臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3631號

原　　告　逢甲樂唯大廈管理委員會
法定代理人　蔡正熙
訴訟代理人　唐樺岳律師
　　羅永安律師
上　一　人
複代理人　簡　珣律師
被　　告　鈺豐開發股份有限公司
法定代理人　林國旭

上列當事人間請求移交事件，於民國109年2月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應將逢甲樂唯大廈共用部分、約定共用部分、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說移交原告。

被告應協同原告就逢甲樂唯大廈共用部分、約定共用部分中水電、機械設施、消防設施及各類管線附屬設施，進行檢測設備設施，確認數量及功能正常無誤後，連同設備使用維護手冊及廠商資料、設備移交原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告以合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾建經公司）為被告提起本訴，後追加鈺豐開發股份有限公司（下稱鈺豐公司）為被告（見訴卷第161頁），而為主觀訴之合併。經核原告追加鈺豐公司為被告之訴，與先已提起對於合眾建經公司之訴，所憑之基礎事實同一，於被告鈺豐公司之審級利益及防禦權之保障無重大影響，得使紛爭一次解決，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。嗣原告撤回對於合眾建經公司之訴，經合眾建經公司同意（見訴卷第212頁），已生撤回對於合眾建經公司起訴效力，是本件應專就原告對於被告之訴為審理。

二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於101 年間向不特定第三人招商，並承諾會另成立澤豐國際資產管理股份有限公司（下稱澤豐公司）向買方承租，用以經營旅社。嗣後澤豐公司向買方承租，然自105 年10月起開始拖欠租金，亦不願交還房屋，嗣各區分所有權人向法院提起遷讓房屋訴訟，經鈞院106年度重訴字第48號判決區分所有權人勝訴後，各區分所有權人於107年9月10日經假執行取回所有之房屋，並於107年10月16日成立管理委員會。逢甲樂唯大廈之區分所有權人雖取回房屋，然被告仍應完成移交程序，被告除須交付建物之使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說及設備使用維護手冊及廠商資料外，仍須由臺中市不動產開發商業同業公會見證移交程序並三方用印，始得完成全部程序。詎料，被告除未依法將上開文件交由原告，迄今仍不願配合見證程序並用印，致原告無法將移交文件完備，並申請取回公共基金。爰依公寓大廈管理條例第57條第1 項規定提起本訴，請求被告應配合原告辦理移交作業等語，並聲明如主文第1、2項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、查原告主張之事實，業據其提出臺中市政府都市發展局103中都使字第1255號使用執照、臺中市西屯區公所公寓大廈管理組織報備證明、臺中市政府住宅發展工程處函、逢甲樂唯公寓大廈（社區）申請報備書及管理規約等資料為證（見中補卷第19-27頁、訴卷第25-82頁）。合眾建經公司陳明：合眾建經公司受業主即被告委任，因信託關係擔任建照號碼100府授都建字第3534 號之名義起造人，該建物已完工且取得建物第1次登記，合眾建經公司已完成信託並於103年7 月18

日辦理塗銷信託登記，合眾建經公司並未參與施工前及施工中及完工後之任何有關之工程設計、指揮、監工或發包採購之工作，關於原告請求之移交範圍、設施、手冊、資料及圖說等均非由合眾建經公司持有等語，並有合眾建經公司書狀暨所附建築經理委任契約書、建物登記謄本等資料、地籍異動索引及臺中市政府住宅發展工程處108年12月9日中市都住寓字第1080029288號函在卷可參（見訴卷第89-90、93-94、101-154、175-207頁）。被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1 項之規定，視同被告對於原告主張之事實自認，堪信原告前開主張之事實為真正。按「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七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。」，公寓大廈管理條例第57條第1 項定有明文。被告為逢甲樂唯大廈實際起造人，原告本於公寓大廈管理條例第57條第1 項規定，請求被告移交前開共用必要設備，洵屬有據，應予准許。

四、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　12　　日

民事第三庭　　法　官　熊祥雲

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　　109　　年　　3　　月　　12　　日

書記官　曾惠雅