

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1152號

原告 鳳凰綻社區管理委員會

法定代理人 鄧羽希

原告 許書綺

許肇仁

鄧羽希

方柔荏

林宥廷

沈庭瑜

蔡綺榛

李淑淳

上一人

訴訟代理人 蔡政達

原告 陳乃儀

陳虹諭

翁慈伶

顏玉芬

共同

訴訟代理人 吳永茂律師

羅玲郁律師

侯昱安律師

被告 宏基建設股份有限公司

法定代理人 陳武聰

被告 陳又齊

好靚廣告商業有限公司

法定代理人 李梓豪

共同

01 訴訟代理人 楊申田律師

02 何宗翰律師

03 上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國115年6月25日言
04 詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 原告之訴駁回。

07 訴訟費用由原告負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序方面

10 原告鳳凰綻社區管理委員會（下稱鳳凰綻社區）之法定代理
11 人原為吳宗杰，於本院審理期間變更為鄧羽希，有高雄市苓
12 雅區公所備查函一紙在卷可按，並經其具狀聲明承受訴訟
13 （見本院訴卷第59至65頁），核與民事訴訟法第175條第1
14 項、第176條規定相符，亦應准許。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：原告許書綺、許肇仁、鄧羽希、方柔荏、林宥
17 廷、沈庭瑜、蔡綺榛、李淑淳、陳乃儀、陳虹諭、翁慈伶、
18 顏玉芬等12人（下稱許書綺等12人）於民國109至112年間，
19 分別向被告宏基建設股份有限公司（下稱宏基公司）及陳又
20 齊購買如附表所示之房屋及其基地（下稱系爭買賣契約），
21 並經代銷人員說明每1戶均應配有1個機車停車位，已訂入系
22 爭買賣契約內，惟宏基公司及陳又齊迄今仍未交付機車停車
23 位及停車證，爰依系爭買賣契約，請求宏基公司及陳又齊給
24 付機車停車位及停車證。倘宏基公司及陳又齊無法依約定給
25 付機車停車位及停車證，則宏基公司及陳又齊應依民法第22
26 6條、第227條之規定，以附表所示之車位價格賠償許書綺等
27 12人所受之損害。又如附圖A所示之位置為鳳凰綻社區公同
28 共有之法定空地，經宏基公司及陳又齊出售與被告好靚廣告
29 商業有限公司（下稱好靚公司）約定為其專用，導致鳳凰綻
30 社區有違反內政部營建署發布之劃設消防車輛救災活動空間
31 指導原則第2條第3項「消防車輛救災活動空間之指導原則：

01 (三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：1.長寬尺寸：6
02 層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；1
03 0層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。」規定，有
04 權利濫用之情形，爰依公寓大廈管理條例第33條及民法第76
05 7條第1項前段規定，請求好靚公司將如附圖A所示之區域返
06 還鳳凰綻社區等語。並聲明：(一)先位聲明：宏基公司及陳又
07 齊應共同提供高雄市○○區○○○路000號鳳凰綻社區大樓
08 地下1樓機車停車位及停車證與許書綺等12人。備位聲明：
09 宏基公司及陳又齊應連帶給付許書綺等12人如附表所示之金
10 額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
11 之5所示之利息。(二)好靚公司應將如附圖A所示部分返還鳳凰
12 綻社區。

13 二、被告則以：依許書綺等12人與宏基公司及陳又齊買賣契約書
14 (下稱系爭契約書)第12條第3項約定：「…機車位計56
15 位、機車充電區…2位及1樓無障礙停車位1位，於成立管理
16 委員會後，由管理委員會統籌分配管理之」等語，顯然規劃
17 之機車停車位不敷鳳凰綻社區區分所有權人85戶使用，許書
18 綺等12人於簽約時既知上情，自不得請求給付機車停車位及
19 停車證，亦不得請求宏基公司及陳又齊賠償。又依系爭契約
20 書第12條第6項已約定專用之範圍，並經各住戶用印，顯然
21 鳳凰綻社區區分所有權人均已同意專用之範圍，鳳凰綻社區
22 自應受此分管契約之拘束。又劃設消防車輛救災活動空間指
23 導原則所述雲梯消防車救災活動範圍係道路長寬之需求，與
24 法定空地之使用無關等語。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項（見本院訴卷第319頁）：

26 (一)許書綺等12人與宏基公司及陳又齊有簽訂系爭契約書購買如
27 附表所示之房屋及其坐落之基地，惟系爭契約書內並未包含
28 每1戶1個機車停車位。

29 (二)附圖A所示之部分為好靚公司約定專有部分。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)許書綺等12人請求宏基公司及陳又齊給付機車停車位及停車

證，或賠償如附表所示金額部分，均無理由：

- 1.按當事人書狀，除別有規定外，應記載當事人姓名及住所或居所；有法定代理人者，其姓名及住所或居所，及法定代理人與當事人之關係；起訴，應以訴狀表明下列各款事項，提出於法院為之：(一)當事人及法定代理人；(二)訴訟標的及其原因事實；(三)應受判決事項之聲明，民事訴訟法第116條第1項第1款、第2款、第244條第1項分別定有明文。又民事訴訟法第244條第1項第3款所稱之「應受判決事項之聲明」乃請求判決之結論，亦係請求法院應為如何判決之聲明，如當事人獲勝訴之判決，該聲明即成為判決之主文，並為將來據以強制執行之依據及範圍。是以原告提起給付之訴，依上揭起訴必備程式之規定，所表明訴之聲明（給付內容及範圍）與法院所為之判決主文，均必須明確一定、具體合法、適於強制執行（最高法院98年台上字第599號裁定要旨參照）。查原告就訴之聲明第1項先位請求僅請求給付停車位及停車證，惟就停車位之內容及範圍均未具體、特定，經本院數次請原告特定其內容，經原告訴訟代理人表示沒有要修正等語（見本院訴卷第317頁），是原告訴之聲明第1項先位部分已非合法。
- 2.又按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。民法第348條定有明文。買賣係屬典型之有償行為，出賣人移轉財產權之義務與買受人支付價金之義務間具有對價關係，而互為對待給付義務，如無對價關係，買受人不得依上開規定請求出賣人交付或使其取得買賣標的物。
- 3.依系爭契約書第2條房屋標示及停車位規格約定「二、停車位位置、編號、型式、性質：

本戶購買之☐地上☐地面☐地下汽車停車位共_____位，明細如下：

樓	層	編	號	車	位	型	式	停	車	位	屬	性
地下	層			☐	平面	車	位	☐	法定	☐	自行	增設

01

機械車位 ☐ 上層 ☐ 中層 ☐ 下層	
地下 層	☐ 平面車位 ☐ 法定 ☐ 自行增設
機械車位 ☐ 上層 ☐ 中層 ☐ 下層	

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

三、車位面積及規格：依所購車位規格及持分面積分別如下：……四、甲方充分認知所購買之汽車停車位☐有☐無單獨之所有權狀，其汽車停車位之持分面積登記於建物所有權狀之共有部分。五、有關汽車、機車停車位之權屬及使用方式，詳見本約相關條款之約定，其平面位置圖詳如【附圖二之一～附圖二之三】」等語（見本院審訴卷一第184至185頁），是系爭契約書已詳細約定汽車停車位之內容，且不動產買賣往往涉及高額價金之給付，本件系爭契約書內既能具體約定汽車停車位之給付內容，但就機車停車位竟僅以口頭約定，且就給付內容均付之闕如，難認機車停車位及停車證之給付亦屬系爭買賣契約之標的。

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

4.原告主張系爭買賣契約之代銷人員曾於通訊軟體表示有機車位，並舉證人即許書綺的母親黃清美、沈庭瑜的母親顏靜梅、李淑淳的配偶蔡政達、陳乃儀的配偶姚乃瑜、翁慈伶的友人許哲熙均到庭證稱代銷人員有承諾會有機車停車位，係以口頭將給付機車停車位之約定訂入系爭契約書云云，然倘系爭買賣契約有包含機車停車位之交付，則自應訂入系爭契約書內作為依據，殊難想像會另以口頭約定作為系爭買賣契約之給付內容。又就鄧羽希提供於109年8月8日與系爭買賣契約銷售人員張仕杰錄音：「女：啊，美中不足的是，為什麼…為什麼那個停車位沒有寫…？…女：我說機車位怎麼沒有寫？男：喔，唉，那個…基本上，每一個客戶我們都是這樣…其實比照這樣辦，那個不用擔心。女：反正就說…畫得出來…男：對啦，OK啦，那個不用擔心。」等語及銷售人員洪萱芸於109年8月2日使用通訊軟體回覆陳虹諭稱：「機車位有」等語（見本院訴卷第81頁、第85頁），顯然就如何給付機車位之內容並未具體明確，難認已併入系爭買賣契約內。況本件業經鳳凰綻社區於112年11月28日召開管委會決議「B2/3不設置機車位除迴轉安全及事故疑慮外，尚有違反

法規、合約及公寓大廈管理條例第9條第2項及民法第148條第1項之規定，管委會不擬設置」等語（見本院訴卷第40頁），已決議不在地下2、3樓劃設機車停車位，是許書綺等12人之請求給付機車停車位、停車證，或依附表所示金額負損害賠償責任之主張，均無理由，應予駁回。

(二)鳳凰綻社區請求好靚公司返還如附圖A所示區域部分，為無理由：

1.按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。共有人對於共有物之使用收益權，乃本其所有權所生之權能。共有物之共有人劃定範圍由特定共有人使用共有物者，乃屬分管性質，分管後，共有人雖仍維持共有之關係，但得依分管內容，就共有物之分管部分為使用收益及管理。又按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間經由建商之媒介已合意成立分管契約（最高法院91年度台上字第2477號判決意旨參照）。

2.查附圖A所示之部分為好靚公司約定專有部分，已為兩造所不爭執，本件並經高雄市政府工務局於115年2月9日函覆稱：「旨揭巷道經查本局建管系統該建築物（鳳凰綻社區大樓）其（111）高市工建築使字第02365號使用執照圖說所示為『6公尺寬之計畫道路』在案。」等語（見本院訴卷第241頁）；另經函詢高雄市政府消防局於115年1月7日函覆稱：「二、依據『劃設消防車輛救災活動空間指導原則』所訂權責分工表，有關現有巷道寬度規定及建築線之指定，係屬本市主管建築機關權責；另關於本市巷道寬度之認定，亦非本局權管事項，合先敘明。三、消防救災作業部分，本局將依

01 事故現場實際環境及條件，機動採取車組作戰、延伸水線等
02 適當搶救方式，以遂行災害搶救任務」等語（見本院訴卷第
03 121頁），是原告並未舉證附圖A之法定空地如何與劃設消防
04 車輛救災活動空間指導原則第2條第3項規定不符而屬權利濫
05 用，原告主張依公寓大廈管理條例第33條及民法第767條第1
06 項前段規定，請求好靚公司返還如附圖A所示區域部分，並
07 無理由，應予駁回。

08 五、綜上所述，許書綺等12人依系爭買賣契約、民法第226條、
09 第227條規定，請求宏碁公司及陳又齊給付停車位及停車
10 證、賠償如附表所示之金額及鳳凰綻社區依公寓大廈管理條
11 例第33條及民法第767條第1項前段規定，請求好靚公司返還
12 如附圖A所示區域，均非屬正當，不應准許。

13 六、又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之
14 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
15 不逐一論列，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
18 民事第二庭 法 官 林岷爽

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
23 書記官 蔡嘉晏

24 附表

25

編號	原告	房屋門牌	車位價格
1	許書綺/許肇仁	高雄市○○區○○○路000號6樓A1	12萬4651元+12萬4651元
2	鄧羽希	高雄市○○區○○○路000號7樓A2	10萬4537元
3	方柔荏	高雄市○○區○○○路000號9樓A2	5萬2966元
4	林宥廷	高雄市○○區○○○路000號5樓A3	10萬389元
5	沈庭瑜	高雄市○○區○○○路000號11樓A3	10萬5794元
6	蔡綺榛	高雄市○○區○○○路000號12樓A3	10萬7725元
7	李淑淳	高雄市○○區○○○路000號13樓A3	10萬9655元
8	陳乃儀	高雄市○○區○○○路000號2樓A5	10萬2212元

(續上頁)

01

9	陳虹諭	高雄市○○區○○○路000號4樓A6	10萬6062元
10	翁慈伶	高雄市○○區○○○路000號7樓A6	10萬8329元
11	顏玉芬	高雄市○○區○○○路000號9樓A6	11萬1048元