

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第6778號

原告 王承浩

訴訟代理人 詹德柱律師

被告 連秀玲

訴訟代理人 徐紹鐘律師

被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

被告 張哲瑜

上列二人共同

訴訟代理人 連根佑

受告知人 御之禮社區管理委員會

法定代理人 江添財

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年6月16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。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第六十三條之規定，民事訴訟法第65條第1項、第67條分別定有明文。又所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利

01 益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，
02 以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗
03 字第414號裁定參照）。經查，原告主張其向被告連秀玲購
04 買門牌號碼新北市○○區○○路00巷0○0號3樓房屋及所坐
05 落新北市○○區○○段00地號土地（應有部分1242/10000
06 0）、地下二層編號20車位（下稱系爭車位，與前開房地合
07 稱系爭不動產），被告均向原告聲稱系爭車位可停放二台車
08 輛，然系爭車位因御之禮社區管理委員會（下稱系爭管委
09 會）決議限制而有無法停放二部車輛之瑕疵，爰請求被告連
10 秀玲減少價金，及請求被告永慶房屋仲介股份有限公司（下
11 稱永慶房屋公司）、張哲瑜負連帶賠償責任，被告則否認系
12 爭管委會決議之合法性，是本件爭點涉及系爭管委會得否逕
13 以決議限制區分所有權人使用車位之方式，系爭管委會於本
14 件自有法律上之利害關係，原告聲請對系爭管委會為訴訟告
15 知，核與前揭規定相符。又經本院依法將告知訴訟之書狀送
16 達於系爭管委會後，系爭管委會並未提出參加書狀或向本院
17 聲明參加訴訟，合先敘明。

18 貳、實體部分：

19 一、原告起訴主張略以：原告於民國113年12月23日透過被告永
20 慶房屋公司向被告連秀玲購買系爭不動產，原告於帶看前即
21 向被告永慶房屋公司表達有多數停車位之需求，被告永慶房
22 屋公司之仲介人員即被告張哲瑜以口頭及line廣告表示「新
23 進-超超超稀有御之禮4房+子母車位（左右停，免移
24 車）」、「超大子母平面車位」，且於原告詢問權狀坪數、
25 車位時，強調系爭房地為「47.49坪加雙車」、「同事說車
26 位位置不錯，可以停左右兩台」。其後簽約時，被告連秀玲
27 亦向原告稱系爭車位經管理委員會同意可停放二台車輛，且
28 依停放車輛數繳納每台新臺幣（下同）500元之停車管理
29 費，原告因此認為系爭房地有二個停車位，符合需求而同意
30 以4,058萬元購入系爭不動產。詎原告於114年7月21日欲停
31 放車輛時，始經管理委員告知早於111年11月3日系爭管委會

01 曾開會決議系爭車位禁止併排停車，且於「御之禮地下停車
02 場管理收費使用規則」第16點載明系爭車位因屬下坡車道
03 前，禁止併排停車。而被告連秀玲明知系爭管委會對系爭車
04 位有此限制，卻未據實告知，系爭不動產顯有另一車位使用
05 權不存在而減少其價值及減少其通常效用或契約預定效用之
06 瑕疵。又該社區每月停車費至少5,000元，以30年計算，原
07 告至少受有180萬元損失，故原告自得依民法第354條第1
08 項、第354條規定，請求被告賠償該減少之價金。另被告張
09 哲瑜未詳加調查，未發現被告連秀玲隱瞞且提供不實訊息，
10 致原告無法使用另一車位，受有損害，被告永慶房屋公司為
11 其僱用人，依民法第576條第2項、第188條第1項、不動產經
12 紀業管理條例第26條第2項規定，其二人負連帶賠償責任等
13 語，並聲明：(一)被告連秀玲應給付原告180萬元，及自起訴
14 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)
15 被告張哲瑜、永慶房屋公司應連帶給付原告180萬元，及自
16 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
17 息。(三)前二項所命給付，如有任一被告已履行全部或一部，
18 其他被告於履行範圍內免給付之義務。。(四)願供擔保請准宣
19 告假執行。

20 二、被告之抗辯：

21 (一)被告連秀玲則以：被告連秀玲並非委託被告張哲瑜居間銷
22 售，被告張哲瑜如何向原告介紹系爭不動產，非被告連秀玲
23 所能得知或指示，且被告於113年12月16日委託出售時，因
24 停車管理費記載錯誤，要求承辦人員改正，非簽約當日與原
25 告磋商後修改。又委託銷售契約書、標的物現況說明書及不
26 動產買賣契約書（下稱系爭契約書）均記載被告出售一個停
27 車位，所交付停車位之位置、型式、面積亦與買賣契約相
28 符，系爭車位能否停放二台車，非本件買賣契約之預定效
29 用。再者，系爭車位屬約定專用部分，未經區分所有權人會
30 議決議或明定於規約內，系爭管委會無限制使用之權利，故
31 系爭車位並無停放限制，原告主張未達契約預定效用云云，

01 顯非事實等語，資為抗辯。

02 (二)被告張哲瑜、永慶房屋公司則以：系爭契約書第1條、第17
03 條及標的物現況說明書第4項均載明買方應依現況方式使用
04 車位，並遵守管理委員會之規定，不得另作主張，系爭車位
05 之編號、狀況、種類均符合標的物現況說明書、系爭契約書
06 之記載，系爭車位是否有欠缺出賣人所保證之瑕疵，顯有疑
07 問。又被告張哲瑜非社區區分所有權人或系爭管委會之委
08 員，無從查知系爭管委會之會議紀錄，亦無隱瞞不告知原告
09 之情事，被告張哲瑜未違反民法第576條第2項規定，原告不
10 得要求被告張哲瑜、永慶房屋公司連帶賠償等語，資為抗
11 辯。

12 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
13 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
16 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
17 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項
18 前段定有明文。所謂物之瑕疵，乃指存在於物之缺點而言，
19 凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價
20 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院106
21 年度台上字第1718號判決意旨參照）。次按當事人主張有利
22 於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
23 前段亦有明定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
24 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
25 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
26 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張系爭車位
27 存有無法停放二台車輛之瑕疵，揆諸前揭規定，自應由原告
28 就該項利己事實之存在，負舉證之責。

29 (二)經查，原告於113年12月23日透過被告永慶房屋公司之居間
30 仲介，與被告連秀玲簽訂系爭契約書，約定原告以4,058萬
31 元向被告連秀玲購買系爭不動產乙情，有系爭契約書可憑

（見本院卷第25頁至第35頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。又系爭契約書第1條「不動產標示及買賣權利範圍」中就車位標示部分記載：「有建物產權持分，目前車位編號20，地下第2層車位，使用現況：固定位置使用」；不動產說明書於「壹、產權調查表」亦記載：「停車位型式：坡道平面，停車位規格：約B2-20號長6M-寬2.3M-高2.3M(公尺)，停車位樓層/編號：B2-20號」（見本院卷第39頁），可知系爭契約書載明原告所買受之系爭車位乃位在建物地下2樓、編號B2-20號之平面坡道式停車位。而原告就被告連秀玲所交付之系爭車位之型態、位置、尺寸，與系爭契約書約定相符乙節並無異詞，僅主張被告連秀玲隱瞞管理委員會對系爭車位之使用已有限制，被告張哲瑜未盡調查之責，均向原告聲稱系爭車位可停放兩台車輛，使原告誤以為符合需求而同意買受，並提出標的物現況說明書、LINE對話紀錄、系爭管委會第17屆第一次會議紀錄、地下停車場管理收費使用規定為證（見本院卷第52頁至第62頁）。惟觀諸系爭契約書有關車位標示部分尚於右側載明：「*有關車位使用規則如依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管理規定等，甲方（即原告）均已明確知悉並應繼續承受遵守，不得另作主張。」等內容，堪認原告簽訂買賣契約時，已知悉車位之使用，尚須配合依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管理規章等，且同意車位依使用現況承受。再者，被告永慶房屋就系爭不動產製作不動產說明書，調查系爭不動產之產權、現況、買賣雙方應負擔費用項目、增值稅概算等，不動產說明書除記載系爭不動產之主建物、附屬建物、建築完成日期、樓層、主要用途、建材、共同使用部分之用途、面積、權利範圍、系爭不動產之抵押權設定內容等節外，其重要注意事項另載明：「本案有公設車位，買方已知悉停車位之權利義務，並依管理委員會規定或住戶約定使用」、「停車位所在位置、編號、數量常因住戶間或管委會規定而變更使用或增加數量，買方願依現況的位置、編號承受」等語，並據原告及被

告連秀玲於不動產說明書上簽名，簽名欄上方另載有：「買賣雙方皆經解說並已詳細審閱不動產說明書內容及附件資料等無誤」等語，由此足見，被告永慶房屋已詳細調查系爭房屋之使用狀況，並由其承辦人員向原告為報告、解說，原告亦簽名確認同意依現況承受，尚難認被告張哲瑜、永慶房屋公司有未據實查證抑或被告連秀玲有何刻意隱匿原告之情事。原告另以標的物現況說明書為據，主張其於簽約時曾向被告連秀玲確認系爭車位可停放二台車輛，被告連秀玲並將標的物現況說明書所記載車位管理費由1,000元修改為500元云云，然前開修改處僅有原告、被告連秀玲及仲介人員宋立仁之簽名，其旁所記載日期「12/16」核與系爭買賣契約書之簽訂日期不符，原告復未能舉他證以實其說，無從以此逕認被告連秀玲簽約時，明知系爭車位遭系爭管委會限制使用，仍向原告保證得停放二台車輛。原告前開主張，礙難採憑。

(三)復按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專用部分。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第3條第5款、第9條第2項、第23條第1項、第2項第2款分別定有明文。又御之禮社區住戶規約第3條第3項規定：「下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：(一)規約之訂定或變更。……(六)約定專用或約定共用事項。」。準此，關於約定專用部分使用主體、使用收益權、管理使用方式等事項須經區分所有權人會議決議，並載明於規約進行規範，非由管理委員會即可決議。

(四)查依系爭契約書及不動產說明書之產權調查表記載，系爭車位有特定編號，但無獨立權狀，且因原告購買系爭車位，產

01 權登記為共有，持分面積計入共同使用部分，堪認系爭車位
02 為公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用之約定
03 專用部分。原告雖主張系爭管委會決議禁止系爭車位停放二
04 部車輛。惟縱系爭管委會曾於111年11月3日第17屆第一次會
05 議紀錄中記載禁止系爭車位（即編號B2 20）併排停車，亦
06 僅屬管理委員會針對系爭車位所為之管理決議；且遍觀本院
07 向新北市政府工務局調取御之禮社區住戶規約、110年至114
08 年區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議記錄等資料（見
09 本院卷第303頁、第304頁、第363頁至第402頁），該社區11
10 3年7月27日第19屆第一次區分所有權人大會會議僅決議由管
11 理委員勘查實際影響行車之停車位，並未決議限制系爭車位
12 之使用收益，社區規約就此復未有相關規範或限制。況原告
13 自承系爭車位空間得以停放二台車輛（見本院卷第255
14 頁），要難僅以系爭管委會自行決定之使用限制即認系爭車
15 位有不能停放二部車輛之不具備通常效用及契約預定效用之
16 瑕疵存在。原告此節主張，委無足採。

17 四、綜上所述，原告依民法第354條第1項、第354條規定，請求
18 被告連秀玲給付180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按年息5%計算之利息；依民法第576條第2項、第18
20 8條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
21 被告張哲瑜、永慶房屋公司連帶給付180萬元，及自起訴狀
22 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨前開
23 請求，如有任一被告給付者，其餘被告於已給付之範圍內免
24 其責任，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所
25 為假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

26 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
27 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
28 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
29 併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

民事第五庭 法官 宣玉華

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

書記官 沈世儒