

01 臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第2369號

02
03 原 告 吳春進

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 吳俊億

06 洪巧巧

07 0000000000000000
08 被 告 和峻建設股份有限公司

09 0000000000000000
10 法定代理人 張展溢

11 訴訟代理人 利威君

12 洪茂容

13 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月8日言詞
14 辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 原告之訴駁回。

17 訴訟費用由原告負擔。

18 事實及理由

19 一、原告主張：

20 原告於民國109年12月21日向被告購買門牌號碼臺中市○○
21 區○○○路00號之烏日高鐵之星房屋（下稱系爭房屋），並
22 依訴外人即被告所屬銷售人員蔡嘉瑞之意見將冷氣室外機安
23 裝於2樓車道入口右上方處（下稱系爭位置），安裝冷氣室
24 外機時，到場之被告所屬烏日區主管並未異議，詎訴外人高
25 鐵之星管理委原會（下稱高鐵之星管委會）於113年8月12日
26 通知原告，以系爭位置為公共空間，要求原告限期拆除冷氣
27 室外機，逾期將處以新臺幣（下同）1,000元罰款，因被告
28 所屬銷售人員之誤導及未設計冷氣室外機裝設位置之缺失，
29 致原告需耗資500,000元拆除已安裝之冷氣室外機，原告受
30 有財產上損害，爰依民法第184條侵權行為損害賠償及民法
31 第213條、227條之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告

01 應給付原告500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、被告則以：

04 被告及所屬銷售人員從未允諾或指示原告將冷氣室外機安裝
05 系爭位置，且原告於購買系爭房屋時所簽署之房屋預定買賣
06 契約書（下稱系爭契約）第47頁（法定空地、中庭、公共空
07 間及外觀美化與規劃約定書）第2條亦約定，分離式冷氣主
08 機應設置於各戶家事陽台或雨遮內，又被告在全棟大樓（包
09 含系爭房屋）均設有個別房屋安裝室外機之位置，並無原告
10 所指債務不履行情形，況系爭位置係屬該大樓共用部分，原
11 告如欲裝設冷氣室外機，需依公寓大廈管理條例之規定，取
12 得全體區分所有權人決議同意，亦與被告無關等語置辯。並
13 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
14 告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 原告主張向被告購買系爭房屋，並將冷氣室外機裝設於系爭
17 位置，嗣高鐵之星管委會於113年8月12日，以系爭位置為公
18 共空間，要求原告限期拆除冷氣室外機，逾期將處以罰款等
19 事實，業據提出存證信函為證，且為被告所不爭執，堪信原
20 告上開主張為真正。本件兩造有爭執者為，被告所屬銷售人
21 員有無同意或指示原告將冷氣室外機裝設於屬共用部分之系
22 爭位置？被告是否未履行系爭契約約定提供裝設冷氣室外機
23 之位置與原告？

24 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
25 民事訴訟法第277條前段定有明文。再按民事訴訟如係由原
26 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
27 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
28 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
29 （最高法院106年度台上字第298號民事判決意旨參照）。次
30 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
31 任。民法第184條第1項前段定有明文。又依民法第184條第1

01 項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵
02 害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行
03 為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠
04 償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

05 (二)、經查，原告主張被告及所屬銷售人員允諾或指示原告將冷氣
06 室外機安裝系爭位置，致原告為高鐵之星管委會要求限期拆
07 除而受有損害而有侵權行為云云，惟原告自承無法提供被告
08 所屬銷售人員之姓名及地址供本院調查（見本院卷第145
09 頁），復無未能提出其他事證證明確有上開主張之事實，到
10 資料，原告顯未盡侵權行為事實之舉證責任，所為主張自難
11 採信。況依被告提出系爭契約附件七之法定空地、中庭、公
12 共空間及外觀美化與規劃約定書第2條亦明白約定：分離式
13 冷氣主機應設置於各戶家事陽台或雨遮內（見本院卷第121
14 頁），原告亦在「立約定書人」後簽名、蓋章，如被告及所
15 屬銷售人員允諾或指示原告將冷氣室外機安裝系爭位置，豈
16 有再令原告於系爭契約附件七之法定空地、中庭、公共空間
17 及外觀美化與規劃約定書簽名確認之理，原告上開主張顯與
18 事實不符且違經驗法則，自難採信。

19 (三)、次查，依被告所提出之相片所示（見本院卷第123頁），原
20 告安裝冷氣室外機之系爭位置，係位於原告所購買系爭房屋
21 左側車道口上方，且該位置並非原告購買系爭房屋所有權專
22 用範圍，原告復未提出事證證明購買之初已與被告就屬全體
23 區分所有權人共用之系爭位置約定為原告專用，難認被告有
24 何債務不履行情事。加以被告已於系爭房屋專用部分範圍內
25 之陽台左側設計格柵作為安裝冷氣室外機之位置，此有被告
26 提出之相片附卷可佐（見本院卷第123頁），亦與原告所簽
27 署系爭契約附件七之法定空地、中庭、公共空間及外觀美化
28 與規劃約定書第2條約定之「分離式冷氣主機應設置於各戶
29 家事陽台或雨遮內」相符，益見被告所指債務不情形，原告
30 之主張與事實不符，殊難採認。

31 (四)、此外，原告復未提出其他事證供本院調查，應認為原告所為

01 舉證尚有未足。原告請求被告給付500,000元本息，於法不
02 合，應予駁回。

03 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

08 臺中簡易庭 法 官 李立傑

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

15 書記官 王薇葶