

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第4326號

原告 陳善慧
被告 板新建設股份有限公司
法定代理人 林永財
訴訟代理人 張素真
被告 永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人 孫慶餘
訴訟代理人 倪華德

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國109年12月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一) 原告於民國108年6月27日透過房仲即被告永慶房屋仲介股份有限公司(下稱被告永慶公司)購買被告板新建設股份有限公司(下稱被告板新公司)的房子，並未購買車位，交屋時也沒說須繳車位費用，但入住後卻要月繳機械車位保養費用，經原告詢問被告板新公司，所得回覆是「不知為何瓏山琳建設公司(即代管大樓之管委會)要收取車位費用？」。

(二) 系爭買賣契約書前面第1頁下方第三項「停車空間」表格內「產權狀況」欄位，並無勾選「持分併入公共設施」。加上買賣契約書後面第4頁「標的物現況說明表格」，也無勾選要付車位管理費。即原告入住前，不知竟有共同持分的地下共四層78個停車位，且多是保養費用高的機械車位，要依住戶坪數收取車位費用。而原告並無使用車位，只因住家坪數大，因而月繳停車費最多。

(三) 又經原告詢問被告永慶公司，所得回覆是「有口頭告知原告地下車位是全體住戶共同持有」，但原告並無印象。且

被告永慶公司也沒帶原告到大樓地下室看共同持分的停車位，導致原告入住後要月繳停車費。試想一個不使用車位的人，有需要去買一個車位共同持有的房子再來月繳停車費，此不符合常理！如果被告等有如實詳盡向原告說明，而非只急著完成房屋交易，也不會有今日糾紛。

(四) 另原告入住的「新板時尚」大樓地下停車場出口，面對的是市場(早市)，若原告買了汽車，早上也無法開出去上班。依據民法354條，被告板新公司，應負起「物之瑕疵擔保」責任。

(五) 按民法第184條侵權行為之規定，被告等造成原告財產損失，應連帶賠償原告新臺幣(下同)10萬元，即以原告年繳車位費用乘以20年，加上機械車位運轉時，原告需多負擔的公共電費。為此，爰依買賣契約之法律關係，請求被告應連帶給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

(六) 對於被告抗辯之陳述：被告板新公司所提出之原告與訴外人張素真之對話內容，是在原告入住後才發現還有一個共有持分機械停車位時，社區總幹事建議原告之補救辦法。

二、被告方面：

(一) 被告板新公司則以：

- 1、原告與被告板新公司經被告永慶公司仲介於108年4月22日簽訂系爭不動產買賣契約書以1,310萬元，買受被告板新公司所有坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地上、建號：04875，門牌為新北市○○區○○路○○號3樓(共同使用部分：建號05101，權利範圍784/100000)及坐落基地持分即系爭房屋，兩造並於108年6月27日完成點交。
- 2、次查系爭房屋所屬大樓停車位共計78位均為共有部分，為大樓區分所有權人共有，此觀系爭房屋之建物謄本記載「共有部分：新興段00000-000建號，權利範圍：100000分之784，其他登記事項：停車位共78位主要用途：本共有部分之項有：全自動倉儲式升降機、…停車空間、緊急升降

01 機坑…汽車升降設備、…等40項。」，再觀系爭大樓住戶
02 管理規約第二條第四項規定「本公寓大廈停車空間（即平
03 面機車、汽車停車位及倉儲式機械停車位部分）之權利，
04 係由全體區分所有權人共同持分，任何區分所有權人皆不
05 得任意佔用，日後交由成立之社區管理委員會統一管理。

06 …」，此有瓏山林新版時尚住戶管理規約可按。足見系
07 爭房屋所屬大樓之停車位為大樓區分所有權人共有部分且
08 為共用部分。再觀原告提出之證物一「109年6月繳費通知
09 」載明為原告所有房屋應繳公供電費等分攤費用明細，亦
10 即係大樓共用部分管理、維護費用，依上開明細表記載「
11 項目10:機械停車設備年度安檢費用（倉儲式）（客貨梯*
12 2)年度安檢費-凌光」，及原告提出之證物二「109年7月
13 繳費通知」載明為原告所有房屋應繳公供電費等分攤費用
14 明細，亦即係大樓共用部分管理、維護費用，上開明細表
15 記載「項目11:109/6月社區機械車位及機車升降電梯保養
16 費用」，足證係大樓共用部分其中機械車位及機車升降電
17 梯之保養維護費用，並非原告所稱之「車位費用」至為明
18 確。原告故意扭曲強詞上開共用機械保養費用為繳納停車
19 費云云，與事實不符，委不足採。

20 3、再查原告稱其入住大樓前不知竟有共同持分的地下78個停
21 車位，且多是保樣費用高的機械車位，要依住家坪數收取
22 車位費用云云，全屬虛偽不實。實則機械車位保養費用乃
23 管理費之一部，並非車位費用，已如前述，原告稱依住家
24 坪數收取車位費用云云，與事實不符。另查，原告與被告
25 板新公司於108年4月22日簽訂系爭不動產買賣契約書前，
26 即已知悉大樓78個停車位（平面停車位10個、68個機械車
27 位）為共有共用，且有機械車位等事實，此觀兩造間簽訂
28 之系爭不動產買賣契約書內附系爭建物謄本明確載明，且
29 當日承辦代書就其調取之建物謄本內容一一說明，且點交
30 房屋時被告板新公司已將系爭大樓規約交付原告，而上開
31 建物謄本及規約均已詳載停車位（平面及機械車位）為區

01 分所有權人共有及共用部分，已如前述，原告稱其入住大
02 樓前不知竟有共同持分之地下78個停車位，且是機械車位
03 云云，實為虛偽不實。

04 4、再由原告於108年8月5日LINE給被告板新公司經理即訴外
05 人張素真之截圖顯示，原告稱「這分連署書住戶是希望暫
06 時不要啟用機械停車場。想好良好且安全的地下室停車位
07 委外，租出去，可以為社區進帳不少，貼補住戶管理費，
08 …」及於108年8月27日LINE給被告板新公司經理即訴外人
09 張素真之截圖顯示，原告稱「不好意思有打擾您了，你還
10 記得上次有拿給您簽署的目前不啟用機械停車場，住戶不
11 需繳交停車場維護費？…結果這個月要收分攤費，裡面卻
12 有機械停車塔的維護費。…我請教過新北市政府工務課，
13 承辦人員說即使停車場算是我們的公設，可是在未點交給
14 管委會前，維修費應由瓏山林建設公司負擔，不能算入住
15 戶管理分攤費用裡面…」等語。由上開原告與被告板新公
16 司經理即訴外人張素真之對話內容，足見原告知悉系爭房
17 屋所屬大樓之停車位為大樓區分所有權人共有部分且為共
18 用部分，該維護費屬大廈公用部分之管理費，依公寓大廈
19 管理條例第10條規定及系爭大樓規約應由區分所有權人按
20 應有部分分擔。原告為區分所有權人分擔共用部分之維修
21 管理費，本為其依法依約應負之義務，出賣人之被告就此
22 何有侵權行為，原告空言主張被告侵權行為云云，顯不足
23 採信。

24 5、另查原告又於民事陳報狀另稱地下停車場出口面對市場，
25 主張依民法第354條被告應負瑕疵擔保責任云云，然查，
26 系爭房屋所屬大樓旁邊之市場存在該處已數十年之久，而
27 若有第三人於系爭大樓地下停車場出入口違規停車，經查
28 該出入口臨馬路處畫有紅線，此乃大樓管理問題，與出賣
29 人之被告無涉。綜上，被告板新公司就系爭買賣房屋並無
30 任何侵權行為，且已依約交付原告本件買賣房地近一年半
31 ，原告主張依民法第184規定及民法第354條規定請求均無

理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 被告永慶公司則以：

1、緣原告即買方透過被告永慶公司居間仲介，購買被告板新公司即賣方座落於新北市○○區○○路○○號3樓之建物及其基地持分(下稱系爭房屋)，買賣雙方並於108年4月22日簽立被告板新公司提供之不動產買賣契約書即系爭買賣契約書。又被告永慶公司之經紀人員於原告簽立系爭買賣契約書前，已數度帶領原告至現場勘查，並詳實說明系爭房屋之共有部分依住戶規約規定，有部分係作為停車空間使用。原告確實已知悉系爭房屋含有共有之停車空間，並持有住戶規約可為查閱。

2、而原告於起訴狀僅表明「依據民法184條侵權行為被告永慶公司與被告板新公司應共同賠償原告云云，可見原告主張之訴訟標的及其原因事實尚非明確，且原告亦未說明被告等應負連帶責任之法律規定為何，是原告之起訴程式顯非無疵，應先予補正。

3、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。經查，原告就被告永慶公司構成侵權行為之事實，迄今未舉證以實其說，已嫌無據。復查，原告係因住戶規約之規定，而須分擔共有部分之相關費用，則原告依住戶規約而繳納車位費用，豈能認係因被告永慶公司之行為所致。況且，原告以未來20年可能會繳納之車位費用，主張受有10萬元之財產損害云云，顯見原告現今並未支出10萬元之車位費用，自不能認為原告已受有10萬元之財產損害等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張之上開事實，業據提出瓏山林新版時尚社區繳費通知、系爭不動產買賣契約書、標的物現況說明書及系爭房屋停車場出入口照片等件影本為證，而被告等皆否認原告主張，並分別以前詞置辯，並分別提出不動產說明書、建物謄本

01 、瓏山林新板時尚住戶規約及LINE截圖等件影本為證。是本
02 件所應審酌者為原告之請求是否有理由？經查：

03 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任，民法第184條第1項固定有明文。惟按侵權行為所發生
05 之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人之權利
06 為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可
07 言。關於侵權行為賠償損害之請求權，以受有實際損害為
08 成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可言。損害賠償之債
09 ，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有
10 相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，
11 如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在
12 ，最高法院49年台上字第2323號判例亦足資參照。申言之
13 ，侵權行為之成立，應具備加害行為、侵害權利、行為不
14 法、致生損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為
15 人須有故意或過失等要件，若任一要件有所欠缺，即無侵
16 權行為責任之可言，且原告亦應就上開要件負舉證責任。

17 (二) 原告主張於購買系爭房屋時並未知悉系爭房屋所屬大樓附
18 設有78個停車位等情；惟查，依系爭不動產買賣契約書內
19 附系爭建物謄本建物標示部其他登記事項欄位記載：「停
20 車位共計：78位」，足見即有對於系爭停車位之記載；復
21 依系爭住戶管委會即瓏山林新板時尚住戶管理規約第四條
22 約定：「本公寓大廈停車空間(即平面機車、汽車停車位
23 及倉儲式機械停車位部分)之權利，係由全體區分所有權
24 人共同持分，任何區分所有權人皆不得任意佔用，日後交
25 由成立之社區管理委員會統一管理。…」，而原告為系爭
26 房屋之所有權人，則已取得系爭停車位共有之所有權，再
27 觀以原告所提出之證物一即「109年6月繳費通知」及證物
28 二即「109年7月繳費通知」明細表中記載「項目10:機械
29 停車設備年度安檢費用(倉儲式)(客貨梯*2)年度安檢
30 費-凌光」、「項目11:109/6月社區機械車位及機車升降
31 電梯保養費用」皆載明為原告所有系爭房屋應繳公供電費

01 等分攤費用明細，亦即屬社區大樓共用部分管理、維護費
02 用，足徵系爭房屋所屬大樓共用部分含其中機械車位及機
03 車升降電梯之保養維護費用，則依上開規約原告即應繳納
04 相關機械車位及機車升降電梯之保養維護費用無訛，被告
05 等就此部分對於原告實無何侵權行為可言，則本件原告主
06 張被告等對其有侵權行為致其受有損害云云，即無可採。

07 (三) 另原告主張系爭停車場出入口遭擺攤攤商堵住致無法通行
08 ，被告等應負瑕疵擔保責任云云，惟查，系爭停車場出入
09 口管制維序此乃屬系爭大樓管理之問題，實與出賣人即被
10 告板新公司無涉，尚難認定被告板新公司應為此擔負物之
11 瑕疵擔保責任，是原告此部分主張亦屬無據。

12 四、從而，原告依侵權行為之法律關係請求被告等應連帶給付原
13 告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
14 百分之五計算利息，為無理由，應予駁回。

15 五、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項之
16 規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，由敗訴之原告負擔
17 。

18 六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
19 文。

20 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
21 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
22 法 官 呂安樂

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
26 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
27 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提
28 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
29 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

30 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
31 書 記 官 謝淳有

