情，原告均未舉證，是原告請
26 求顯無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、經查，原告主張原告吳緒文等 6 人及附件所示選定人蔡明明
28 等 37 人為系爭社區之所有權人，原告已委請 SGS 公司就系爭
29 社區所有公設進行檢測鑑定等情，業據其提出系爭契約、系
30 爭報告書節本為憑（見本院卷一第 79 至 96 頁、第 135 頁、第
31 215 至 280 頁；本院卷二第 66 至 75 頁），且為兩造所不爭執

，堪信屬實。至原告主張被告所交付系爭社區之公設有系爭瑕疵，修繕系爭瑕疵費用為3,573,285元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點應為：(一)系爭社區是否存有系爭瑕疵？(二)如有，原告之先位聲明有無理由？(三)原告之備位聲明有無理由？

四、得心證理由：

(一) 系爭社區是否存有系爭瑕疵：

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實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。本件原告主張被告所交付之系爭社區存有系爭瑕疵，為被告所否認，依上開說明，自應由原告就被告所交付之系爭社區公設存在系爭瑕疵之有利事實負舉證責任。經查，原告主張系爭社區存有系爭瑕疵，並提出系爭報告書節本、貫群機電有限公司報價單、星宥工程有限公司報價單、萬美企業社報價單為證（見本院卷一第23至78頁、第215至280頁；本院卷二第121至122頁）。惟系爭報告書乃原告於起訴前自行委請第三人所進行檢測，而非兩造所同意的鑑定單位，且SGS公司進行檢測時，並未會同兩造確認應進行檢查項目及鑑定時相關設備之實際現況，其可信性及公正性已非無疑。況原告亦未證明進行相關檢查及鑑定時，有以系爭契約及建造圖說為依據，逐一就被告所應設置的具體項目進行檢查及鑑定，實難據以認定系爭瑕疵所列各項設備，是否確為被告應依系爭契約及建造圖說設備之項目，或其設置狀況是否有違反系爭契約之約定及建造圖說之說明，且依系爭報告書亦無法確定系爭瑕疵是發生於何時及是否應由被告負責。參以系爭報告書中所附查證照片，僅紀錄系爭社區各設備於查驗時狀況之照片及說明，

並無具體記載係依系爭契約何項約定或建造圖說何項說明
作為其檢測之依據，實難認定被告有原告主張未依系爭契
約給付之瑕疵。至證人即系爭社區第一屆主委劉貞塘雖證
稱：因管委會之委員並非專業人員，監視器、消防及機電
設備都要經管委會找廠商確認後，才能與被告點交，廠商
如表示無法點交部分，管委會即會尊重廠商意見而不點交
，當時有紀錄不合格無法點交的具體原因，該紀錄資料都
置於管理中心，但很難再找出這些資料了。當時伊幾乎每
週六都召集各委員確認有哪些瑕疵，住戶進住後也反應很
多問題，被告有修繕大部分的問題，最後約剩下70至80項
問題，附表一、二所列的系爭瑕疵不是第一屆管委會所列
，但印象中當時有附表一編號8至10項之問題，附表一編
號12至26依其記載內容，印象中其擔任主委時即有該等瑕
疵，但不確定是否同一位置，附表一編號27至33及附表二
的瑕疵，也是印象中在其擔任主委時即存在瑕疵，第一屆
委員認為有問題的項目都會紀錄下來反應給被告，伊擔任
主委時有很多公設的問題，被告也有慢慢的解決等語（見
本院卷三第12至15頁）。惟劉貞塘證稱內容所指的瑕疵，
乃原告崇義七賢管委會委任的機電等廠商之片面認定，其
證詞亦無法據以認定其所指監視器、消防及機電設備等瑕
疵，即是被告依系爭契約或建造圖說所應建置項目，或所
設置現況不符系爭契約約定或建造圖說之說明，且其證述
內容亦無法據以認定有系爭瑕疵存在。而就原告主張之系
爭瑕疵，經本院協商兩造確定鑑定標的與問題，函詢桃園
市建築師公會詢價及可否進行鑑定，該會函覆鑑定費用並
表示可進行相關項目之鑑定後，原告本已表示同意函送鑑
定，惟嗣後又具狀表示撤回上開鑑定聲請，有準備程序筆
錄、桃園市建築師公會函文、民事陳報狀等件在卷可稽（
本院卷三第50頁、第55至56頁、第59至60頁、第64頁、第
83頁），是本院就原告主張系爭瑕疵是否存在，亦無其他
卷內證據資料可憑採認。原告復未提出其他證據以實其說

，是其上開主張尚難遽採，依前揭規定及說明，即無從為原告有利之認定。

(二) 原告既無法舉證證明系爭瑕疵之存在，則其以系爭瑕疵存在為由，分別依民法第227條第1項類推適用給付遲延之法則，為前揭所示先位聲明；及依民法第227、360條規定，為前揭備位聲明一、二所示之聲明，即屬無據。

五、綜上所述，原告分別依民法第227條第1項類推適用給付遲延之法則、民法第227、360條規定，所為先位聲明及備位聲明一、二之請求，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 3 日

民事第一庭 審判長 法官 卓立婷

法官 李麗珍

法官 林其玄

以上正本係照原本作成。

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 110 年 9 月 7 日

書記官 戴育萍

附表一：消防機電瑕疵修繕

編號	瑕疵名稱(規格)	瑕疵位置	類型	修補方式	損害金額
					依SGS < 公共設施查證報告書> (新台幣)
1	LED 緊急照明(LED 壁掛20燈)	〈消防缺失檢驗照片〉第30頁至34頁，照片178至202所示。	故障/未設置	檢修更換/ 安裝施作	18,900元
2	出口燈標示燈(小型壁掛式LED單面)	〈消防缺失檢驗照片〉第20頁至22頁，照片116至129所示。	故障/未按圖施作	檢修更換/ 按圖施作	8,550元
3	樓層指示燈(小型壁	〈消防缺失檢驗照片〉第	故障	檢修更換	20,250元

(續上頁)

	掛式LED 單面)	22頁至30頁，照片132 至 176 所示。			
4	消防管連結屋頂水箱 逆止閥(4吋)	〈消防缺失檢驗照片〉第 3 頁及第9 頁，照片 16、17、53 所示。	關閉	保持開啟	84,000元
5	消防管連結屋頂水箱 逆止閥(6吋)	〈消防缺失檢驗照片〉第 3 頁及第9 頁，照片 16、17、54所示。	關閉	保持開啟	126,000元
6	樓層緊急電源插座	〈消防缺失檢驗照片〉第 35頁及37頁，照片 208、209 、219 所示。	無電壓	查明修繕	22,000元
7	消防泵浦啟動訊號未 回溯至總機	〈消防缺失檢驗照片〉第 3 頁，照片13所示。	訊號未回溯	查明修繕	5,000元
8	B2 27 號車位上方排 風機有雜音異響	〈機電缺失檢驗照片〉照 片708 所示。	雜音	檢修復原	6,000元
9	B1發電機室進排風機 無法運轉	〈機電缺失檢驗照片〉照 片676 所示。	未連動亦無法 運轉	查明修繕	20,000元
10	B2 119號車位旁廢水 盤污水馬達故障	〈機電缺失檢驗照片〉照 片469 所示。	線路未接無法 交替	檢修復原	15,000元
11	B2汙水機房控制盤 NO:5迴路開關故障	〈機電缺失檢驗照片〉照 片466 所示。	故障	檢修復原	1,500元
12	B1 KTV室MLF 盤#1迴 路電磁開關異音	〈機電缺失檢驗照片〉照 片568 所示。	異音	檢修復原	2,500元
13	B1 MPE盤電子錶故障	〈機電缺失檢驗照片〉照 片557 所示	故障	檢修復原	15,000元
14	B1 MPB盤電子錶故障	〈機電缺失檢驗照片〉照 片562 所示。	故障	檢修復原	15,000元
15	B1噴灌機房噴灌幫浦 馬達未固定	〈機電缺失檢驗照片〉照 片414 所示。	未固定	確實固定	3,500元
16	1F景觀池機房內管路 未固定	〈機電缺失檢驗照片〉照 片433 所示。	未固定	確實固定	2,500元
17	B1發電機室MP/GP 等 盤盤體後方線路無保 護無蓋板	〈機電缺失檢驗照片〉照 片594 、595 、623 、 624 、670 所示。	無保護無蓋板	確實保護/ 安裝蓋板	60,000元

(續上頁)

18	1F監控室全區中央監控設備監控點均無動作	〈機電缺失檢驗照片〉照片365、367所示。	無動作/ 無信號顯示	檢修復原	500,000元
19	D/E 棟B2揚水盤開關接點鏽蝕	〈機電缺失檢驗照片〉照片506、508所示。	接點鏽蝕	檢修復原	4,000元
20	B1-B2 全區緊急按鈕均未依圖安裝	〈機電缺失檢驗照片〉照片316-319所示。	未依圖安裝	按圖施作	200,000元
21	B2車道出口上方導風機未安裝與圖不符	〈機電缺失檢驗照片〉照片684-705所示。	未依圖安裝	按圖施作	275,000元
22	B1車道出口上方導風機未安裝與圖不符	〈機電缺失檢驗照片〉照片717-753所示。	未依圖安裝	按圖施作	425,000元
23	A 棟B1電梯廳未設廣播喇叭	〈消防缺失檢驗照片〉第19頁，照片109所示。	未設置	安裝施作	5,000元
24	F 棟B1休憩室排煙手動開關未安裝	〈消防缺失檢驗照片〉第38頁，照片224所示。	未安裝	安裝施作	20,000元
25	F 棟B1休憩室排煙風車出風口未設風管與通風百葉銜接	〈消防缺失檢驗照片〉第38頁，照片226所示。	未設置	安裝施作	45,000元
26	B1 D棟及C 棟電梯廳側泡沫蜂鳴器未設置	〈消防缺失檢驗照片〉第14頁，照片79所示。	未設置	安裝施作	20,000元
27	A 棟7F緊急電源插座缺保護面板	〈消防缺失檢驗照片〉第35頁，照片206所示。	缺保護面板	安裝蓋板	2,000元
28	4F消防栓箱未設減壓閥與圖不符	〈消防缺失檢驗照片〉第4-5頁，照片23-26所示。	未設置	按圖施作	30,000元
29	全區室內消防栓箱泵浦啟動表示燈故障/測試無電壓	〈消防缺失檢驗照片〉第3頁，照片14、15所示。	故障/ 無電壓	檢修更換/ 查明修繕	50,000元
30	B2車道自動防火鐵捲門中繼器無電源	〈消防缺失檢驗照片〉第38頁，照片227所示。	無電源	查明修繕	10,000元
31	BDF 棟避雷器接地線缺設	〈機電缺失檢驗照片〉照片129-132所示。	數量與圖不符	按圖施作	390,000元
32	ADEFG 棟RF排水高腳落水頭缺設	〈機電缺失檢驗照片〉照片475-491所示。	未施作	按圖施作	500,000元

(續上頁)

33	地下室無排水管		未施作	按圖施作	189,000元
				總 計	3,090,700元

附表二：漏水瑕疵修繕

編號	瑕疵名稱	瑕疵位置	瑕疵修補方式	損害金額 (新台幣)
1	蓄水池底部漏水	E棟B2蓄水池底部	止漏防水處理	6,000元
2	車位上方漏水	B2 69號車位上方	同前	4,500元
3	車位後方牆角漏水	B2 73號車位後方牆角	同前	36,000元
4	車位上方漏水	87號車位上方	同前	3,000元
5	車位後方牆面潮濕	B2 71-81號車位後方牆面	同前	129,600元
6	機車位上方漏水	B2 23號機車位上方	同前	18,000元
7	車位上方排風窗框漏水	B1 3號車位上方排風窗框	同前	6,000元
8	車位旁管線漏水	B1 60 號車位旁管線四周	同前	5,000元
9	消防機房牆角漏水	B2 消防機房室內牆角	同前	54,000元
10	機車位上方漏水	B1 12號機車位上方	同前	18,000元
11	機車位牆角漏水	B1 15-21號機車位牆角	同前	25,000元
12	撞球室漏水	撞球室	同前	38,000元
13	漏水痕跡	上揭各漏水處	油漆處理	30,000元
			總 計	373,100元