

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第523號

原告 楊永在

訴訟代理人 連堂凱律師

複代理人 許宏宇律師

張凱琳律師

被告 彭玉霞

訴訟代理人 黃教倫律師

被告 聯網房屋仲介有限公司

法定代理人 蘇財福

被告 簡錦榮

上列當事人間瑕疵擔保等事件，本院於民國111年5月5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。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、原告起訴主張：

(一)原告前於民國110年3月30日經被告聯網房屋仲介有限公司(下稱聯網公司)及該公司之不動產經紀人即被告簡錦榮居間仲介，而與被告彭玉霞就門牌號碼基隆市○○區○○路00○0號房屋(下稱系爭房屋)暨其基地即基隆市○○區○○○段○○○○段00地號土地(下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產)成立買賣契約(下稱系爭買賣契約)，約定由原告以新台幣(下同)630萬元向被告彭玉霞買受系爭不動產；且

01 依系爭買賣契約第1條第3項，原告得就地上平面編號22之車
02 位(下稱系爭停車位)有使用權，系爭買賣契約後附之標的現
03 況說明書(下稱系爭標的現況說明書)項次37之「是否有停車
04 位」欄位亦經勾選「是」。系爭不動產及系爭停車位並於5
05 月24日點交完畢，交付予原告。

06 (二)詎嗣經基隆市政府委由工程公司於110年9月9日丈量及鑑界
07 後，發現系爭停車位有占用鄰地即基隆市農田水利會所有之
08 基隆市○○區○○○段○○○○段0000地號土地(下稱系爭6
09 4-1號土地)及國有地之情形，且越界範圍達系爭停車位 近
10 一半面積，倘遭他人請求騰空占用部分，原告根本無從將車
11 輛停入，而需另購買或租用車位。原告於發現前揭越界瑕疵
12 後，便立即致電被告簡錦榮，由其告知被告彭玉霞越界事
13 宜；亦曾透過原告之配偶當面通知被告彭玉霞。

14 (三)被告彭玉霞部分：

15 1. 依民法第348第1項、第349條規定及最高法院109年台上字第
16 2601號民事判決意旨，物之出賣人，應使買受人取得該物所
17 有權，並擔保第三人就買賣之標的物對於買受人不得主張有
18 所有權、用役物權或抵押權等任何權利。系爭停車位近一半
19 面積占用系爭64-1號土地及國有地，無權越界鄰地，顯有遭
20 他人依法主張無權占有、而必須騰空遷讓之法律上危險。故
21 系爭停車位 之使用權不具備被告彭玉霞就系爭不動產為無
22 權利瑕疵、確無占用他人土地之保證品質，應為權利瑕疵，
23 無論被告彭玉霞是否有過失，均應負瑕疵擔保之責。

24 2. 原告因系爭停車位之權利瑕疵受有120萬元之損害：

25 (1)原告無法享有系爭停車位之使用權，受有整體車位使用權之
26 價值損害，或支出車位租金之損失：

27 系爭停車位有越界情事，依民法第353條、第227條、第226
28 條第1項規定，及最高法院106年度台上字第1364號判決意
29 旨，原告自得請求損害賠償，賠償金額則依系爭停車位 使
30 用權之價值計算。又系爭停車位越界範圍近總面積之一半，
31 倘遭受他人請求騰空遷讓，原告根本無從享有任何系爭停車

01 位之使用權利價值，形同未取得系爭停車位之使用權。故
02 就原告所受之損害，應依系爭停車位之整體使用價值為計
03 算。而依系爭不動產所在之七堵區之車位實價登錄資料，近
04 期單一車位市價略為137萬元【計算式： $(115萬+115萬+18$
05 $0萬) \div 3 = 137萬$ ，小數點以下四捨五入】。即使以原告另租
06 用車位之花費為損害計算，因建物除位於海邊或溫泉區外，
07 主結構為鋼筋混凝土之一般磚石造建物均能使用6年以上，
08 而系爭房屋屋齡為26年，原告使用房屋年限則至少有34年，
09 再依市面租賃車位價格每月約3,000元計算，34年之使用年
10 限中，原告亦將受有須支出1,224,000元之損失。

11 (2)原告亦受有系爭不動產之交易價值減損之損失：

12 以現今社會而言，房屋是否附有車位，攸關居住之便利性，
13 本屬買家考量之重要因素；更遑論系爭不動產步行至鄰近火
14 車站須30分鐘，必更仰賴車輛作為通勤工具。未附車位之房
15 屋，影響購買者之買受意願及交易價格甚鉅，故除前開損害
16 外，系爭不動產之交易價值亦將因無系爭停車位之使用權而
17 受到減損。

18 (3)退步言之，原告亦受有承租越界部分之租金支出損害，加計
19 系爭不動產交易價值減損之損失：

20 房屋是否具有其所坐落土地之合法占用權源，為一般購屋者
21 評價房屋價值及決定是否購買之重要考量因素，而無權占用
22 他人土地之房屋為一般購屋者欲避免之標的，其使用、交換
23 價值均顯低於無此類紛爭之建物。故退步言之，即使原告得
24 向基隆市農田水利會及國有財產署承租系爭停車位越界之土
25 地，除須支出前開租金外，系爭不動產之交易價值，亦將因
26 車位越界問題而遭受減損。

27 (四)被告聯網公司及被告簡錦榮部分：

- 28 1. 被告簡錦榮為不動產經紀業者，與原告成立居間契約，依民
29 法第567條、不動產經紀業管理條例第24條之2第4款之規
30 定，基於與原告之居間契約，在執行仲介業務過程中，所負
31 資訊提供義務包含資訊揭露(告知)、調查及說明義務。而一

01 般消費者通常不具有不動產買賣之專業知識，委由經紀業者
02 處理買賣事宜，實際上即是信賴經紀業者之專業知識，且經
03 紀業者亦向消費者收取高額之報酬，自應就所從事業務負善
04 盡預見危險及調查之義務。而系爭不動產及車位之使用權是
05 否完整、是否有越界情況乃係契約之重要事項，房仲業者自
06 應就此為積極調查義務；且買賣標的是否有越界情事，可藉
07 由鑑界方式得知，無須花費高額成本，系爭停車位又毗鄰他
08 人之土地，應更可期待房仲業者就此善盡調查及確認義務。
09 惟被告簡錦榮未盡前開義務，未查證及告知原告越界瑕疵，
10 致原告買受有權利瑕疵之系爭停車位，依不動產經紀業管理
11 條例第26條第2項規定，原告自得向被告簡錦榮及被告聯網
12 房屋仲介有限公司請求連帶賠償前揭120萬元之損害。

13 (五)對被告抗辯所為之陳述：

- 14 1. 系爭買賣契約第1條之標題明確載明下列標示項目為「不動
15 產買賣標的」，依一般社會通念，已得認第1條第3項所載之
16 停車位使用權包含於契約之買賣標的在內。又系爭不動產之
17 交易實價登錄資訊，亦清楚登載交易標的包含車位，益證兩
18 造間係合意將系爭停車位之使用權納為買賣標的中。兩造間
19 雖未明確就系爭停車位之使用權單獨議論價金，惟於契約訂
20 立時，被告係向原告告知「系爭停車位屬公設比(指土地共
21 同使用之部分)」、「是社區住戶於共同使用之土地上所劃
22 分出的車位」，並告以「該社區住戶每戶均有一個停車位，
23 車位位置由抽籤方式為分配」。系爭不動產所在之社區(下
24 稱系爭社區)總住戶數為36戶，而原告就系爭土地享有36分
25 之1之權利，可見各社區住戶係平均享有系爭土地之所有
26 權，亦足證每一住戶均可就共同使用之土地取得停車位使用
27 權。兩造主觀認知上，應係認為車位使用權係源於系爭土地
28 之所有權及其共同使用之部分，依一般交易習慣，均概括共
29 計買賣價金；故原告與被告彭玉霞縱使未針對系爭停車位
30 獨立約定價金，該使用權之對價應已計價於系爭不動產中
31 (即買賣價金630萬元)，系爭買賣契約之買賣標的範圍包含

01 系爭停車位 之使用權。

02 2. 兩造對系爭停車位係認「位於社區住戶共同使用之土地」、
03 「屬買受之建物公設比」、「社區之每戶住戶均可配得停車
04 位」，故原告主觀上自將認知系爭停車位屬於建物基地之一
05 部分，而該基地既係由包含原告在內之住戶所共有，原告就
06 系爭停車位坐落之基地即應享有所有權。又系爭買賣契約雖
07 載明系爭停車位係使用權、而無所有權，惟由契約用詞「持
08 分併入公共設施」、「有所有權，建號_____」，可見此部
09 分契約條款主要係用作地下停車場之契約樣板，與本件乃為
10 室外地上停車場有別。兩造恐為避免使用與系爭停車位性質
11 未符之敘述，方未勾選上開選項。而兩造獨立註明具有停車
12 位使用權，無非僅為就買受人得使用何編號之車位加以說
13 明，目的係為具體詳述所有權之權能內容，仍不影響原告對
14 車位坐落之基地確係具有所有權之認知；縱使標的現況說明
15 書載明此使用權將來有被終止之虞，無論依一般民眾之通常
16 觀念，及前開兩造間之共識，原告均僅認為此為闡明系爭停
17 車位嗣後得依法經由全體共有人之同意、或於社區重建時由
18 區分所有權人會議決議並經專用權人同意之方式，終止及進
19 行重新劃分，而針對車位位置之更動，使出賣人進行免責之
20 規範。原告實難接受，亦無法認知系爭停車位得存有其他使
21 系爭停車位使用權喪失之情形。是以，系爭停車位坐落之基
22 地既屬於買賣土地之一部分，原告並支付對價買受，在有系
23 爭社區全體共有人決議重新劃分停車位等事由發生前，依系
24 爭買賣契約約定，原告應享有系爭停車位 之使用權，系爭
25 停車位 有越界致無從使用，當屬契約之瑕疵或債務不履行
26 之情形。

27 3. 證人即受原告委任之聯網公司不動產經紀人肖梅芳亦到庭證
28 稱「(問：就證人的認知該社區一戶都配一個車位?)我不知
29 道，但我知道這戶有」、「(問：你在介紹標的時有無介紹
30 有附車位?)採標號登記，約定使用」、「(問：就證人的認
31 知該社區一戶都配一個車位?)我不知道，但我知道這戶

有」、「(問：你在介紹標的時有無介紹有附車位?)採標號登記，約定使用」，可見系爭停車位係劃分於系爭社區公設中，坐落之土地確係由原告在內之住戶所共有，且證人肖梅芳曾向原告表示得就共有土地部分享有系爭停車位之專用權，而得推認系爭土地共有人間係成立分管契約，故得就部分共有土地按管委會之劃分，停放車輛於上。另依證人肖梅芳證言，賣方與仲介均未就系爭停車位之使用權詳加說明、亦非告知車位乃臨時安排嗣後隨時有喪失使用權之可能，原告自將按一般民眾買賣交易之常理，期待系爭停車位之使用權須先經由原告在內之共有人同意後，始有更動或喪失之餘地，標的現況說明書上所謂「此使用權將來有被終止之虞」，意即「經土地共有人同意而喪失特定編號(即編號22)停車位之使用權」。

4. 系爭社區之停車位均長期有劃設白線、標記編號，並於車位上方加設遮雨棚，顯見全體社區住戶乃有意將此規劃為停車區域，且系爭土地共有人即系爭社區全體住戶均各自使用一個特定編號之停車位，亦可證共有人間有長期將此共有土地作為停車位使用之合意、並依各戶配得之車位編號而就特定土地享有專用權，本件應得認系爭社區全體共有人間已成立默示之分管契約。

(六)原告爰先位聲明請求被告彭玉霞與被告聯網公司、被告簡錦榮就原告所受之120萬元損害負擔不真正連帶賠償責任。倘若被告聯網公司與被告簡錦榮之連帶賠償責任不成立，則請求本院依備位請求，判准被告彭玉霞應給付120萬元予原告。並聲明：

1. 先位聲明：

(1)被告彭玉霞應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(2)被告聯網公司與被告簡錦榮應連帶給付原告前項金額。

(3)前二項給付，如有一被告給付時，其餘被告就已給付部分，免為給付。

01 (4)原告願供擔保請准宣告假執行。

02 2. 備位聲明：

03 (1)被告彭玉霞應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
04 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 (2)原告願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告彭玉霞聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明
07 如受不利判決，願供擔保請求免為假執行，其答辯略以：

08 (一)系爭停車位係系爭社區管委會為使住戶停車便利，於系爭社
09 區圍牆範圍之土地自行劃設車位並編號，嗣被告經由法院強
10 制執行拍賣程序以拍定人身分取得系爭不動產所有權後，社
11 區管委會以抽籤方式分配車位供社區住戶使用，被告因抽籤
12 而分配使用系爭停車位；故系爭停車位本無獨立權狀，亦無
13 任何應有部分，此由被告買受系爭不動產後，本院民事執行
14 處行文予地政機關之函文附表並未備註「車位」及系爭買賣
15 契約第1條第3款並未勾選車位「所有權」，即可明瞭。被告
16 就系爭停車位既無獨立之所有權或應有部分，又豈會將其列
17 入買賣標的，遑論將該車位作價並內含於房價之中；且依證
18 人肖梅芳證言，系爭停車位使用權亦因將來有被終止使用之
19 可能，故而未經作價並列入總價之中。故系爭停車位之所有
20 權及使用權顯然並非買賣標的之一部分，原告主張系爭買賣
21 契約之標的包含系爭停車位之使用權，及原告就系爭停車位
22 坐落之基地享有所有權云云，顯然有所誤會。

23 (二)被告並未向原告稱：「系爭停車位屬公設比」、「是社區住
24 戶於共同使用之土地上所劃分出的車位」、「該社區住戶每
25 戶均有一個停車位」等語，且兩造既於系爭標的現況說明書
26 37項備註說明欄勾選「無所有權，依照與起造人約定或依現
27 狀移轉使用權(買方應充分認知，此使用權將來有被終止之
28 虞)」，足見兩造就系爭車位「無獨立之所有權或應有部
29 分」，已有充分認知，被告僅能告知「依現狀使用系爭車
30 位，日後可能遭終止使用」。又上開系爭標的現況說明書37
31 項備註說明欄既未就終止使用之情形作任何例示或限制，是

01 依文義解釋，無論日後係因管委會重新規劃或減縮車位，或
02 因地籍重測界址變動，甚至因土地徵收等其他因素，致系爭
03 車位遭排除或終止使用，均應包含在內，原告不應為有利於
04 己之限制解釋。

05 (三)系爭買賣契約第7條第4款已約定「點交之本買賣標的應以簽
06 約時之現狀或本契約之約定為準」，系爭停車位於110年5月
07 24日與系爭不動產一併點交原告後，基隆市政府嗣於110年9
08 月9日，依土地法第46條之1規定，實施地籍重測，重測後因
09 系爭土地與鄰地界址有所調整，以致發生系爭停車位有部分
10 占用鄰地之情事；在此之前，社區之車位是否有占用鄰地之
11 情形，因未曾辦理丈量或鑑界，自無從確認，系爭社區住戶
12 (含原告在內)亦無人發現或知悉。由此可見系爭停車位縱使
13 有占用鄰地之情事，亦係在兩造簽訂系爭買賣契約之後，因
14 地籍重測致界址有所調整而發生，故於買賣契約簽訂之時，
15 系爭停車位尚不存在占用鄰地之情形，被告亦已按系爭停車
16 位使用現狀移轉予原告使用。依最高法院71年度台上字第41
17 14號民事判決意旨，權利之瑕疵，出賣人對之負擔保責任
18 者，以買賣契約成立時業已存在者為限，系爭停車位即使日
19 後因地籍重測以致發生占用鄰地之情事，亦非屬權利瑕疵擔
20 保責任之「權利瑕疵」。

21 (四)系爭停車位係社區管委會為使住戶便於停車，故於社區所在
22 基地自行劃設、編號後，以抽籤方式分配予社區住戶使用，
23 本無權狀或持分足以表彰其權利，甚至日後有因車位重新劃
24 設、分配或其他事由而遭第三人終止使用之可能。為此，被
25 告於系爭標的現況說明書37項備註說明欄雖勾選地面層有編
26 號22號停車位，卻也勾選「無所有權，依照與起造人約定或
27 依現狀移轉使用權(買方應充分認知，此使用權將來有被終
28 止之虞)」，並有兩造簽名以示理解及同意。足見被告於系爭
29 買賣契約簽訂前，已就系爭停車位無所有權或應有部分，且
30 日後有遭終止使用之可能，充分告知原告，使其理解，故原
31 告於系爭買賣契約簽訂前，既已知悉且理解系爭停車位使用

01 權日後有喪失或被終止之風險，依民法第351條規定，被告
02 自無須負權利瑕疵擔保責任。且系爭社區之全部車位本係社
03 區管委會為全體住戶停車方便，而在社區住戶共同使用之土
04 地上自行劃設分配，故縱使日後系爭停車位有部分區域遭第
05 三人請求排除，管委會仍有在社區土地另行劃設車位供原告
06 使用之可能。原告既無不能使用系爭停車位之「情狀」存
07 在，應無主張權利瑕疵擔保責任之餘地。

08 (五)原告於基隆市政府辦理地籍重測時，對測量公司受託辦理地
09 籍重測之通知，置之不理，足見原告對於地籍重測乙事，或
10 能接受重測後之界址，或對重測結果並不在意；惟事後原告
11 竟又認為地籍重測之結果損及系爭停車位使用利益，對被告
12 提起本訴，其行使權利顯然違反誠信，依最高法院102年度
13 台上字第1932號判決要旨，原告提起本件訴訟顯然有違誠
14 信，不得請求被告負瑕疵擔保責任。

15 (六)原告雖主張基隆市七堵區車位市價約為137萬元，且系爭房
16 屋屋齡為26年，使用房屋年限至少有34年，市面租賃車位價
17 格每月約3,000元等為由，主張原告因系爭停車位使用權減
18 損所受損害至少120萬元云云，惟系爭房屋是否尚能使用34
19 年，無人可知，縱使仍有34年之使用年限，原告亦未必居住
20 達34年之久，則原告以居住年限計算系爭車位價值，顯然無
21 據。又系爭不動產位於基隆市七堵區石厝偏遠郊區，系爭停
22 車位又無獨立權狀或應有部分，亦非全部占用鄰地，原告不
23 應以位於基隆市百福社區繁榮地區，且有應有部分之車位市
24 價作為計算系爭不動產減損之價值。

25 三、被告簡錦榮、聯網公司則均聲明請求駁回原告之訴及假執行
26 之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保請求免為假執行，
27 其答辯略以：

28 (一)原告主張系爭停車位占用他人土地情形之證據，乃其自行於
29 系爭停車位翻拍照片自行劃線標註，不足證明系爭停車位確
30 占用鄰地。

31 (二)系爭標的現況說明書第11項「是否有占用他人土地情形(依

測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載)」，係就「是否有占用他人土地情形」表示應採行之調查方法，而非使調查義務漫無限制，被告簡錦榮業已依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載調查系爭不動產有無占用他人土地之情形，原告竟主張被告簡錦榮未採行鑑界方式即係未善盡調查及確認義務云云，實無可採。又系爭標的現況說明書第37項之備註已載明系爭停車位無所有權，且「依照與起造人約定或依現狀移轉使用權(買方應充分認知，此使用權將來有被終止之虞)」，原告既已充分認知系爭停車位使用權將來有被終止之虞，不得要求該車位使用權之完整。故被告簡錦榮並無原告主張應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定負賠償責任之情形，被告聯網公司自亦無庸對原告負賠償責任。

(三)原告就系爭停車位之價值計算，係以不同區域之屋齡5年社區之車位使用權為基礎，不能作為本件買賣標的建物已逾26年之車位使用權之價值認定依據。又原告所謂「依市面租賃車位價格每月約3000元計算」云云，更屬憑空臆斷。

四、經查，原告前於110年3月30日經被告聯網公司及該公司之不動產經紀人即被告簡錦榮居間仲介，而與被告彭玉霞就系爭不動產成立系爭買賣契約，約定由原告以630萬元向被告彭玉霞買受系爭不動產，系爭不動產業經辦理所有權移轉登記並交付予原告，被告彭玉霞並已將系爭停車位之占有移轉予原告等事實，有建物登記第二類謄本及系爭買賣契約書影本附卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪信為真實

五、按稱買賣者，謂當事人約定，一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第345條第1項定有明文。是買賣契約必為有償，若買賣契約當事人未就某項標的計算價金，則縱該標的與其他買受人支付價金之標的，併同記載於買賣契約中，亦不因之而成為買賣標的。原告雖主張系爭停車位使用權亦為系爭買賣契約標的之一，而其於取得系爭不動產所有權後，經基隆市政府委由工程公司於110年9月9日丈量及鑑

01 界，發現系爭停車位有占用基隆市農田水利會所有之系爭64
02 -1號土地及國有地之情形，且越界範圍達系爭停車位近一半
03 面積，系爭停車位使用權有權利瑕疵云云，惟為被告等所否
04 認，並以前揭情詞置辯。經查：

05 (一)系爭買賣契約書第1條第3項「停車位標示」經兩造勾選「有
06 停車位」之選項，並於「本車位地上/地下第__層」處，圈
07 選「地上」，「編號第__號」之空格處則填載「22」之事
08 實，雖有系爭買賣契約書影本附卷可稽，惟查，證人即受原
09 告委任之聯網公司不動產經紀人肖梅芳於本院言詞辯論期日
10 到庭已明確證稱：「（問：本件是由你仲介？情形為何？）
11 對。是彭玉霞委任我們聯網房屋仲介有限公司，我帶原告去
12 看屋，就車位部分我也有帶看編號22車位。」、「（問：你
13 如何跟原告說車位的狀況？）我跟原告說車位是劃在社區的
14 公設裡，也就是車位沒有權狀。」、「（問：關於車位你對
15 他說明以及他的疑問為何？）原告當時沒有反應。」、
16 「（問：簽約時，你有無在場？）簽約時我有在場。」、
17 「（問：你如何參考或評估系爭房屋、土地及車位的價格為
18 何？）沒有評估這麼細。」、「（問：本件買賣雙方決定總
19 價時有無將車位使用權列入考量？）沒有。」等語（見本院
20 111年3月10日言詞辯論筆錄），而系爭標的現況說明書第37
21 項「是否有車位」項目之備註說明欄經兩造勾選「無所有
22 權，依照與起造人約定或依現狀移轉使用權(買方應充分認
23 知，此使用權將來有被終止之虞)之事實」，亦為兩造所不
24 爭執，足見兩造於訂立系爭買賣契約時，均已認知系爭停車
25 位使用權之繼續存否，並不能確定，因此不僅未就此「將來
26 有被終止之虞」之停車位使用權單獨約定價金，亦未將之列
27 入決定買賣系爭不動產總價之考量，則縱系爭買賣契約記載
28 系爭不動產「有停車位」及其位置、編號，或證人肖梅芳曾
29 向原告指明系爭不動產所有權人得使用者為系爭社區內編號
30 22號停車位，系爭停車位使用權亦因非系爭買賣契約之標
31 的，原告並未就系爭停車位使用權支付價金；至系爭買賣契

01 約書第1條第3項「停車位標示」之內容，不過係出賣人將其
02 依系爭社區區分所有權人所約定之系爭不動產對應使用之停
03 車位編號，加以註明，不得以此即謂系爭停車位使用權即為
04 系爭買賣契約之標的，被告等辯稱系爭停車位使用權不在系
05 爭買賣契約範圍內等語，應為可採。

06 (二)至原告雖主張系爭標的現況說明書第37項「是否有車位」項
07 目之備註說明欄所稱「此使用權將來有被終止之虞」，係指
08 系爭停車位嗣後得依法經由全體共有人之同意、或於社區重
09 建時由區分所有權人會議決議並經專用權人同意之方式，終
10 止及進行重新劃分，而針對車位位置之更動云云，惟按解釋
11 契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約文
12 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
13 不得反捨契約文字而更為曲解，俾符契約自由及當事人意思
14 自主原則。經查，包含系爭停車位在內之系爭社區圍牆內之
15 停車位，係系爭社區管委會依其認知之系爭社區法定空地範
16 圍內劃設並編號及搭建遮雨棚，供區分所有權人停車之用之
17 事實，為兩造所不爭執，並有被告簡錦榮提出之基隆市地政
18 事務所建物測量成果圖及原告所提系爭社區停車位相片3紙
19 附卷可稽，而依一般社會常情，公寓大廈法定空地之利用方
20 式，本非僅限劃設停車位一途，且縱使作為停車空間，亦非
21 必然全體區分所有權人均得使用，是「無所有權，依照與起
22 造人約定或依現狀移轉使用權(買方應充分認知，此使用權
23 將來有被終止之虞)」之用語，既已明確表示出賣人係依與
24 起造人之約定或現狀移轉使用權，且買受人知悉停車位使用
25 權有遭終止之可能，復無任何足以推知所謂「被終止」排除
26 「全體區分所有權人就系爭社區法定空地之用途另行約
27 定」、「系爭社區全體區分所有權人不再當然均得使用法定
28 空地劃設之停車位」等一切可能之文字，自不得曲解系爭標
29 的現況說明書上開約定之真意，而謂系爭停車位使用權遭終
30 止僅限於區分所有權人全體另行協議系爭停車位重新分配之
31 情形，原告上開主張，要非足取。

01 (三)按出賣人應擔保第三人就「買賣之標的物」，對於買受人不
02 得主張任何權利，固為民法第349條所明定。惟出賣人負權
03 利瑕疵或物之瑕疵擔保責任之前提，須該瑕疵部分為買賣之
04 標的物，倘非屬買賣標的物，即無標的物有瑕疵之問題。經
05 查，系爭停車位使用權既非系爭買賣契約之標的物，被告彭
06 玉霞即未出售系爭停車位使用權予原告，縱因系爭社區共有
07 人於約定各自使用停車位之區域時，就共有土地之面積及範
08 圍有所誤認，致原告使用系爭停車位有任何法律上或事實上
09 障礙，亦與非屬系爭停車位出賣人之被告彭玉霞無涉，更難
10 謂係買賣標的物之權利瑕疵，原告因之所受損害，自不能令
11 被告彭玉霞按出賣人之債務不履行或瑕疵擔保責任賠償。是
12 原告主張被告彭玉霞就系爭停車位使用權應負瑕疵擔保責
13 任，自非有理。

14 (四)原告固另主張兩造均認系爭停車位係位於社區住戶共同使用
15 之土地，為買受之建物公設比，社區之每戶住戶均可配得停
16 車位，故原告主觀上自將認知系爭停車位屬於建物基地之一
17 部分，而該基地既係由包含原告在內之住戶所共有，原告就
18 系爭停車位坐落之基地即應享有所有權云云，惟亦為被告所
19 否認。查原告上開主張不僅與前揭系爭買賣契約書與系爭標
20 的現況說明書一再強調之「系爭停車位僅有使用權而無所有
21 權」之約定不符，遍觀系爭買賣契約內容，亦未有任何系爭
22 買賣契約標的包含「系爭停車位坐落之基地」之約定，又原
23 告迄本院言詞辯論終結時止，復未提出任何證據就上開主張
24 舉證以實其說，其此部分主張，亦非足取。而按分別共有之
25 各共有人，得自由處分其應有部分，為民法第819條第1項所
26 明定。所謂應有部分，係指分別共有人對共有物所享權利之
27 比例，乃抽象存在於共有物之任何部分，而非具體的侷限於
28 特定部分。是應有部分之出賣，與物之出賣，自屬有別，除
29 該共有人基於分管契約已占有共有物之特定部分，認應將該
30 分管之特定部分交付受讓人外，受讓人無從請求交付共有物
31 之特定部分(最高法院 110 年度台上字第2387號民事判決要

旨參照)。經查，被告彭玉霞已將系爭土地應有部分及系爭房屋所有權移轉登記予原告，並已交付系爭不動產予原告，且一併將經分配使用之系爭停車位之占有移轉予原告等事實，既如前述，揆諸前揭說明，被告彭玉霞既已移轉系爭買賣契約之買賣標的物即系爭不動產之所有權予原告，並移轉占用共有物之特定部分即系爭停車位之占有，則縱系爭停車位確有占用訴外人土地之情事，亦不能謂被告彭玉霞未依約交付買賣標的物或系爭買賣契約之標的物有何瑕疵，原告以此為由主張被告彭玉霞應依民法第353條、第227條、第226條第1項規定，負債務不履行或瑕疵擔保責任，洵屬無據。

(五)系爭買賣契約既無買賣標的有權利瑕疵之情形，則就系爭買賣契約執行居間仲介業務之被告聯網公司及被告簡錦榮，自亦無違反民法所定居間人責任或不動產經紀業管理條例第24之2條第4款、第26條第2項之不動產經紀業及經紀人責任可言。是原告主張被告聯網公司、簡錦榮應與被告彭玉霞就原告所受之損害，負不真正連帶賠償責任，亦非有理。

六、從而，原告先位依民法第353條、第227條、第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，先位聲明請求被告彭玉霞與被告聯網公司、被告簡錦榮就原告所受之120萬元損害負不真正連帶賠償責任，備位依民法第353條、第227條、第226條第1項規定，請求被告彭玉霞給付120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院悉予斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、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 111 年 5 月 26 日
民事庭法官 姚貴美

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
04 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
05 判費。

06 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

07 書記官 陳彥端