

裁判字號：最高法院 91 年台上字第 2550 號刑事判決

裁判日期：民國 91 年 12 月 19 日

裁判案由：履行契約

最高法院民事判決

九十一年度台上字第 2550 號

上訴人 名人社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉義廣

訴訟代理人 田振慶律師

被上訴人 王基建設有限公司

法定代理人 李文雄

訴訟代理人 羅瑩雪律師

右當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國九十年三月二十日台灣高等法院第二審判決（八十九年度上字第一三八二號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：兩造於民國八十二年九月二十四日簽訂協議書，約定被上訴人得於伊之社區內興建名人觀邸大廈（下稱系爭大廈），惟於完工後，應連同房屋及停車位一併出售，且住戶均應加入伊之社區委員會。詎被上訴人於八十五年十月竣工售屋時，並未履行上開約定，致伊社區中之八個停車位，長期為系爭大廈住戶占用，且因大廈住戶未加入伊之社區委員會，伊亦無法按月向渠等收受管理費，以社區內停車位月租每位為新台幣（下同）一千五百元及每月管理費為三萬四千八百元計算，迄八十八年七月底，伊計受有停車位部分四十萬八千元及管理費部分一百十八萬三千二百元之損害等情。依債務不履行損害賠償之法律關係，求為命被上訴人給付一百五十九萬一千二百元，並加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭大廈住戶雖有六戶未購停車位，惟上訴人並未證明占用之停車位之汽車，為系爭大廈住戶所有，且上訴人並非停車位坐落土地之所有人，無權利私設停車位使用；又伊已於出售系爭大廈之買賣契約書中記載買方應加入上訴人之社區委員會，並於八十六年一月二日繳付系爭大廈五十五戶管理基金八十八萬元與上訴人，伊未違反協議書之約定等語，資為抗辯。

原審以：依兩造所立協議書第八條記載：「乙方（即被上訴人）出售房屋應連同停車位共同出售，嗣後購買之住戶不得在社區任意停車，或佔據原已規劃住戶之停車位」，惟被上訴人所出售之三十二戶房屋中（系爭大廈共五十五戶，地主分得二十三戶，餘歸被上訴人分得），有六戶未購買停車位，固違反上開約定，但上訴人已自承其在台北縣汐止市○○街巷口所規劃之停車格，平日係供社區內之住戶自由停放，先到先停，無須另行繳交停車費用或租金等情屬實，則未向被上訴人購買停車位之住戶縱有停車於該停車格，上訴人亦不致因此受有任何停車費或租金之損害。又依協議書第九條記載：「乙方（即被上訴人）興建大廈樓房出售後，其住戶均應加入甲方（即上訴人）之社區委員會，每戶繳納管理基金兩萬元整，嗣後每月並按甲方規定繳納管理費，共同使用雙方之各項公共設施（惟不含甲方自來水及雙方之停車位），雙方住戶享

有相同之權利與義務。上項規定乙方應於出售房屋之買賣契約中載明。……」，被上訴人僅負於出售系爭大廈之買賣契約中載明買方應加入上訴人之社區委員會及統一繳交管理基金之義務。被上訴人已於出售系爭大廈之房屋預定買賣契約書第十六條載明買方應於十五日內加入上訴人之社區委員會並繳納管理基金每戶二萬元，且與上訴人協議管理基金每戶改為一萬六千元後，已於八十六年一月二日給付上訴人管理基金八十八萬元，足證被上訴人未違反是項約定。從而，上訴人依債務不履行損害賠償之法律關係，請求被上訴人給付一百五十九萬一千二百元，並加付法定遲延利息，洵非正當，不應准許。因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原審採證認事之職權行使為不當，聲明廢棄原判決，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 一 年 十 二 月 十 九 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 林 奇 福

法官 陳 國 禎

法官 李 彥 文

法官 陳 重 瑜

法官 楊 鼎 章

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 一 年 十 二 月 三 十 一 日

資料來源：司法院法學資料檢索系統