臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第40號

上　訴　人　鄉林皇居社區管理委員會
法定代理人　劉慧玉
訴訟代理人　林秀夫律師
被　上訴人　鄉林建設事業股份有限公司
法定代理人　賴正鎰
訴訟代理人　林錦隆律師
複　代理人　周美瑩律師

上列當事人間移交公共設施事件，上訴人對於中華民國 106年11月9日臺灣臺中地方法院105年度訴字第2133號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴（含擴張部分）及追加之訴均駁回。

第二審（含擴張部分）及追加之訴訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、上訴人之法定代理人原為林○○，嗣繫屬於本院時先後變更為張○○、劉慧玉，並先後於民國（下同）107年 6月1日及108年5月22日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第 131頁，本院卷二第33頁），與民事訴訟法第175條第1項規定，核無不合，先予敘明。

二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但民事訴訟法第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。民事訴訟法第446條第1項定有明文。查：

上訴人於原審聲明求為判決命被上訴人應將坐落臺中市○○區○○○道○段○○○號之鄉林皇居社區建物如原判決附表所示文件之正本交付予上訴人（見原審卷一第 136頁）；嗣於本院108年5月28日言詞辯論期日更正為命被上訴人應將坐落臺中市○○區○○○道○段○○○號之鄉林皇居社區（下稱鄉林皇居）建物如 107年11月12日民事陳述狀附表所附圖說文件清

冊（如附件，見本院卷一第 151-172頁）之正本交付予上訴人（見本院卷二第36頁），核屬民事訴訟法第255條第1項第3款擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

上訴人於原審係依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第57條第 1項之規定而為本件請求權之依據，嗣於本院審理時，則追加稱依民法買賣契約之法律關係為請求權之依據，核其所為訴之追加，與本訴之訴訟標的所請求之基礎事實，顯屬同一，應予准許。

上訴人於原審係依公寓條例第57條第 1項之規定而為下列聲明，嗣於本院審理時雖陳稱依民法第 799條、第799條之1規定（見本院卷二第29、36頁反面），亦為同上之請求，核上訴人所為並未變更本件訴訟標的，僅係補充法律上陳述，依上開規定，非屬訴之追加或變更，應予准許，併予敘明。

乙、實體部分：

事實與理由

壹、上訴人主張：

鄉林皇居社區（下稱鄉林皇居，門牌號碼為臺中市○○區○○○道 ○段○○○號等，門牌整編前為臺中市○○區○○○路○段 ○○○○○號等），是被上訴人委託○○○○經理股份有限公司（下稱○○○○公司）興建，於民國（下同）99年10月21日所完成。嗣於104年4月11日召開第一次區分所有權人會議並成立「鄉林皇居社區管理委員會」即伊。而依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第57條第 1項規定，被上訴人本應於伊成立後 7日內，將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備及各項文件等，按上開規定確認功能正常後，移交予伊，惟拖延迄今並未完成檢測及改善缺失，無法移交予伊。伊於104年7月間，曾委請訴外人○○○○股份有限公司（下稱○○公司）就被上訴人尚未移交之公共設施文件進行審查，經○○公司表示尚有28項文件未移交，依公寓條例第57條規定及公共設施移交實務之程序，被上訴人本應與伊或伊指定、授權之人員會同政府主管機關進行公共設施文

件之移交，非以將文件任意交由伊社區管理中心之方式，即謂已完成公共設施文件之移交作業，被上訴人提出之「鄉林皇居文書資料補充簽收單」內容，僅係將公共設施文件送至伊社區管理服務中心，而伊社區管理並未獲伊授權處理公共設施移交事務。況被上訴人送至伊社區管理中心之公共設施文件未經點交，則被上訴人所提出各該公共設施文件之內容是否完整而無缺漏或錯誤，伊亦無從確認，自難認被上訴人已移交公共設施文件。縱被上訴人已完成移交公共設施文件之程序，然經比對○○公司出具之缺失彙整報告及補充簽收單，被上訴人仍有「室內裝修合格文件」、「泳池、SPA 竣工圖」、「水景竣工圖」、「所有廠商設備出廠證明」尚未移交。爰依公寓條例第57條規定，聲明求為命：　被上訴人應將鄉林皇居建物如原判決附表所示文件之正本交付予伊。

被上訴人應將鄉林皇居建物之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交付予伊，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前進行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予伊。

貳、被上訴人則以：

上訴人收受伊所交付之各項文件資料後，委託○○公司進行初驗，○○公司所出具之「鄉林皇居公設總檢報告書」中，要求伊應再補充提出之文書圖說類共28項，而此28項文書資料，除室內裝修合格證明文件因當時建築法規並無應申請室內裝修合格證明文件始得核發使用執照之強制規定，因此伊並未申請；室內裝修合格證明文件並非公寓條例第57條第 1 項前段所規定應交付之文件資料，故無法提供之外，其餘27項文書圖說資料，伊已於106年2月16日由伊客服部○○○小姐親自交予鄉林皇居現場管理公司人員代為收受。至○○公司所製作之「鄉林皇居公設總檢報告書」第207、208頁總檢缺失彙整報告上所載應補齊之文件，均已在106年2月16日及之前交付完畢，上訴人主張伊尚未交付「泳池、SPA 竣工圖」、「水景竣工圖」、「所有廠商設備出廠證明」等文件，

容有誤會。又上訴人委託○○公司進行總檢後，既未會同主管機關針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，復未查明○○公司出具之總檢報告書所載缺失項目是否可歸責於伊，更未報請主管機關命伊負責修復改善，即逕自提起本件訴訟，要求伊將總檢報告書中所列缺失全部修復完畢，始願與伊進行公設移交，上訴人無正當理由拒絕受領伊所提出之給付，且應就其受領遲延負遲延責任。至○○公司複驗所列出的改善項目，均是由於公共設施早已交付全體住戶使用所導致的設備正常耗損，並非伊所謂設備功能缺失。縱認○○公司所列之應改善事項屬於瑕疵，也非上訴人本件訴訟之範圍。買賣標的物之交付或危險移轉，與公寓條例第57條第 1項所規定的移交，並非相同概念。公寓條例第57條僅具有行政法上之規範效力，並不能作為民事請求權基礎等語，資為抗辯。

㈢、原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，以上訴人依公寓條例第57條第 1項規定，請求被上訴人應將鄉林皇居建物如原判決附表所示文件之正本交付予上訴人及被上訴人應將鄉林皇居之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交付予上訴人，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前進行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予上訴人，為無理由，應予駁回。而為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：　原判決不利於伊之部分廢棄。　被上訴人應將鄉林皇居建物如附件所示圖說文件清冊之正本交付予伊。　被上訴人應將鄉林皇居建物之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交付予伊，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前進行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予伊。並補陳：被上訴人於本院另案給付代收款項事件自認本件共用部分尚未完成移交，於本件卻爭執已完成共用部分之移交，前後矛盾。又公寓條例第57條第 1項之規定其法源依據係依買賣關係而來，並追加依買賣契約之法律關係為本件為請求。另伊所提之訴訟為私

法爭議之給付訴訟，核與行政法上之權力義務無關，主管機關並非本件權義主體，無從實現共用部分移交之替代行為。再者，伊未授權物業管理公司之管理員收受共用各項圖說，亦無表見代理規定之適用，被上訴人顯非依債之本旨提出給付，不生給付之效力等語。

被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴駁回。並補稱：公寓條例第57條規定與民法第348條第1項規定買賣標的物之交付並非相同概念。而伊確實已交付原判決附表所示文件予上訴人社區服務中心職員○○○，並經○○○轉交予上訴人（除室內裝修合格證明外），上訴人請求伊交付該等文件欠缺權利保護必要。再者，上訴人於本院107年3月15日提出之民事上訴理由狀　後附之附件，與上訴人於原審106年2月16日民事準備　狀所附附表所列項目並不相符，且非公寓條例第57條第1項所規定起造人應移交之文件資料等語。

肆、得心證之理由：

一、上訴人主張其之社區建物，是被上訴人委託○○○○公司興建，於99年10月21日所完成。於104年4月11日召開第一次區分所有權人會議並成立「鄉林皇居社區管理委員會」之事實，業據提出使用執照、臺中市○○區公所函、第一屆第二次區分所有權人會議記錄（見原審卷一第7-19頁）為證，且為被上訴人所不爭執，自堪採信為真實。惟被上訴人則前揭等語置辯。是上訴人既依公寓條例第57條第 1項、買賣契約之法律關係為本件請求，是所應審酌者為上訴人得否據公寓條例第57條第 1項之規定及買賣契約之法律關係而為本件之請求等情。

二、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。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。又起造人或建築業者違反第57條規定者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰，公寓條例第57條、第49條第1項第8款分別定有明文。經查：

公寓條例第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。…十一　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。

再以，上開公寓條例第57條之立法意旨，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，且依公寓條例第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、及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依公寓條例第57條規定請求。參以上揭主管機關裁處罰鍰、限期改善或履行、及得連續處罰等行政處分之規定，則公寓條例第57條第 1項之規定，顯非私法請求權之依據。是，上訴人並非鄉林皇居之區分所有權人，僅為鄉林皇居之管理委員會，其主張依公寓條例第57條 第1項之規定，請求起造鄉林皇居之被上訴人交付如附件所示圖說文件清冊之正本，及請求被上訴人應將鄉林皇居建物之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交付予伊，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前進行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予上訴人，即屬無據，應予駁回。

三、至於上訴人另主張依民法第799條、第799條之1規定（見本院卷二第29頁、第36頁反面），亦為同上之請求云云。惟，第 799條係關於建物之區分所有權之規定，旨在規定各區分所有權人間權利義務，僅是就區分所有建築物、專用部分、共用部分、約定專用部分、約定共同部分，及專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，俾建立區分所有權制度之完整。而第799條之1亦僅是規定共用部分修繕費用及其他負擔，及區分所有人間之規約對於繼受人之效力為何而已，尚非上訴人請求被上訴人移交共用部分之依據。

四、至於上訴人主張其將圓型橡皮圖章交與物業管理公司，只授權物業管理公司之管理員限於「郵件之代收與通報」及「代收公共各項款項」，不合共用各項圖說之收受，亦無表見代理規定之適用，是被上訴人將行政類之圖說等資料交予物業管理公司之○○○經理簽名收受，顯非依債之本旨實行提出給付，不生給付之效力云云，爰追加依買賣契約之法律關係為請求。惟，債權債務之主體，應以締結契約當事人為據，

非契約當事人無從依契約主張權利義務。鄉林皇居各區分所有建物之買賣契約，為被上訴人與向其買受該建物之各區分所有權人所簽訂，被上訴人交付之公共設施，如有上訴人主張之系爭瑕疵存在，僅區分所有權人得主張依債務不履行之規定請求賠償，而上訴人僅為鄉林皇居之管理委員會，並非鄉林皇居之區分所有權人，自無自任當事人本人主張依買賣契約法律關係行使權利。從而，上訴人依買賣契約之法律關係，請求被上訴人應將如附件所示圖說文件清冊之正本；及將鄉林皇居建物之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交付予伊，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前進行檢測，確認其功能正常無誤後交付予上訴人等語，即非有據，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人依公寓條例第57條第1項規定，請求被上訴人應將鄉林皇居建物如附表所示圖說文件清冊之正本及鄉林皇居建物之建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交付予原告，並就其中水電、機械設施、消防設施及各類管線於交付前進行檢測，確認其功能正常無誤後，交付予上訴人，均屬無據，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤，上訴意旨指摘原審判決不當，為無理由，應予駁回。至於上訴人為訴之追加，依買賣契約之法律關係亦為相同之請求，亦無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

陸、據上結論：本件上訴（含擴張）及追加之訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　18　　日

民事第五庭　審判長法　官　吳惠郁

法　官　簡燕子

法　官　顏世傑

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　劉雅玲

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　18　　日