臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第811號

原　　告　上河苑社區管理委員會
法定代理人　陳奕敬
訴訟代理人　徐家福律師
被　　告　夆典科技開發股份有限公司
法定代理人　郭國華
訴訟代理人　盧之耘律師

上列當事人間請求移交等事件，本院於民國108年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、原告法定代理人原為張誌恩，嗣於本院訴訟程序進行中變更為為陳奕敬，並經原告於同年8月23日具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀及臺北市政府都市發展局107年7月23日北市都建字第10737557700號函附卷可稽（見本院卷一第220至221頁反面），經核合於民事訴訟法第175條第1項及第176條規定，應予准許。

二、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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，原告起訴時先位聲明為：㈠被告應會同主管機關即臺北市政府與原告，針對附表一進行檢測，確認其功能正常及符合竣工圖說無誤後，移交予原告。㈡被告應將建物門牌號碼臺北市○○區○○路0段00○00號，如附表二予以修補復原。備位聲明為：㈠被告應會同主管機關即臺北市政府與原告，針對附表一進行檢測，確認其功能正常及符合竣工圖說無誤後，移交予原

告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）3,000,000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如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第4至5頁）。嗣以107年6月12日民事更正二狀變更先位聲明為：㈠被告應將坐落臺北市○○區○○路0段00○00號之上河苑社區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、設施設備使用維護手冊及廠商資料等文件，交付予原告。並就水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前應進行檢測，確認其功能正常無誤後交付予原告。㈡被告應將坐落臺北市○○區○○路0段00○00號之上河苑社區建物如附表一、二所示上河苑社區之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，交付予原告（見本院卷一第131至132頁）。原告復以107年9月14日民事準備(二)狀撤回備位聲明（見卷一第355至356頁）。核原告上開訴之變更，與原告起訴時主張為同一基礎事實；撤回備位聲明部分亦經被告同意（見卷一第351頁反面），揆諸前揭規定，均應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：被告為上河苑社區之起造人與賣方，上河苑社區建物自102年間完工，被告依預售屋買賣合約書（下稱系爭買賣契約）陸續交屋至今，因上河苑社區仍存有多處公設之缺失，且被告消極不作為，迄今仍未完成公設點交予原告，經多次接洽仍置之不理，因被告未就公設缺失予以改善驗收並移交予原告，上河苑社區遂於106年5月6日召開第四屆區分所有權人會議，並決議由原告對被告提出訴訟。爰依系爭買賣契約第13條第1項、第9項、第14條第3項及公寓大廈管理條例第57條規定，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應將坐落臺北市○○區○○路0段00○00號之上河苑社區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、設施設備使用維護手冊及廠商資料等文件（下稱系爭文件），交付予原告。並就水電、機械設施、消防設施及各類管

線（下稱系爭設施及管線）於交付前應進行檢測，確認其功能正常無誤後交付予原告。㈡被告應將坐落臺北市○○區○○路0段00號至95號之上河苑社區建物附表一、二所示上河苑社區之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，交付予原告。

二、被告則以：原告並非系爭買賣契約之當事人，依債之相對性，原告依系爭買賣契約第13條第1項、第9項、第14條第3項規定向被告為請求，應屬無據。又原告請求交付之系爭文件，於被告辦理點交驗收程序時即已交予替原告辦理公設驗收事項之代理人太古華電實業股份有限公司（下稱太古公司），至系爭設施及管線，於被告交付前均已進行檢測確認其功能正常無誤後，始交付原告。上河苑社區住戶入住使用迄今亦已4、5年之久，原告再請求被告交付系爭文件，並檢測系爭設施及管線，確認其功能正常無誤後交付予原告，顯無理由。另被告與太古公司辦理上河苑社區公設驗收事項時，已就太古公司所指之缺失改善完成，並依系爭契約交付上河苑社區各項公設予系爭契約之買受人，係原告拒不完成驗收點交之程序，依系爭買賣契約第13條第9項後段，自應視同移交完畢；而如附表一、二所示之項目，或為被告已完成交付者，或非屬系爭買賣契約所約定者，故原告之請求，均無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張被告為上河苑社區之起造人、於102年間完工、並領有臺北市政府都市發展局102年使字第0238號使用執照（下稱系爭使照），且為上河苑社區之出賣人，原告則為上河苑社區之管理委員會，並委任太古公司辦理上河苑社區公共設施之初勘事宜等情，業據其提出系爭契約、上河苑公共建物設備檢測作業合約書（下稱系爭檢測合約書）為證（見本院卷一第8頁至第40頁反面，本院卷二第102至111頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告主張被告未交付系爭文件予原告，且未檢測、確認系爭

設施及管線功能是否正常無誤亦未交付，而如附表一、二所示之項目同未交付予原告等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者為：(一)原告提起本件訴訟之當事人適格，有無欠缺？(二)原告請求被告交付系爭文件，並於檢測、確認系爭設施及管線功能正常無誤後予以交付，有無理由？(三)原告請求被告交付如附表一、二所示之項目，有無理由？茲分述如下：

(一)原告具有本件訴訟之當事人適格：

按當事人適格係指於具體訴訟可為當事人並受本案判決之資格，即有訴訟實施權或訴訟行為權者而言，判斷當事人是否適格，應就具體訴訟之當事人與訴訟標的法律關係定之；在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權，其為原告之當事人適格即無欠缺。本件原告主張其為上河苑社區之管理委員會，因被告未依法交付系爭文件、系爭設施及管線、如附表一、二所示之項目，其依公寓大廈管理條例第57條規定，及經上河苑社區之區分所有權人會議決議授權，依系爭買賣契約第13條第1項、第9項、第14條第3項規定請求被告交付，可見原告係主張其對被告有交付請求權，其為當事人之適格自無欠缺。

(二)原告請求被告交付系爭文件，並於檢測、確認系爭設施及管線功能正常無誤後予以交付，均無理由：

1.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。原告主張被告依法應交付系爭文件，並於檢測、確認系爭設施及管線功能正常無誤後予以交付，固為被告所不爭執，惟辯稱：系爭文件已交付予原告之代理人太古公司，而系爭設施及管線亦已履行交付之義務，上河苑社區住戶使用至今約有4、5年等語。經查：

⑴關於系爭文件部分：

①觀諸系爭檢測合約書第6條約定：「甲方（即原告）有義務提供乙方（即太古公司）檢測相關圖面文件，乙方應依甲方提供之圖面檢測並提供缺失報告予甲方。…」（見本院卷二

第103頁），依該約定原告自須先行提供包含系爭文件在內之檢測相關圖面文件予太古公司，該公司始得依約進行檢測後，出具「上河苑社區公設初勘缺失報告」（見本院卷一第227至349頁，下稱系爭缺失報告）。顯見被告必已先提供系爭文件予原告，由原告依與太古公司間之約定提供檢測相關圖面文件，太古公司再該等文件完成上河苑社區公共設施之檢測。再觀系爭缺失報告附有系爭使照影本、初勘檢測報告索引表之註1「使照審查圖說」部分則勾選「已提供：初勘前已提供（建築、消防）」之選項（見本院卷二第233、252頁），益徵被告確已交付系爭文件予原告。原告雖主張被告僅將系爭文件交付太古公司，而未交付予原告云云，惟此實悖於原告與太古公司間系爭檢測合約書之約定，原告復未提出任何證據以茲證明，自難據為有利原告之認定。

②原告雖主張依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第57條，系爭文件均需有各主管機關審查章及公司章云云。惟觀該條例第57條規定：「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。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，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」核其立法目的乃基於公寓大廈區分所有權人與起造人間各別之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，故規定統由社區之管理委員會代表區分所有權人與起造人進行移交。至移交手續辦理後，如有瑕疵爭議存在，則各區分所有權人應依其等各

自與起造人間之買賣契約法律關係或其他法律規定為請求，尚非得依管理條例第57條規定為請求權基礎。而主管機關會同進行移交之目的，亦僅在於協助確認起造人有無按圖施作，完成之水電、機械設備、消防設施、各類管線等是否功能正常，是移交文件上有無政府主管機關代表之審查章，或監交人之簽名，實非移交手續完成與否之必要之點。從而原告主張依管理條例第57條規定，系爭文件均需有各主管機關審查章及公司章云云，洵不足採。

⑵關於檢測、確認系爭設施及管線功能正常無誤後予以交付部分：

原告起訴請求被告於確認系爭設施及管線功能正常後交付之，惟查，本件上河苑社區房屋於102年間完工，太古公司並於103年完成公共設備檢測，已如前述，其住戶亦均已入住，則原告請求交付之水電、機械設施、消防設施及各類管線，均已在社區住戶占有之下，被告並非占有之人，是原告請求被告交付系爭設施及管線，已屬無據。原告主張其請求之依據為系爭買賣契約第13條第1項、第9項及第14條第3項，然觀系爭買賣契約第13條第1項：「賣方（即被告）完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照六個月內通知買方進行交屋手續;本條款所稱交屋，其交付標的係指本約標示之房屋，不含社區休閒設施及部份公共設施，但賣方應於取得使用執照八個月內陸續完成社區休閒設施及公共設施，並通知本社區共同管理委員會(如管委會已成立時)辦理移交。買方不得以公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕為由拒絕交屋及應繳款項。」、第9項：「買方辦理交屋手續時，賣方指定人基於本社區實際管理運作之需要，向買方預收每坪(住宅)新台幣玖拾元(店面)陸拾元計算之管理費計收六個月，另購置停車位之住戶亦應預繳六個月之汽車車位管理費，其費用暫定為每月陸佰元整、機車停車位每月壹佰元整。(本條款項僅為預定收費標準，確定之收費標準於社區管委會召開住戶大會時訂定之)，並於本社區共同管理委員會

成立時，移交各項公共設施予管理委員會，供全體用戶使用，並將賣方代管期共設施點交手續、則視同移交完成，賣方不負保管維護之責任。」及第14條第3項：「公共設施之設計、規劃、位置、使用方式及權屬分配，依整體規劃之需要由賣方統籌處理，買方絕無異議，且除本約另有約定外，應移交管理委員會依管理公約管理使用。」等約定，被告雖負有交付系爭設施及管線之義務，惟該等系爭設施及管線應具備何功能、其功能應符合何種規範或達到何種標準、原告所稱功能正常、若不符合時應如何處理，均非上開條文涵攝之範圍，原告亦未就兩造均合意之「功能正常無誤」提出相關依據，自難認原告之請求有據。

(三)原告請求被告交付如附表一、二所示之項目，並無理由：

1.就原告依公寓大廈管理條例第57條規定請求部分：

⑴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，公寓大廈條例第57條第1 項定有明文。依此規定可知，公寓大廈管理委員會或管理負責人得請求起造人移交者僅限於「水電、機械設施、消防設施及各類管線」。經查，如附表一編號1、5、6、8、10所示項目係屬水電、機械設施、消防設施及各類管線，其餘如附表一、二所示之項目均不屬之，是原告主張依公寓大廈管理條例第57條規定，被告應交付此部分之項目，已屬無據。

⑵關於附表一編號1、5、6、8、10所示項目雖屬水電、機械設施、消防設施及各類管線：

①就附表一編號1 所示項目：依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，檢測、移交之範圍亦僅限於依使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖，應施作之共用部分

、約定共用部分與其附屬設施設備，觀諸系爭契約未見被告有應交付此項目之約定，而系爭缺失報告第74頁於序號40、41之設備名稱欄位雖分別列有「鐵捲門」、「車道」（見本院卷一第305頁），然依該頁上方記載「社區意見」一詞，可知於車道安裝鐵捲門僅係上河苑社區單方面之意見，尚難認被告因此即負給付義務。

㈡就附表一編號5所示項目：依系爭缺失報告第87頁所載，此項目之檢測內容欄位中「髒污」選項劃有叉叉記號（見本院卷一第319頁），足見被告已交付此項目予，否則太古公司對此項目自無從進行初勘；況參原告寄送予被告之律師函中載明「傘典公司僅就前述『編號8.景觀池』及『編號10.大樓B棟頂樓地面隆起』二項派員修補完成」等語，有106年4月11日（106）冠律字第1060411001號律師函附卷為憑（見本院卷一第78頁），益證被告確已交付此項目。

㈢就附表一編號6、8所示項目：參諸原告所提出關於此2項目之照片（見本院卷一第195、197、198頁），可見如附表一編號6所示項目已裝設於上河苑社區之大樓B棟內，而如附表一編號8所示項目亦有設置於上河苑社區之戶外空間，故原告再訴請被告交付此2項目，自非可採。

㈣就附表一編號10所示項目：太古公司既已對此項目進行初勘，足證被告業已交付此項目予原告。至於初勘後，此項目是否有瑕疵存在，與被告有無交付顯屬二事，原告徒以此項目具有系爭缺失報告第264至267頁所列之缺失，指稱被告未交付此項目云云，自難憑採。

五、綜上所述，原告依系爭契約第13條第1項、第9項、第14條第3項及公寓大廈管理條例第57條規定，請求被告交付系爭文件、如附表一、二所示之項目，及於檢測、確認系爭設施及管線功能正常無誤後予以交付，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決之結果均不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

民事第六庭　　法　官　杜慧玲

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　　1　　月　　31　　日

書記官　陳玉瓊

附表一

編號	項目
1	車道鐵捲門安裝
2	各樓層標示及大門門牌
3	大門上雨遮
4	電梯內無障礙設施
5	景觀池機房
6	大樓B棟轉盤點交
7	A、B棟走道點交
8	景觀池牆面
9	圍牆柱燈

（續上頁）

10	地下4與5層排水管路

附表二

編號	項目
1	格柵點交
2	兩棟牆外牆面點交
3	大樓B棟頂樓地面點交
4	B1至B5PU粉刷