

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第1259號

原告 吳毓文  
被告 漢傑企業有限公司

兼法定代理人 黃滄佑  
被告 楊宜庭

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，於民國113年12月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告漢傑企業有限公司應給付原告新臺幣3萬1500元，及自民國113年11月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1000元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告漢傑企業有限公司負擔。

本判決第一項得假執行。但被告漢傑企業有限公司如以新臺幣3萬1500元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、被告漢傑企業有限公司(下稱漢傑公司)、漢傑公司法定代理人即被告黃滄佑(下稱黃滄佑)均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告於民國113年6月28日經漢傑公司受僱人即被告楊宜庭(下稱楊宜庭)帶看停車位後，於同年7月1日至12月31日租用漢傑公司經營之位處台北市○○區○○路○段00巷00弄00號地下1樓(下稱系爭地下室)之明安站停車場8號停車位(下稱系爭車位)，並於當日簽訂車位使用合約(下稱系爭租約)，且繳清新臺幣(下同)租金2萬2800元及押金4200元，共2萬7000元。原告於同年7月1日將所有車牌號碼000-0000號車輛(下稱原告車輛)停入系爭車位，於同年7月7日前去取車時，

01 發現原告車輛引擎蓋及右前門窗窗框，因持續遭系爭車位上  
02 方天花板漏水滴落，存有水漬及掉落之壁癌碎屑而損壞，原  
03 告因之支出修繕費用4500元。

04 (二)關於原告支出租金2萬2800元及押金4200元部分之請求

05 楊宜庭帶看系爭車位時，對原告詢問系爭車位是否有漏水情  
06 事一節，明知系爭車位天花板漏水，竟告知原告「不會漏  
07 水，僅地上有時會滲水但不影響使用」之不實內容，自屬詐  
08 欺行為。縱非詐欺，原告亦因楊宜庭說明不實，所為承租之  
09 意思表示有錯誤：

- 10 1. 原告以起訴狀繕本之送達，依民法第92條第1項、第88條規  
11 定，撤銷原告因受詐欺或錯誤所為訂立系爭租約之意思表  
12 示，漢傑公司、楊宜庭及黃滄佑(下合述時稱為被告)依民法  
13 第179條規定應返還原告支付之租金及押金。
- 14 2. 楊宜庭對原告施用上開詐術，其行為違反善良風俗並侵害原  
15 告表意權，漢傑公司及黃滄佑均為楊宜庭之僱用人，依民法  
16 第188條第1項規定，被告應連帶賠償原告支付之租金及押  
17 金。
- 18 3. 被告明知系爭車位上方天花板漏水而未詳實告知，且無法提  
19 供不漏水的系爭車位，乃可歸責於被告而給付不能，原告依  
20 民法第226條、第256條、第259條解除系爭租約，前並於113  
21 年7月8日已告知被告此旨，被告應返還原告租金及押金以回  
22 復原狀。
- 23 4. 爰擇一依上開1至3所示請求權基礎，請求被告連帶給付原告  
24 租金2萬2800元及押金4200元。

25 (三)關於原告車輛修繕費用4500元之請求

26 楊宜庭明知系爭車位漏水，或無法諉為不知，但未詳實告知  
27 原告，乃故意或過失造成原告車輛受損，爰擇一依消費者保  
28 護法第4條、第7條第1項、第3項；民法第184條第1項前段、  
29 第188條；民法第227條第2項並依給付不能之規定；民法第2  
30 60條規定，請求被告連帶賠償原告因支出修繕費用4500元所  
31 受損害。

01 (四)並聲明：被告應連帶給付原告3萬1500元，及自起訴狀繕本  
02 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

03 三、被告辯稱：楊宜庭帶看系爭車位時已告知原告系爭車位曾漏  
04 水，如原告介意，建議改租其他車位，楊宜庭並無不實說明  
05 而施用詐術之情。且系爭車位不當然能比照居住用房屋，縱  
06 偶有滲漏水，仍合於停車之使用狀態，被告自無違約。又原  
07 告雖主張於113年7月8日以簡訊通知原告終止系爭租約，但  
08 迄未歸還系爭車位遙控器，則系爭車位仍由原告支配管領，  
09 難認原告已合法終止租約，且無論原告有無實際使用系爭車  
10 位，仍應支付租金。縱原告上開終止租約有效，但原告仍應  
11 給付113年7月1日至8日之租金。被告並以原告迄未返還系爭  
12 車位遙控器而支配系爭車位所生不當得利，與原告本件請求  
13 主張抵銷。另原告車輛引擎蓋水痕、油漆脫落，只需洗車即  
14 可除去，原告主張之修繕費用乃無關之汽車美容項目，請求  
15 被告賠償自屬無據等語。並聲明：原告之訴駁回。如受不利  
16 判決，願供擔保免為假執行。

17 四、查原告經漢傑公司員工楊宜庭帶看位在室內之系爭車位後向  
18 漢傑公司租用系爭車位，租賃期間為113年7月1日至12月31  
19 日，於同年6月28日原告與漢傑公司簽訂系爭租約，原告已  
20 支付租金2萬2800元及押金4200元。原告車輛於113年7月7日  
21 以前停放系爭車位時，該車位上方天花板漏水，原告於該日  
22 通知漢傑公司漏水一事等情，為兩造所未爭執，並有系爭租  
23 約、繳費收據、對話擷圖照片可據(本院卷17-19、65-76  
24 頁)，堪以認定。

25 五、原告請求被告給付租金及押金部分

26 (一)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思  
27 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知  
28 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之  
29 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之  
30 錯誤，民法第88條定有明文。又所謂物之性質，指足以影響  
31 物之使用及價值之事實或法律關係；在交易上認為重要而有

01 錯誤，係指倘當事人主觀上知其情事，即不為意思表示，而  
02 依一般客觀上之判斷，亦係如此者，當視同其表示內容之錯  
03 誤（最高法院98年度台上字第1469號判決參照）。

04 (二)查楊宜庭自陳其帶看車位時，原告有詢問系爭車位有無漏水  
05 (本院卷90頁)，可認系爭車位周遭環境，尤其是否存有漏水  
06 情狀，當為原告於決定是否租用系爭車位時所著重。衡諸系  
07 爭車位地處室內，與室外車位相較，車輛停放室內無須遭風  
08 吹雨打、日曬雨淋，此為周知之事，則本於一般人此等對於  
09 室內車位使用之認知，室內車位倘出現上方有漏水情事，該  
10 車位供車輛不受滴水侵襲而可妥適停放之使用價值當即大幅  
11 下降，自影響租用意願。被告辯稱因系爭車位與供居住使用  
12 之房屋不同，則在系爭車位出現天花板漏水情況，於車位使  
13 用效能無損等語，自不可採。準此，足認系爭車位上方天花  
14 板有無漏水，當屬系爭車位租賃交易中重要之物之性質，且  
15 為交易相對人之漢傑公司藉由其受僱人楊宜庭所知。而系爭  
16 車位在原告租用之初於113年7月1日開始停用後，即發現上  
17 方天花板漏水，然原告於簽約當時係認知系爭車位上方天花  
18 板並無漏水(本院卷90頁)，原告主張如簽約前即知有漏水一  
19 事，不會租用系爭車位等語，依前開一般人對於室內車位之  
20 客觀上判斷，亦係如此。依上說明，原告對於系爭車位租賃  
21 交易上重要之車位上方有無漏水於承租時認知錯誤，主張其  
22 承租系爭車位之意思表示有錯誤等語，自為可採。

23 (三)被告於發現後1年內，以錯誤為由，以起訴狀繕本送達撤銷  
24 承租系爭車位之意思表示，符合民法第88條規定，而起訴狀  
25 繕本於113年11月20日送達漢傑公司(本院卷53頁)，即生撤  
26 銷之效力。原告承租系爭車位之意思表示既經撤銷，系爭租  
27 約依民法第114條第1項規定即視為自始無效。又押金部分乃  
28 系爭租約之從契約，復一併記載在系爭租約上，當認原告與  
29 漢傑公司間押金契約，亦在原告上開撤銷意思表示對象之  
30 列，則依上規定，亦視為自始無效。從而，原告依民法第17  
31 9條規定請求漢傑公司返還租金及押金，自屬有據，則原告

01 前揭主張漢傑公司應給付租金及押金之其他請求，自無庸審  
02 酌，併此敘明。

03 (四)至原告主張其前於113年7月8日已因被告無法提供不漏水的  
04 系爭車位之可歸責於被告之給付不能，依民法第226條、第2  
05 56條、第259條解除系爭租約等語。查系爭車位上方天花板  
06 漏水，固未合於當事人訂立系爭租約時所預設之對於系爭車  
07 位使用狀態之共同主觀認知，惟仍屬租賃標的物效用上之瑕  
08 疵，難謂漢傑公司之給付已屬不能，是原告上開以錯誤而撤  
09 銷承租意思表示前，系爭租約並未因原告依給付不能解除契  
10 約而溯及消滅，併此敘明。

11 (五)又楊宜庭、黃滄佑並非原告締結系爭租約之相對人，原告復  
12 無提出證據主張其交付之租金及押金，乃實際由楊宜庭、黃  
13 滄佑取得，則原告撤銷承租意思表示後，無從依民法第179  
14 條規定請求其等返還租金及押金。另原告主張依給付不能而  
15 解除系爭租約等語，並不可採(五、(四))，加以楊宜庭、黃  
16 滄佑並非系爭租約當事人，故原告依民法第260條規定請求  
17 其等賠償租金及押金，即欠依據。再者，原告主張楊宜庭乃  
18 明知系爭車位天花板漏水，但告知原告「不會漏水，僅地上  
19 有時會滲水但不影響使用」之不實內容，而詐欺原告等語，  
20 然為被告所否認，楊宜庭復辯稱當時係告知原告系爭車位前  
21 曾有漏水，如介意可換租其他車位，訂約時其係認知系爭車  
22 位並無漏水等語，而依目前事證復無從認定楊宜庭於帶看系  
23 爭車位時，有為陷原告於錯誤，故意示以不實之事。是原告  
24 上開主張，尚難憑採，則原告主張遭楊宜庭詐欺之侵權行為  
25 受害，黃滄佑為楊宜庭僱用人，依民法第188條第1項規定，  
26 應連帶賠償原告租金及押金等語，自不可採。

## 27 六、原告請求被告給付原告車輛修繕費用部分

28 (一)按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於  
29 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服  
30 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或  
31 服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應

01 於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違  
02 反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠  
03 償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠  
04 償責任，消費者保護法第7條定有明文。查漢傑公司出租系  
05 爭車位漏水，不合於通常人對於室內車位所應具備效用之認  
06 知(五、(二))，且損及原告車輛(詳後述)，自欠缺依當時科  
07 技或專業水準可合理期待之安全性。雖系爭車位所在系爭地  
08 下室乃漢傑公司租來，再規劃車位轉租包括原告在內之承租  
09 人，有漢傑公司支出房租之發票可憑(本院卷87頁)，然漢傑  
10 公司依系爭租約所負民法第423條所定提供合於約定使用狀  
11 態之車位予承租人之義務，不因之免除，自無從以系爭地下  
12 室非漢傑公司所有，即認漢傑公司對於出租之系爭地下室車  
13 位所處之使用狀態，無須確保不會危及使用車位之消費者財  
14 產，則系爭車位上方漏水，漢傑公司未能盡維護之責以合於  
15 約定使用狀態，對於原告所受車損損害，自可歸責，附此敘  
16 明。

17 (二)原告主張原告車輛停放系爭車位時，遭上方天花板漏水滴落  
18 而在車體留有水漬、掉落之壁癌碎屑，因之送修而支出修繕  
19 費用4500元等語，並提出原告車輛受損照片、訴外人鋼潤車  
20 業有限公司(下稱鋼潤公司)出據之估價單為據(本院卷21-2  
21 5、29頁)。雖被告辯稱原告車輛損壞只需洗車即可回復原  
22 狀，原告請求金額係為無關回復原狀之汽車美容等語，然上  
23 開估價單所列修繕項目，與前揭原告車輛受損照片顯示漏水  
24 滴落原告車輛形成水漬、壁癌碎屑之污損位置大致相符，衡  
25 以並無證據顯示鋼潤公司與原告有何特殊親誼關係，而其係  
26 實際保養、維修原告車輛之專業廠商，對於系爭車輛之狀況  
27 較為瞭解，可信鋼潤公司提出之估價單所示上開金額堪以認  
28 定原告車輛因漏水損壞修復所需費用數額。從而原告依上規  
29 定請求提供系爭車位租用之漢傑公司賠償原告車輛因漏水損  
30 壞致原告支出修繕費用之損害，自屬有據。至楊宜庭、黃滄  
31 佑雖分別為提供車位商品之漢傑公司受雇人、法定代理人，

01 然非企業經營者本身，原告依上規定請求其等賠償，自不可  
02 採。

03 (三)至原告主張原告車輛上開車損乃楊宜庭明知系爭車位漏水，  
04 或無法諉為不知，而未詳實告知原告之故意或過失侵權行為  
05 造成，應與僱用人之漢傑公司、黃滄佑依民法第184條第1項  
06 前段、第188條規定連帶賠償原告等語，為被告所否認，而  
07 楊宜庭亦辯稱當時係告知原告系爭車位前曾有漏水，其於訂  
08 約時係認知系爭車位並無漏水等語，前已敘及(五、(五))，  
09 復無證據可認楊宜庭於帶看之際，明知或可得而知系爭車位  
10 漏水卻不告知原告之情，是原告此部分主張，並不可採。

11 (四)原告又主張被告依民法第260條規定，應連帶賠償原告支出  
12 之修繕費用等語，然原告前以給付不能為由為解除系爭租約  
13 不生效力(五、(四))，無從認可憑上開規定對系爭租約當事  
14 人之漢傑公司請求賠償，復無從對與原告間不生契約關係之  
15 楊宜庭、黃滄佑依上規定求償。

16 (五)原告另主張被告依民法第227條第2項並依給付不能之規定，  
17 對原告車輛因漏水所生損害，應連帶賠償等語。惟漢傑公司  
18 出租之系爭車位會漏水，固違反出租人應提供合於約定使用  
19 狀態之租賃物之給付義務，惟此並非使其給付陷於不能，是  
20 原告主張漢傑公司給付不完全而依給付不能規定請求漢傑公  
21 司賠償，難認有據。至楊宜庭、黃滄佑對原告並無依契約應  
22 履行之義務，則原告引上開請求對其等請求賠償，自不可  
23 採。

24 七、被告辯稱原告並未返還系爭車位遙控器，可支配系爭車位而  
25 受有不當得利，並以之抵銷原告本件請求等語。查原告於11  
26 3年7月7日通知漢傑公司系爭車位漏水，復於翌(8)日表示解  
27 約，將原告車輛駛離並要求漢傑公司派員點收停車場遙控器  
28 (本院卷69頁)。漢傑公司嗣均以無法接受原告解約為由，表  
29 示不會收回遙控器，亦通知原告不可隨意寄回遙控器或放置  
30 現場等情(本院卷69-74頁)，有對話擷圖照片可憑(本院卷66  
31 -75頁)，足認漢傑公司對於原告返還遙控器，拒絕為受領之

01 協力行為，自無從據之反指原告拒不返還遙控器而仍可支配  
02 系爭車位。加以原告主張於113年7月8日將原告車輛駛離  
03 後，即未使用系爭車位停放車輛一節，為被告所未爭執，是  
04 亦難認原告在合法撤銷系爭租約之情況下仍實際使用系爭車  
05 位，未回復租用系爭車位前之原狀而有不當得利可言。從而  
06 被告上開抵銷抗辯，自不可採。

07 八、綜上，原告依民法第179條規定、消保法第7條第3項規定請  
08 求漢傑公司返還租金2萬2800元、押金4200元，並賠償原告  
09 車輛修繕費用4500元，共3萬1500元，及自起訴狀繕本送達  
10 (本院卷53頁)翌日即113年11月21日起至清償日止，按週年  
11 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍之  
12 請求，為無理由，應予駁回。

13 九、原告勝訴部分係適用小額程序所為漢傑公司敗訴之判決，爰  
14 依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行，並依  
15 漢傑公司之聲明宣告如其預供擔保，得免為假執行。

16 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果  
17 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

18 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1  
19 項，並審酌原告主張被告對於3萬1500元本息負連帶給付  
20 義務，雖原告僅對漢傑公司之請求獲准，然漢傑公司就原  
21 告請求金額係負全部給付義務，故認本件訴訟費用應全由  
22 漢傑公司負擔，並確定訴訟費用額如主文第3項所示。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
24 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
25 法 官 李陸華

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
28 按他造當事人之人數附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
31 書記官 張肇嘉