

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2252號

原告 鄭宇盛

王滄賢

林清峰

何宜軒

陳惠娟

林寧寧

陳柏仰

黃鈺琬

李偉嘉

孫昀暘

黃郁茹

林原慶 (即黃馨瑩之承當訴訟人)

王新登

王新鎰

林志銓

郭玳伶

彭冠維

吳綏嵩

陳碧珠

包克崗

共同

訴訟代理人 邢玥律師

被告 詹馨恩

訴訟代理人 詹祖欽

被告 方怡菁

李景美

訴訟代理人 王帝勝

被告 陳斐紅

訴訟代理人 蘇建元

01 被 告 彭素莉

02 蔡易庭

03 訴訟代理人 蔡易軒

04 上列當事人間確認契約無效等事件，本院於民國114年12月16日
05 言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原告之訴駁回。

08 訴訟費用由原告負擔。

09 理 由

10 壹、程序部分：

11 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
12 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
13 訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第
14 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
15 4條第1項、第2項定有明文。查被承當訴訟人A 3 2（下稱
16 A 3 2）於訴訟繫屬中，將其所有之臺北市○○區○○段○
17 ○段0000○號（下稱5299建號）應有部分以買賣為原因移轉
18 登記予原告即承當訴訟人林原慶，有上開建物登記第一類謄
19 本在卷可稽（本院113年度訴字第2252號卷【下稱本院訴字
20 卷】第82-83頁）。原告林原慶聲請承當訴訟，經本院於民
21 國114年7月7日裁定准予承當訴訟（本院訴字卷第112-114
22 頁），是A 3 2即脫離本件訴訟，並由原告林原慶承當之。

23 二、被告A 4 5、A 4 7、A 4 8及A 4 9經合法通知，未於言
24 詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，
25 應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體部分：

27 一、原告主張：

28 （一）兩造原均為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地

29 （下稱系爭土地）之月光奏鳴曲大廈（下稱系爭大廈）之區
30 分所有權人。系爭大廈係由訴外人即寶真建設股份有限公司
31 （下稱寶真建設）於97年10月14日竣工，並於同年11月28日

取得臺北市政府都市發展局97年使字第0487號使用執照（下稱使用執照），依使用執照之記載，系爭大廈共25戶，汽車停車空間則設有汽車升降空間（全自動）之車位（下稱系爭大廈之升降停車空間）共28個（下稱系爭28個停車位），並編臺北市○○區○○段○○段0000○號（下稱5299建號）。兩造間依寶真建設當時與各該承購戶即渠等間之房屋買賣契約書中第16條第6項「買方同意全部購買停車位者，除在自己所有產權編號之停車位外，在全部劃定分管範圍之停車位，有管理使用之權，但其使用時以自己所有之停車位數量為限」、「本建物停車空間共規劃設置28個停車位，本人已充分了解認知…」之約定，而就系爭28個停車位成立分管契約（下稱系爭分管契約）。

(二)詎系爭大廈於104年4月9日接受臺北市建築物機械停車設備抽驗時，竟發現系爭大廈之升降停車空間實際僅有26個，而非使用執照上所載之28個，亦與5299建號應有部分係以28等份為基礎不相合。系爭大廈之管理委員會後於112年10月1日向長拓群機械工程有限公司（下稱拓群機械工程）詢問系爭大廈之升降停車空間是否有可能再增設2個停車位而有28個停車位，經拓群機械工程函覆：若再增設2個停車位，每次出車將須進行多次升降橫移，而須等待30分鐘以上，馬達及傳動零件容易因此磨損故障，且會造成升降設備經常當機，且副升降機需同時承載3台車輛，負荷過重，鍊條恐有斷裂墜車之虞，故建議不予增設等語。是以，系爭大廈之升降停車空間在保障設備安全之前提下，客觀上並不可能存在系爭28個停車位，堪認系爭分管契約屬自始客觀不能之給付，且該情形亦非可以除去，依民法第246條第1項前段屬無效，爰依民事訴訟法第247條提起本件確認訴訟等語，並聲明：確認兩造間就臺北市○○區○○段○○段0000○號之停車位分管契約不存在。

二、被告答辯如下：

(一)被告A49、A48雖均未於言詞辯論期日到場，惟均提出

書狀表示：就原告主張之事實為認諾等語。

(二)被告A 4 5未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

(三)被告A 4 6則以：先前伊名下所有臺北市○○區○○段○○段0000○○0000○○0000○○號之房屋係由我女兒A 0 1出資而登記在我名下，共計配有7個停車位（編號22至28），建商點交上開停車位時，我女兒A 0 1及訴訟代理人B 0 3均有參與，故自始有28個停車位供兩造各自使用，且兩造的權狀上都有自己的編號車位，不能亂停，只能停在自己的車位號碼，後來因為編號第27及28號停車位升起速度緩慢，管委會就決議上開2個停車位不繼續使用，但僅係因運作較慢而停止繼續使用，並非不能使用，且改成兩造可以在隨機的車位上停車，不須停在自己原來購買的車位等語，資為抗辯。

(四)被告A 4 4則以：我所有房屋係於111年11月間向被告A 4 6購買並取得所有權；寶真建設當時依據建築法規是設計28個車位，且管委會早期決議車位是28個，後來因為停車塔故障，經管委會討論及修復約2年後，管委會開放26個停車位使用，並將編號27及28號停車位之停車板移走變成空位，讓出車之運作速度變快等語，資為抗辯。

(五)被告A 4 7則以：同被告A 4 4之答辯，另對於被告A 4 6所述原本是28個停車位需對號停車無意見，現在停車位之使用方式為隨機停車等語，資為抗辯。

被告A 4 6、A 4 4及A 4 7並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，兩造均曾向寶真建設購買系爭大廈而成為區分所有權人，且渠等各自依當時與寶真建設之房屋買賣契約，而就5299建號成立系爭分管契約，為兩造所不爭，堪信為真實。

四、得心證之理由

(一)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條固定有明文，惟所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告

01 依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而
02 言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力
03 （最高法院44年度台上字第843號民事判決意旨參照）。經
04 查：被告A 4 9及A 4 8均未於言詞辯論期日到場，雖均提
05 出書狀表示對原告之請求為認諾（見本院訴字卷第68-74、9
06 8-104頁），然均非於言詞辯論期日對於原告訴之聲明內容
07 為承認，揆諸上開判決意旨，自不生訴訟法上認諾之效力。
08 是以，本件被告A 4 9及A 4 8之認諾具有前開瑕疵不生訴
09 訟法上之認諾效力，合先敘明。

10 (二)原告主張系爭大廈之昇降停車空間因安全問題，自始不可能
11 有系爭28個停車位，故系爭分管契約存在自始客觀不能且不能
12 之情形無法除去之情況，而認應屬無效，惟被告A 4 6、
13 A 4 4及A 4 7否認之，並以前詞置辯。是本院所應審究者
14 為：系爭分管契約是否屬自始客觀不能依民法第246條第1項
15 之規定惟無效？分述如下：

16 1. 按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，但其不能情
17 形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為
18 給付者，其契約仍為有效，民法第246條第1項定有明文。該
19 項所稱不能之給付，係指自始客觀不能而言，即依社會通常
20 觀念，債務人應為之給付，不能依債務本旨實現，惟倘僅係
21 主觀、暫時之不能給付，難謂其契約為無效（最高法院87年
22 度台上字第281號判決意旨參照）。經查：

23 (1)系爭大廈於97年11月28日由臺北市政府都市發展局核發使用
24 執照時，在地下二樓設有可供28輛汽車停放之機械停車空
25 間，停車位編號1至17為法定停車位、編號18至28為自設停
26 車位，且均有記載每一編號停車位之面積，總面積共計為16
27 0.1平方公尺等情，有使用執照存根1份在卷可查（本院113
28 年度湖司補字第130號卷【下稱本院補字卷】第57-59頁）。
29 另觀諸原告所提原證6即原告之建物登記謄本共19份（本院
30 補字卷第87-126頁），可見共有部分：石潭段四小段5299建
31 號、權利範圍1/28；於「其他登記事項」欄記載：使用執照

01 字號97使字第487號；停車位共計28位等情。再參以5299建
02 號之土地建物查詢資料（限制閱覽卷），可見每一主建物所
03 含5299建號之權利範圍亦係以28個停車位為分母計算之，並
04 依序記載停車位編號1至28係何一主建物人所有，另於「其
05 他登記事項」欄記載：「停車位共計28位、車位編號1至28
06 號」等情。是以，系爭大廈於取得使用執照時，確實設計有
07 28個機械停車位可供使用，且上開建物登記謄本及土地建物
08 查詢資料亦係將5299建號劃分成與使用執照上所載停車位數
09 量一致之28等份，並記載每一停車位之占地面積，均非屬客
10 觀上不存在之停車位，原告主張系爭大廈之昇降停車空間客
11 觀上自始並無28個停車位，與上開資料之記載已有不同。

12 (2)證人即被告A 4 6之女A 0 1於114年12月16日本院言詞辯
13 論時具結證稱：我於104年間與建商看屋欲出資購買位在系
14 爭大廈之臺北市○○區○○段○○段0000○0000○0000○00
15 00○號之4棟房屋時，總共配有7個停車位（編號22至28），
16 且104年看屋時，有與建商確認系爭大廈共計配有28個機械
17 式停車位，建商有使用遙控器將上開7個停車位叫出來供我
18 確認，我當時站在停車位前確認車位編號，但建商當時有提
19 及系爭大廈之昇降停車空間可能因為設備老舊或馬達因素，
20 出車速度會變慢，但仍可使用與運作等語（見本院訴字卷第
21 231-234頁）。是以，證人購買位在系爭大廈之上開4間房屋
22 時，不僅有與建商確認系爭大廈之昇降停車空間確有28個停
23 車位，且證人亦有站在停車位前確認車位編號，可認系爭大
24 廈之昇降停車空間於104年間證人與建商看屋時，確存在28
25 個停車位，核與被告A 4 6所辯大致相符，再參以建商有告
26 知證人系爭大廈之昇降停車空間雖有28個停車位，但因設備
27 問題將導致出車速度過慢，亦可證被告A 4 4所辯：原先車
28 位是28個，後來因為停車塔故障及為加快出車速度，故經管
29 委會討論及修復後，開放26個停車位使用等語，應非無據。
30 至原告質疑證人為被告A 4 6之女，故證詞可能偏向被告方
31 云云（本院訴字卷第183頁），然證人經當庭具結證述，係

就其所見聞為陳述，應無故意偏袒一方而為虛偽不實證詞，使自己遭受刑事偽證訴追之必要，且證人之證詞亦與使用執照及5299建號之土地建物查詢資料所呈現之客觀資料大致相符，堪認證人證詞之證明力已有其他客觀證據佐證，難認有何明顯偽證之嫌，原告僅空泛以證人與被告A 4 6間具親屬關係，而未具體指摘證人證詞之瑕疵，即認其證述不可採，原告此部分之主張，尚非可採。

(3)原告雖主張系爭大廈之昇降停車空間於104年4月9日檢查時，僅有26個停車位，並提出臺北市建築物機械停車設備抽（複）驗紀錄表1份為證（本院補字卷第71-72頁），惟上開紀錄表充其量僅能證明於當日檢查時，停車位之數量客觀上僅有26個，並不表示系爭大廈之昇降停車空間客觀上無法容納28個停車位。縱果如原告所指系爭大廈之昇降停車空間自始僅存有26個停車位可供停車，惟依使用執照之記載，確有規劃28個停車位，且均逐一記載每一停車位之面積，已如前述，故針對未存在之2個停車位，亦僅係建商於出賣房屋時應對買受人負擔債務不履行之責任，並非自始客觀上不存在28個停車位空間。

(4)原告再主張系爭大廈之昇降停車空間因負荷過重、鍊條恐有斷裂墜車之虞，故不建議增設成28個車位，並提出拓群機械工程112年10月1日112拓字第0000000-0號函為證（本院補字卷第73頁），惟縱使有上開安全疑慮而不建議增設成28個停車位，亦與客觀上自始不存在28個停車位空間之情形不同。

2.從而，系爭大廈之昇降停車空間是否自始即無28個停車位，已非無疑，原告並未舉證證明之，且縱自始僅規劃26個停車位，亦不表示客觀上並無28個停車位空間，僅係建商須對買受人負擔債務不履行之責任，均非原告所指屬自始客觀不能之情形。

五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條規定，請求確認兩造間就臺北市○○區○○段○○段0000○號之停車位分管契約不存在，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
02 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
03 明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
05 段。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
07 民事第一庭 法 官 方鴻愷

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
13 書記官 吳紫音