臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第1524號

原　　告	興天地管理委員會
兼法定代理人	邱萍萍
訴訟代理人	黃鴻霖
原　　告	洪麗雅
	朱世榮
	陳祺源
	林冠志
	羅燕芬
	余佳容
	沈麗淑
	宋德昭
	陳柏銓
	蔡德城
	洪育佃
	薛淑如
	王永興
	吳明山
	鄭耀祥
	游葉秀孍
	徐國峯
	高蓮秀
	蕭芳郁
	張佳翔
	陳麗純
	羅湘玉
	溫秀梅
	宋秀玲
	游涂欣儀
	賴美伶
	蔣明良

01	李宗龍
02	莊志成
03	黃喬敏
04	黃德崑
05	孫禎英
06	孫碩英
07	李珮瑜
08	范珮瑤
09	黃朝鴻
10	唐鉦淯
11	陳惠玲
12	蔡月美
13	薛綺愉
14	簡楓雅
15	簡誌良
16	朱靜枝
17	林良雄
18	施信彰
19	施俊標
20	賴秀英
21	蔡明芬
22	許文和
23	楊景卉
24	王文足
25	鄭詩鋒
26	潘麗玲
27	楊其妮
28	吳金交
29	劉月嬌
30	黃文欽
31	陳立群

陳明炯
林震華
葉千綾
上列六十三
人　共　同
訴訟代理人　李逸文律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　張玲綺律師
黃捷琳律師
林桂聖律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。查本件起訴時原告【謝宜蓁、陳威志、陳政緯、曹瑞玉、高瑞奇、顏淑貞於起訴時亦經列為原告，惟嗣先後撤回起訴（見本院卷三第49、151、191頁）】原係聲明：㈠被告應給付原告至少新臺幣（以下）3,070,338 元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息；㈡原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第15頁）。嗣原告於民國107年9月20日更正及補充其訴之聲明為：㈠被告應給付原告興天地管理委員會（下稱興天地管委會）3,070,338 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告應給付其餘原告（下稱原告邱萍萍等62人）3,070,338 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計

算之利息；㈢前兩項給付如被告已為其中一項給付，於給付範圍內免為他項之給付；㈣原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷三第50頁）。經核原告前開所為，僅係基於原告興天地管委會與原告邱萍萍等62人對被告所為不真正連帶請求之意旨而為法律上陳述之更正及補充，非為訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告興天地管委會為新北市○○區○○街○○號1樓（代表號）之興天地社區（下稱系爭社區）所屬管理委員會，原告邱萍萍等62人則均為與被告訂有房屋土地買賣契約之系爭社區住戶。系爭社區內之建物係由被告起造興建，其中專有部分已經各區分所有權人點交入住，公設部分則於103年4月12日經被告同意由原告興天地管委會委由訴外人太古華電實業股份有限公司（下稱太古公司）與被告共同進行驗收，惟因點交驗收過程中發現確有部分缺失，原告興天地管委會與被告間遂簽立如原證 1所示之公設移交補充協議書（下稱原證1 ），被告承諾就缺失部分為修補及補償，雙方並於103年10月2日之協商會議中就同意施作之項目為決議（下稱原證2）。嗣原告興天地管委會雖於103年11月8 日與被告再度進行公設點交協議，就原證2 所示被告同意施作之項目及決議內容予以追認，並委由太古公司進行第2 次複驗，原告興天地管委會更於103年12月8日與被告簽立公設移交補充協議書（下稱原證3），然仍有如原證3附件一所示之缺失至103 年12月10日未為改善，且該等缺失均係於點交前即已存在，但經原告興天地管委會要求被告修繕或改善，迄至104年7月23日太古公司再次履勘保養時卻仍未獲具體改善。甚者，原告復發現被告施作系爭社區內之建物時有未依建築技術工程施工篇第76條至第85條規定施作之情事，另尚存有車道高壓磚殘破、地下室電器箱管道間漏水、地下室停車場屋頂漏水、頭興街188 號前排水管未埋設套管、花圃地面景觀燈電源線未使用套管、對講機中繼器故障、結構避震設置

不足、公共梯廳消防進排風閘門設計錯誤等瑕疵亦均未由被告改善。原告興天地管委會依公寓大廈管理條例第36條第 2 款、第11款之規定，既對系爭社區之共用部分、約定共用部分有點收、保管及維護之職權，並代表系爭社區之全體共有人與被告簽立原證1至原證3，而被告未依原證1至原證3履行其修復前開瑕疵之義務，因此造成系爭社區之全體共有人受有如附表所示之損害共計3,070,338 元，原告興天地管委會自得依民法第227條第1項之規定請求被告就前開損害對原告興天地管委會負賠償之責。另原告孫萍萍等62人就系爭社區公設所存前開瑕疵，亦得依其等與被告所簽訂之房屋土地預訂買賣契約及民法第360條、第821條之規定，代系爭社區之全體住戶請求被告賠償3,070,338 元。為此爰依上開規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告興天地管委會3,070,338 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告應給付原告孫萍萍等62人3,070,338 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢前兩項給付如被告已為其中一項給付，於給付範圍內免為他項之給付；㈣原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告興天地管委會就其所主張前述系爭社區之公設缺失，前已依原證1至原證3對被告提起訴訟請求債務不履行之損害賠償，經本院以105 年度訴字第1646號民事判決（下稱前案判決）駁回其訴，原告興天地管委會雖於該案提起上訴，嗣復撤回上訴而告確定，原告興天地管委會本件請求自應為前案判決之既判力所及，依民事訴訟法第249條第1項第7 款之規定，應以裁定駁回此部分訴訟；退步言之，依最高法院92年度台上字第315 號、95年度台上字第1574號裁判意旨，前案判決就「原告興天地管委會不得以自己名義起訴並請求被告對其給付」之重要爭點所為之判斷，於本件亦應有爭點效之適用而不得為相異之認定。又原告孫萍萍等62人僅其中之原告洪麗雅、邱萍萍、林冠志、余佳容、洪育佃、

吳明山、游葉秀孋、高蓮秀、蕭芳郁、陳麗純、簡楓雅、簡誌良、朱靜枝、林良雄、蔡明芬、劉月嬌提出其等與被告所簽訂之買賣契約書，另原告陳立群所提出之買賣契約書則僅為其與訴外人王根朝間而非與被告所簽訂者，且債權請求權應非民法第821 條所謂本於所有權之請求，原告孫萍萍等62人仍無從請求將公設修繕之全部費用均給付予其等，故原告孫萍萍等62人主張依其等與被告間之買賣契約、瑕疵擔保責任及民法第821 條之規定所為之請求，亦屬無據。又原告興天地管委會為辦理系爭社區之公設驗收，曾陸續於102 年11月24日、102年12月3日、103年3 月31日、103年11月25日至同月26日會同太古公司就公設缺失進行履勘，迄至第4 次履勘時，無爭議率已達99 %，原告興天地管委會始依公寓大廈管理條例第57條第1 項規定，與被告簽立移交清冊，並依同條例第18條第2 項後段規定向新北市政府請求撥付公共基金2,862,630 元，已經新北市政府備查撥付在案，則原告興天地管委會既同意點交受領系爭社區之公設，顯見被告於 103年12月間移交之公設，應無原告所指前開瑕疵存在。再被告已於101 年12月間向新北市政府消防局申請辦理系爭社區之消防安全設備竣工查驗，由新北市政府101 年12月22日北消使字第1010010177號函之函覆可知相關消防安全設備之建置均符合法令規定，故原告主張被告未依建築技術施工編第76至85條之規定施工，仍非有據。至於原告雖再提出太古公司104年7 月23日之保養履勘報告（下稱原證4）主張系爭社區之公設仍存有瑕疵云云，惟原證4 係於點交後所作成，自仍不得據以證明系爭社區之公設於點交時有原證4 所示之瑕疵存在。況觀諸原證3第1條之約定，復可知原告興天地管委會就移交前未能臻於完全修繕或因工程結構、工程法令及現行技術未能達完全無缺失部分，已合意由被告提供原證3第3條所約定之額外贊助及增設項目（即原證2「103/10/2 協商會議同意施作項目與決議」所載項目），及將公設之保固延長為3 年（見原證3第4條）作為補償，且除原證2 前開所載項

目其中第28 項「車道B1-B4地面更換高壓磚」部分因可歸責原告之事由而無法進場施作外，其餘項目被告均已完成，故原告於被告履行原證3第3條之約定後，復起訴主張系爭社區之公設存有瑕疵而請求損害賠償，自屬權利濫用且違反誠信等語，資為抗辯，並聲明：㈠駁回原告之訴及假執行之聲請；㈡如受不利判決，請准被告供擔保後得免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。又原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第400條第1項、第249條第1項第7 款定有明文。次按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與前訴可以代用之判決（最高法院19年上字第278號判例、82年度台上字第1612 號裁判意旨參照）。查本件原告興天地管委會主張被告所移交之系爭社區公設存有瑕疵，經其催告修補仍未補正，乃以被告未履行原證1至原證3所示之協議為由，起訴請求被告應就其所受如附表所示之損害對其負不完全給付之損害賠償責任等情，業經原告當庭陳述明確（見本院卷三第50頁）。惟原告興天地管委會前已就相同之原因事實，本於相同之請求權基礎起訴請求被告對其負損害賠償責任，經本院以105 年度訴字第1646號判決駁回原告興天地管委會於該案之請求，嗣雖由原告興天地管委會提起上訴，然復經原告興天地管委會撤回上訴而確定在案等情，業有前案判決1 份附卷可稽（見本院卷三第10至11頁），並經本院依職權調取本院105 年度訴字第1646號、臺灣高等法院106年度上字第862號民事卷宗核閱屬實。原告興天地管委會就此雖仍主張：伊於前開事件中係依瑕疵擔保請求權而為請求，與本件訴訟自非同一事件云云。然觀之原告興天地管委會於前開事件中已一再自陳其係依原

證1至原證3 及103年12月5日公設點交會議會議紀錄（下稱103年12月5 日點交會議）之契約內容，主張被告有未履行該等契約義務之債務不履行損害賠償等語，此有被告所提出前開事件105年5月13日、105年11月2日言詞辯論筆錄、原告興天地管委會於該案所出具之民事準備暨訴之追加聲請狀各 1份附卷可憑（見本院卷三第129、132、136 頁），並經本院依職權核閱前開民事卷宗無誤，原告於前開事件中自顯非係本於瑕疵擔保請求權而為主張。至本院雖於前案判決中提及「依原告主張，性質上均屬於瑕疵擔保責任」等語（見本院卷三第13頁），但參以本院於前案判決中已認定原告興天地管委會不得主張不完全給付損害賠償債權（見本院卷第12頁），故前開有關原證1至原證3及103年12月5日點交會議性質上屬瑕疵擔保責任之認定，實際上當僅係法院併自瑕疵擔保責任之角度說明原告於該案之主張並無理由，仍不能因此逕認原告興天地管委會於該案中係本於瑕疵擔保責任而為主張。準此，堪認本件訴訟就其中原告興天地管委會依原證1 至原證3 請求被告對其負不完全給付損害賠償責任部分，與前案判決應屬同一事件。又前案判決已敘明原告興天地管委會於該案之請求並非當事人不適格，而係就其依原證1至原證3所為之請求為無理由之實體認定，此參前案判決得心證之理由欄㈠、㈡之說明可明，依上說明，自應認前案判決就駁回原告於該案請求所為之判斷具有既判力，原告興天地管委會當不得就為該確定判決效力所及之訴訟標的再為爭執。從而，原告興天地管委會就已有確定判決之同一事件再行提起本件訴訟，於法自有不合，且屬無可補正，此部分訴訟自應以裁定駁回之。

㈡次按依民法第821 條之規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，而所謂本於所有權之請求權，係指民法第767 條所規定之物權的請求權而言（最高法院28年渝上字第2361號判例要旨可資參照）。依此，如共有人係本於債權之請求權而就共有物之全部對第三人為主張

，即應無民法第821 條之適用而不得由各共有人單獨為之。原告孫萍萍等62人固另主張其等得依與被告所簽訂之房屋土地預訂買賣契約及民法第360條、第821條之規定，就系爭社區之全體共有人因公設瑕疵所受之損害請求被告賠償其等3,070,338 元云云。然原告孫萍萍等62人既係本於前開瑕疵擔保之規定而對被告有所主張，已無從依民法第821 條之規定代系爭社區之全體共有人就屬系爭社區共用部分之公設整體而為請求；況原告孫萍萍等62人所主張之前開損害，亦係因公設之整體受損所生者，原告孫萍萍等62人亦不能就此等全體共有人所受之損害請求被告向自己而非全體共有人為給付。故原告孫萍萍等62人此部分之主張，復顯無據，不應准許。

㈢綜上所述，原告主張被告未履行原證1至原證3之協議內容，乃依民法第227條第1項之規定，請求被告給付原告興天地管委會3,070,338 元，復主張被告應依其與原告孫萍萍等62人所簽立之房屋土地預定買賣契約負瑕疵擔保責任，而依民法第360條、第821條之規定，請求被告給付原告孫萍萍等62人3,070,338 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，且被告前開給付，其中任一被告已為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免給付義務，均無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其等假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部不合法、一部無理由，依民事訴訟法第249條第1項第7款、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第七庭　法　官　許勻睿

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　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　詹玗璇

附表

類　別	品　　名	金　額 （新臺幣）
消防設備	消防幫浦呼水槽更新	80,000元
	開放閥更新	4,000元
	頂樓排煙設備風管變更	700,000元
	頂樓送風設備風管變更	700,000元
	民生水箱排水閘閥更新（蝶閥）	90,000元
	櫃臺辦公室裝設線框	15,000元
	游泳池下方貓道裝設照明	30,000元
	配電盤裝設欠相保護裝置	45,000元
	排水151車位上方	15,000元
弱電設備	車道出入口增設警示燈、蜂鳴器（1F至B4）	25,000元
	增設行動電話強波器（B1至B4）	200,000元
	車道旁步道增設攝影機	15,000元
	增設DVR硬碟加大	40,000元
	機車道口增設攝影機	15,000元
	車道口往內增設攝影機	15,000元
	大廳兩側門增設攝影機	15,000元
	各棟梯廳口增設攝影機	15,000元

（續上頁）

	車道口增設鐵捲門計時器	28,000元
	一氧化碳增設連動進排風機啟動	150,000元
	地下停車場監視器不足，危安死角多	165,000元
	信箱與門禁線控系統當機或離線	12,000元
	地下室線控系統門扇名稱部分不符	10,000元
	地下室線控系統無法直接於對講設備上開門	200,000元
	電梯管制系統無法正常使用（A棟）（1F連動）	15,000元
	B棟RF戶外未設門禁管制	25,000元
空調景觀設備	空調設備新增及改善	120,330元
車道鐵捲門	鐵捲門改善	66,000元
盲人裝置	B棟電梯新增盲人裝置	194,508元
清潔	KTV沙發後玻璃外廁	31,500元
抓漏	防水抓漏（B1、B3）	34,000元
總計		3,070,338元