

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第589號

108年度訴字第3504號

原告 吳品芳

張譽鐘

蔡鎔詩

蔡雅嬛

許雅欣

顏炳煌

余嘉惠

柯慧芬

簡曉琳

吳佩真

周麗真

姚尚志

林正珍

林政一

0000000000000000

洪素枝

林家弘

謝明旭

上一人

法定代理人 王豐英

原告 林雅雯

王俊凱

陳思蓉

謝傳一

謝文菱

共同

訴訟代理人 何志揚律師

被告 盛亞建設股份有限公司

兼

法定代理人 鍾堯明

共 同

訴訟代理人 張莠茹律師

林坤賢律師

上 一 人

複 代 理 人 王怡潔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月1日合併為言詞辯論終結，並合併判決如下：

主 文

被告盛亞建設股份有限公司應給付原告各如附表一各編號「給付金額」欄所示本金及利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告盛亞建設股份有限公司負擔四分之一，餘由原告各依如附表二所示比例負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告各以如附表一各編號「各原告供擔保金額」欄所示金額或同額之彰化銀行股份有限公司臺中分公司可轉讓定期存單為被告盛亞建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告盛亞建設股份有限公司如以附表一各編號「給付金額」欄所示本金金額為各原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205條第1項、第2項分別定有明文。查本院受理108年度重訴字第589號、108年度訴字第3504號損害

01 賠償等事件，各該事件之被告均相同，訴訟標的法律關係亦
02 相牽連，並經本院依首開規定諭知合併辯論及裁判，合先敘
03 明。

04 二、本件原告吳品芳、張譽鐘、蔡鎔詩、蔡雅嫻、許雅欣、顏炳
05 煌、柯慧芬、簡曉琳、吳佩真、周麗真、姚尚志、林正珍、
06 林政一、洪素枝（下合稱吳品芳等14人）、余嘉惠（與吳品
07 芳等14人合稱吳品芳等15人）、林家宏、謝明旭、林雅雯、
08 王俊凱、陳思蓉、謝傳一、謝文菱（下合稱林家宏等7人；
09 與吳品芳等15人另合稱原告。如單指其一均逕稱姓名）起訴
10 時，原依民法第359條、第360條規定，對被告盛亞建設股份
11 有限公司（下稱盛亞公司）請求返還減少價金後溢付之停車
12 位價金或賠償車位價值減損損害，並依侵權行為法律關係與
13 民法第28條規定，請求鍾堯明（下稱鍾堯明，與盛亞公司合
14 稱被告）應與盛亞公司連帶負損害賠償責任，而聲明求為判
15 決命被告依序連帶給付林政一、王俊凱、陳思蓉新臺幣（下
16 同）140萬元、70萬元、70萬元，及連帶給付其餘原告各如
17 附表三各編號「車位賠償金額」欄所示金額，暨均加計自起
18 訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（見本院108年度重
19 訴字第589號卷，下稱589號卷，卷一第15、19至21、27頁；
20 本院108年度訴字第3504號卷，下稱3504號卷，卷一第13、1
21 7至19頁）。嗣於訴訟進行中，就對盛亞公司請求減少價金
22 及對鍾堯明請求侵權行為損害賠償部分，補充依民法第179
23 條、第184條第1項前段、後段及第2項為請求權基礎而更正
24 法律上陳述，並撤回依民法第360條規定所為請求及追加依
25 民法第227條第1項、公司法第23條第2項為請求權基礎，另
26 擴張及減縮應受判決事項之聲明，而聲明：被告應連帶給付
27 原告各如附表三各編號「車位賠償金額」欄所示金額，及就
28 謝傳一、謝文菱上開請求均加計自民國108年12月31日起
29 算、就其餘原告前述請求皆加計自起訴狀繕本送達翌日起算
30 之法定遲延利息；另應連帶給付原告各如附表三各編號「房
31 價損失」欄所示金額，及就謝傳一、謝文菱上揭請求均加計

自110年6月2日民事擴張聲明暨準備五狀送達翌日起算、就其餘原告前載請求皆加計自同年月4日起算之法定遲延利息（見589號卷五第32頁背面、第359頁、卷六第38頁；3504號卷二第33至33頁背面），核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)吳品芳等14人與訴外人許秀金、謝振豐、詹銘燦、陳美蘭、顏汗確（下合稱許秀金等5人）前分別與盛亞公司簽立房屋預定買賣契約書、與訴外人張加章簽立土地預定買賣契約書；余嘉惠亦曾與盛亞公司簽立不動產買賣合約書及汽車停車位買賣契約書、與張加章簽立不動產買賣合約書，而均約定預購盛亞公司所興建坐落張加章所有臺中市○區○○○○段000○0地號土地及同段樹仔腳段225地號土地上之富宇擎山社區（下稱系爭社區）房屋、所坐落基地與地下1、2樓停車位（各該買賣契約之買賣標的建物門牌與停車位編號，詳如附表三各編號「建物（門牌號碼）」、「獎勵停車位編號」欄所示，下分別合稱系爭房屋、系爭停車位；系爭房屋與所坐落基地另合稱系爭房地），買賣價金各如附表三各編號「房屋預定買賣總價」、「土地預定買賣總價」、「車位賠償金額」欄所示。嗣許秀金、詹銘燦另將所購前揭房地與停車位分別轉售予林家宏、林雅雯；陳美蘭將所購上開房地與停車位轉售予王俊凱與陳思蓉；顏汗確將所購前述房地與停車位轉售予謝傳一與謝文菱；謝振豐則將其基於上揭買賣契約所生一切債權讓與謝明旭，並指定由謝明旭登記為房地與停車位所屬共用部分之所有權人。

(二)盛亞公司於簽約時明知系爭停車位因屬獎勵停車位，應供公眾使用而無法專用，竟故意不告知吳品芳等15人與許秀金等5人此情，更保證系爭停車位得供吳品芳等15人與許秀金等5人專用；吳品芳等15人、許秀金等5人俟108年8月3日系爭社區召開臨時區分所有權人會議後始悉上情。系爭停車位因須

01 開放供公眾使用而無法供吳品芳等15人與許秀金等5人專
02 用，系爭房地之房價亦因此貶損，自有瑕疵，吳品芳等15人
03 與許秀金等5人得分別請求減少如附表三各編號「車位賠償
04 金額」欄所示之停車位全數價金，與如附表三各編號「房價
05 損失」欄所示按不含車位房地總價9.54%計算之價金，並請
06 求盛亞公司返還上開減少之價金；且盛亞公司未能使系爭停
07 車位供買受人專用，未依債之本旨給付，吳品芳等15人與許
08 秀金等5人亦得請求盛亞公司賠償如附表三各編號「車位賠
09 償金額」、「房價損失」欄所示金額之車位價值與房價減損
10 損害。又鍾堯明為盛亞公司之負責人，於執行公司業務過程
11 中，故意不告知獎勵停車位應開放予公眾使用之事實，不法
12 侵害吳品芳等15人與許秀金等5人之意思自主權，亦故意以
13 背於善良風俗之方法，加損害於吳品芳等15人與許秀金等5
14 人，復違反建築法第73條第2項、建築技術規則建築設計施
15 工篇第59條之2、及臺中市政府於101年4月5日發布之臺中市
16 建築物增設停車空間獎勵要點（下稱101年獎勵要點）第11
17 條第1項等保護他人法律，致吳品芳等15人與許秀金等5人受
18 有如附表三各編號「車位賠償金額」、「房價損失」欄所示
19 金額之車位價值與房價減損損害，亦應與盛亞公司連帶負損
20 害賠償責任。

21 (三)因許秀金等5人業將因買賣前開房地所生減少價金請求權、
22 債務不履行或侵權行為債權讓與林家宏等7人，原告以本件
23 起訴狀繕本為減少車位與房地買賣價金之意思表示，得請求
24 盛亞公司分別返還吳品芳等15人與許秀金等5人溢付之買賣
25 價金予原告，另得請求被告分別連帶賠償吳品芳等15人與許
26 秀金等5人所受車位價值與房價減損損害予原告。爰依民法
27 第359條、第179條、第227條第1項、第184條第1項前段、後
28 段、第2項、第28條，公司法第23條第2項規定，提起本件訴
29 訟，並請求擇一為有利原告之判決，而聲明：1.被告應連帶
30 給付原告各如附表三各編號「車位賠償金額」欄所示金額，
31 及就謝傳一、謝文菱上開請求均自108年12月31日起、就其

01 餘原告前述請求皆自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息；另應連帶給付原告各如附
03 表三各編號「房價損失」欄所示金額，及就謝傳一、謝文菱
04 上揭請求均自110年6月2日民事擴張聲明暨準備五狀送達翌
05 日起、就其餘原告前載請求皆自同年月4日起，均至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息。2.願以現金或等值之彰化
07 銀行股份有限公司臺中分公司可轉讓之定期存單供擔保，請
08 准宣告假執行。

09 二、被告則以：盛亞公司已在買賣契約書內明確告知系爭停車位
10 係屬獎勵停車位，買方應依法令使用該停車位，未有何隱
11 瞞，買受人本應自行瞭解法律使用上之限制；而房屋預定買
12 賣契約書附件之停車位分管同意書乃共有人間之分管約定，
13 屬共有人間之契約行為，並非盛亞公司保證獎勵停車位可不
14 對外提供給公眾使用，故系爭停車位並無瑕疵，且林家宏等
15 7人非與盛亞公司簽立買賣契約之當事人，不得請求減少價
16 金而為形成權之行使。次鍾堯明就系爭社區銷售未曾與吳品
17 芳等15人與許秀金等5人接觸，並無詐欺情事；且車位價值
18 與房價損失僅屬純粹經濟上損失，非民法第184條第1項前段
19 之保護客體，建築法第73條第2項規定係在規範使用人必須
20 依使用類組使用建物，規範對象復非被告，則鍾堯明自不構
21 成侵權行為。再獎勵停車位雖須對外開放供公眾使用，惟非
22 「無償」、「長期」供公眾使用，仍可由獎勵停車位所有權
23 人自主決定「停車費率」、「開放時間」、「管制措施」等
24 管理方式，並非完全無使用、交易價值，停車位所有權人甚
25 可透過租賃等制度設計避免自己車位遭第三人使用，原告未
26 舉證證明系爭停車位有價值減損或吳品芳等15人、許秀金等
27 5人因此受損害。又許秀金等5人未將因侵權行為所生債權讓
28 與林家宏等7人，況許秀金等5人是否受詐欺係屬事實行為，
29 無法為債權讓與，林家宏等7人不得依侵權行為法律關係請
30 求賠償等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
31 請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執

01 行。

02 三、查吳品芳等14人與許秀金等5人曾分別與盛亞公司簽立房屋
03 預定買賣契約書、與張加章簽立土地預定買賣契約書；余嘉
04 惠亦曾與盛亞公司簽立不動產買賣合約書及汽車停車位買賣
05 契約書、與張加章簽立不動產買賣合約書，而均約定預購盛
06 亞公司所興建坐落張加章所有臺中市○區○○○○段000○○
07 地號土地及同段樹仔腳段225地號土地上之系爭社區房屋、
08 所坐落基地與地下1、2樓停車位（各該買賣契約之買賣標的
09 建物門牌與停車位編號，詳如附表三各編號「建物（門牌號
10 碼）」、「獎勵停車位編號」欄所示；其中蔡鎔詩、蔡雅
11 嬛、許雅欣乃共同買受房地與停車位），買賣價金各如附表
12 三各編號「房屋預定買賣總價」、「土地預定買賣總價」、
13 「車位賠償金額」欄所示。嗣許秀金、詹銘燦另將所購前揭
14 房地與停車位分別轉售予林家宏、林雅雯；陳美蘭將所購上
15 開房地與停車位轉售予王俊凱與陳思蓉；顏汧確將所購前述
16 房地與停車位轉售予謝傳一與謝文菱；謝振豐則將其基於上
17 揭買賣契約所生一切債權讓與謝明旭，並指定由謝明旭登記
18 為房地與停車位所屬共用部分之所有權人。又系爭停車位均
19 屬獎勵停車位等情，有各該買賣契約書暨含停車位分管同意
20 書、系爭社區地下1至3樓停車空間建照平面圖在內之契約附
21 件、交屋結算清單、所有權買賣移轉契約書（見589號卷一
22 第31至553頁，卷二第13至551頁，卷三第15至191、193至21
23 5頁，卷五第57至143、149至193、197至205、367至459頁；
24 3504號卷一第25至113、134至149頁、225至228頁）、讓渡
25 書與切結書（見589號卷三第359至361頁）、所有權狀（見5
26 89號卷三第217至339頁；3504號卷一第115至119頁）可稽，
27 且為兩造所不爭執（見589號卷三第432頁，卷四第204至205
28 頁，卷五第270頁，卷六第1至2、40頁；3504號卷一第410至
29 411頁），均堪信為真。

30 四、本院得心證之理由：

31 (一)吳品芳等15人、許秀金等5人得依民法第227條第1項規定，

01 請求盛亞公司負債務不履行損害賠償責任：

02 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
03 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
04 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
05 法第227條第1項、第226條第1項各有明文。次買賣標的物如
06 係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，
07 因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵
08 仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即
09 應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上
10 字第2631號判決意旨參照）。又所謂獎勵增設停車空間即俗
11 稱獎勵停車位，係指依建築技術規則建築設計施工編第59條
12 之2第1項規定，由直轄市或縣市建築主管機關另定鼓勵要點
13 所設置，並應依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停
14 車使用。而依臺中市政府於100年1月26日發布之臺中市建築
15 物增設停車空間獎勵要點（下稱100年獎勵要點）第8條，及
16 嗣於101年4月5日發布並取代100年獎勵要點之101年獎勵要
17 點第11條規定，獎勵增設停車空間應提供公眾使用。是獎勵
18 停車位因須對外開放供公眾使用，自無法容由獎勵停車位買
19 受人依與其他共有人間之分管約定，自由排他專用該屬共用
20 部分之停車空間；此與依建築技術規則建築設計施工編第59
21 條規定，按建築物用途與樓地板面積比例設置之停車空間即
22 俗稱法定停車位，其使用方式除應遵守法令外，原則上得由
23 特定人依約定排他專用，要屬不同。

24 2.原告主張盛亞公司於簽約時明知系爭停車位因屬獎勵停車
25 位，應供公眾使用而無法專用，竟未告知吳品芳等15人與許
26 秀金等5人此情，且未能使系爭停車位供買受人專用，未依
27 債之本旨給付，應負不完全給付之債務不履行損害賠償責任
28 等語，為被告否認。查：

29 (1)吳品芳等15人、許秀金等5人向盛亞公司預購系爭房地及系
30 爭停車位時，乃明確指定所購停車位之編號、樓層與位置，
31 並分別就房屋、停車位約定買賣價金，單一停車位價金高達

130萬元至140萬元不等，有前載買賣契約書暨含停車位分管同意書、地下1至3樓停車空間建照平面圖在內之契約附件、交屋結算清單可憑（見589號卷五第63至65、73至75、81、87至89、99、107至109、117至119、131至133、141至143、155至157、171至173、181至183、191至193、203至205、370、382、400至401頁；3504號卷一第28至29頁），且為兩造所不爭執。衡諸現今社會停車位一位難求，不動產買受人願於購屋時另斥資百萬購買位在同棟建物地下室之停車空間，厥係著重該空間可供自己隨時專用停車之排他使用權能。再徵之上開盛亞公司預先擬定供與系爭社區預售屋買受人簽立之房屋預定買賣契約書第9條第2項記載「未購買前項停車位之承購戶，…已確認並同意對本預售屋之前項停車位應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利，詳附件（五）【停車位分管同意書】」，該契約附件之停車位分管同意書第1條亦記載「本人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權力，對於劃定範圍外，不得主張管理、收益、處分及排除他人干涉之權利…」（見589號卷一第39、79、122、260、347、444頁，卷二第23、112、206、348、436頁，卷三第28、114、193至215頁；3504號卷一第34、63、113頁）；盛亞公司與余嘉惠簽立之汽車停車位買賣契約書第2條復書明「地下室汽車停車位其使用權專屬購買地下停車位者」（見589號卷五第382頁），由盛亞公司尚且於房屋預定買賣契約書本文與系爭社區各預售屋買受人約明倘未購買停車位，即對應屬共用部分之停車位無任何使用管理權，亦安排各停車位買受人簽立停車位分管同意書或停車位買賣契約書，以確保各買受人交屋後得基於共有人間之分管契約，按劃定位置自行使用收益停車位並排除其他共有人干涉，顯見盛亞公司所出售之系爭停車位係屬特定物，且依上開買賣契約之債之本旨，應使買受人得排他專用。

(2)系爭停車位因屬獎勵停車位，依法須對外開放供公眾使用乙

節，有臺中市政府交通局108年5月14日中市交停規字第1080022880號函（見589號卷三第341至342頁；3504號卷一第121頁）、臺中市政府都市發展局同年7月5日中市都管字第1080109803號函及同年9月9日中市都管字第10801580681號函（見589號卷三第343至345、351至352頁；3504號卷一第123至125、131至132頁）可佐，足認盛亞公司給付之系爭停車位無法供買受人排他專用。次盛亞公司依約既應給付得供買受人排他專用之系爭停車位，該停車位是否基於法令限制無法容由買受人專用，自屬交易上重要事項，依通常交易觀念，盛亞公司應有告知說明義務。而盛亞公司之銷售人員於簽約時，未曾明確告知買受人獎勵停車位須開放予公眾使用一情，為被告自承（見589號卷六第41頁；3504號卷二第233頁）；盛亞公司復未舉證就此有何不可歸責之事由，可徵盛亞公司於締約時因故意或過失未告知系爭停車位須開放供公眾使用之事實。又依一般社會經驗，果若吳品芳等15人、許秀金等5人知悉獎勵停車位須開放供公眾使用，渠等要無可能於購買系爭房屋時，仍願另斥資百萬購入無法專用之系爭停車位，堪信吳品芳等15人、許秀金等5人不知系爭停車位須開放供公眾使用之事實。準此，盛亞公司所給付之系爭停車位不符合債之本旨，且無從補正，而盛亞公司就此亦有可歸責事由，則揆之前揭規定及說明，吳品芳等15人、許秀金等5人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求盛亞公司賠償渠等所受損害，即屬有據。

3. 被告雖抗辯稱：盛亞公司已在買賣契約書內明確告知系爭停車位係屬獎勵停車位，買方應依法令使用該停車位，未有何隱瞞，買受人本應自行瞭解法律使用上之限制；而房屋預定買賣契約書附件之停車位分管同意書乃共有人間之分管約定，屬共有人間之契約行為，並非盛亞公司保證獎勵停車位可不對外提供給公眾使用，故系爭停車位並無瑕疵云云。查被告抗辯盛亞公司於與吳品芳等14人、許秀金等5人簽立之房屋預定買賣契約書中皆有記載渠等所購停車位屬獎勵停車

01 位，該契約書第9條第1項並記載「買方應遵守相關法令及本
02 約附件（五）【停車位分管同意書】」等語，固未據原告爭
03 執。惟盛亞公司與余嘉惠簽立之不動產買賣合約書中洵未敘
04 及余嘉惠所購車位之性質為獎勵停車位，有上載買賣合約書
05 可憑（見589號卷五第95至99、368至383頁），難認盛亞公
06 司確曾對余嘉惠告知所購車位之性質。被告空言泛稱亦有對
07 余嘉惠告知云云（見589號卷六第64頁），要非可採。而盛
08 亞公司依本件買賣契約之債之本旨，應使買受人得排他專用
09 系爭停車位，且就該停車位是否基於法令限制無法容由買受
10 人專用之交易上重要事項，負有告知說明義務，悉經認定如
11 前，則盛亞公司縱有在買賣契約書中記載系爭停車位為獎勵
12 停車位及買方應依法令使用車位等項，亦難認已盡告知說明
13 義務，殊不得推諉應由買受人自行查閱相關法令限制而不為
14 說明，無從解免所負不完全給付之債務不履行責任，更不因
15 盛亞公司有無明確保證系爭停車位得不對外開放而異。是被
16 告所辯前詞，無可憑取。

17 (二)吳品芳等15人、許秀金等5人不得依民法第184條第1項前
18 段、後段、第2項、第28條，公司法第23條第2項規定，請求
19 鍾堯明與盛亞公司連帶負損害賠償責任：

20 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民
22 法第184條第1項前段、後段固各有明文。然主張侵權行為損
23 害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任
24 （最高法院109年度台上字第912號判決意旨參照）。原告雖
25 主張鍾堯明為盛亞公司之負責人，於執行公司業務過程中，
26 故意不告知獎勵停車位應開放予公眾使用之事實，不法侵害
27 吳品芳等15人與許秀金等5人之意思自主權，亦故意以背於
28 善良風俗之方法，加損害於吳品芳等15人與許秀金等5人云
29 云，惟為被告否認，並抗辯鍾堯明未曾參與吳品芳等15人、
30 許秀金等5人與盛亞公司之締約過程等語（見589號卷五第26
31 8頁，3504號卷二第120頁），揆諸前揭規定及說明，原告就

01 鍾堯明確有參與締約且故意不告知獎勵停車位應開放予公眾
02 使用之事實，自應負舉證責任。查吳品芳等15人、許秀金等
03 5人與盛亞公司簽立之買賣契約書上，固經記載鍾堯明為盛
04 亞公司之法定代理人並蓋印鍾堯明之印章。然衡諸現代企業
05 就公司事務之執行，通常由內部成員按職掌範圍分層負責辦
06 理，酌以盛亞公司乃資本額上億之公司，有公司變更登記表
07 可稽（見3504號卷一第179頁），亦難期負責人就盛亞公司
08 各項實際業務執行均事必躬親，則自不足執買賣契約書之上
09 開記載及蓋有鍾堯明印章等項，遽謂鍾堯明確有參與締約。
10 此外，原告就鍾堯明曾參與締約乙事，並未提出其他證據以
11 實其說，復自承：盛亞公司應係委託代銷公司銷售房屋，伊
12 等不清楚鍾堯明本人有無參與契約締結之磋商或說明，或銷
13 售時是否在场等語（見589號卷五第268頁，3504號卷二第12
14 0頁），則原告係負舉證責任之一方，其舉證責任未盡，自
15 應受不利之認定，其主張鍾堯明於執行公司業務過程中，故
16 意不告知吳品芳等15人、許秀金等5人獎勵停車位應開放予
17 公眾使用而為詐欺行為云云，並不可採。是吳品芳等15人、
18 許秀金等5人依民法第184條第1項前段、後段規定，請求鍾
19 堯明負侵權行為損害賠償責任，即屬無據。

20 2.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
21 但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項固
22 有明文。惟所謂「保護他人之法律」，應就法規範之立法目
23 的、態樣、整體結構、體系價值、所欲產生之規範效果及社
24 會發展等因素綜合研判。是自以該法律具個別保護性質，被
25 害人係該法律所欲保護之人，且所請求賠償之損害，其發生
26 亦係該法律所欲防止者，始足當之（最高法院96年度台上字
27 第296號判決意旨參照）。原告雖主張：鍾堯明將不能專用
28 之系爭停車位充作具備排他專用性質之車位販售，已變更獎
29 勵停車位之用途，違反建築法第73條第2項、建築技術規則
30 建築設計施工篇第59條之2、101年獎勵要點第11條第1項等
31 保護他人法律，應對吳品芳等15人、許秀金等5人負損害賠

01 償責任云云，惟為被告否認。查：

02 (1)按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有
03 第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、
04 消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應
05 申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，
06 不在此限，建築法第73條第2項固有明文。而依建築技術規
07 則建築設計施工編第59條之2第1項與101年獎勵要點第11條
08 第1項規定，獎勵停車位應開放供公眾使用，雖亦如前述。

09 (2)惟建築技術規則建築設計施工編第59條之2之規範目的，旨
10 在鼓勵增設停車空間作為營業停車場使用，俾符供公眾使用
11 （該條立法理由參照），核係藉此擴充公眾停車空間，以便
12 利市民、提升市容、增進公共利益，暨補政府規劃公共停車
13 位等施政行為之不足，並非直接以保護個人為目的，亦非藉
14 此行政措施間接保障個人之權利或利益不受侵害，則建築技
15 術規則建築設計施工編第59條之2與101年獎勵要點自皆非屬
16 民法第184條第2項所定保護他人之法律。又建築技術規則建
17 築設計施工編第59條之2既非在保障獎勵停車位得供私人專
18 用，買受獎勵停車位之人即非屬該法律所欲保障之對象，且
19 其因獎勵停車位須對外開放供公眾使用所受損害，亦非該法
20 律所欲防止。據此，無論盛亞公司與買受人約定系爭停車位
21 得由渠等專用乙事，是否因與建築技術規則建築設計施工編
22 第59條之2規定不合，屬變更原核定使用用途而有違建築法
23 第73條第2項規定，獎勵停車位買受人皆不得以此為由，主
24 張鍾堯明有何違反保護他人法律並致其等受損害之情事。是
25 吳品芳等15人、許秀金等5人依民法第184條第2項規定，請
26 求鍾堯明負損害賠償責任，亦屬無據。

27 3.按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他
28 人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，民法第28條固有
29 明文。而按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令
30 致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司
31 法第23條第2項雖亦有明定。惟公司法第23條第2項規定，係

01 以該負責人執行公司業務違反法令及該他人因此受有損害為
02 要件（最高法院77年度台上字第1995號判決意旨參照）。查
03 原告主張鍾堯明於執行公司業務過程中，故意不告知獎勵停
04 車位應開放予公眾使用而為詐欺行為云云，並不可採；且買
05 受獎勵停車位之人非屬建築技術規則建築設計施工編第59條
06 之2所欲保障之對象，其因獎勵停車位須對外開放供公眾使
07 用所受損害亦非該法律所欲防止，無論盛亞公司與買受人約
08 定系爭停車位得由渠等專用乙事，是否因與建築技術規則建
09 築設計施工編第59條之2規定不合，屬變更原核定使用用途
10 而有違建築法第73條第2項規定，獎勵停車位買受人皆不得
11 以此為由，主張鍾堯明違反保護他人法律並致其等受損害，
12 業詳敘如前，則自難認鍾堯明有何執行職務違反法令並致吳
13 品芳等15人、許秀金等5人因此受損害之情事。是吳品芳等1
14 5人、許秀金等5人依民法第28條、公司法第23條第2項規
15 定，請求鍾堯明與盛亞公司連帶負損害賠償責任，同乏所
16 憑，不應准許。

17 (三)吳品芳等15人、許秀金等5人各得請求盛亞公司賠償如附表
18 三各編號「本院認得請求賠償之金額」欄所示金額：

19 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
20 應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重
21 大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第21
22 5條各有明文。又按當事人已證明受有損害而不能證明其數
23 額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心
24 證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。關於損害
25 賠償之數額，固應視其實際所受損害之程度以定其標準。惟
26 倘在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大
27 困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法
28 上損害賠償權利難以實現，法院應審酌一切情況，依所得心
29 證定其數額，以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，此
30 觀民事訴訟法第222條第2項之規定及其立法理由自明（最高
31 法院104年度台上字第1307號判決意旨參照）。

01 2.原告主張因系爭停車位須開放予不特定公眾使用，致吳品芳
02 等15人、許秀金等5人各受有如附表三各編號「車位賠償金
03 額」欄所示金額即相當於停車位全數價金之車位價值減損損
04 害，另因車位使用不便及對公眾開放後影響居住安全，致吳
05 品芳等15人、許秀金等5人各受有如附表三各編號「房價損
06 失」欄所示金額即按不含車位房地總價9.54%計算之房價減
07 損損害等語，惟為被告否認。查：

08 (1)經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務
09 所）鑑定系爭社區之獎勵停車位與法定停車位間有無價差，
10 及倘系爭停車位須供公眾使用無法專用，是否影響系爭房地
11 價值等項，據覆：①本案獎勵停車位登記在共用部分，雖定
12 有分管同意書，惟附有法定之「公益義務」，須對外開放供
13 不特定公眾使用，獎勵停車位所有權人之所有權能受有限
14 制，成為具備義務而權利受限之特殊情況，該獎勵停車位類
15 似公共財之公益設施；再者，由於上開停車位產權登記於共
16 用部分之下，非獨立產權之獎勵停車位，故不如「獨立權狀
17 之獎勵車位」具有強烈之投資性質。由需求面之收益法進行
18 評估時，該停車位產權因附有對外開放供公眾停放之義務，
19 依公寓大廈管理條例規定，該獎勵車位應交由社區管理委員
20 會統一管理並對外開放，其收益歸屬於公共基金，其運用應
21 依區分所有權人會議之決議之，所有權人能否取得相關收益
22 具不確定性；在權利、義務呈現不對等之狀況下，收益之不
23 確定性使該車位無法應用收益法進行評估，若所有權人無法
24 取得停車位收益，該停車位收益價格為0，亦即此等情況之
25 獎勵停車位不具備市場需求，故無價值可言。而由成本面向
26 之成本法進行評估時，該停車位以建物造價即建商之建築成
27 本反映其價格，成本價格約為128萬9,000元。另因市場上欠
28 缺狀況相同之獎勵停車位買賣資訊，無法採取代表市場供需
29 交易面之比較法進行評估。由於該勘估標的車位之性質，致
30 使採用估價方法所得之結論有極大差異，故無法進一步決定
31 該獎勵停車位之價格。②本案獎勵停車位登記在房地產權之

01 共用部分下，因具備「公共義務」之負擔，故須開放供不特
02 定公眾使用。對社區全體而言，對外開放之情形將使社區住
03 戶以外第三人可於社區內出入，除增加安全性之風險，亦增
04 加社區管理之困難，進而使該社區評價降低，社區房地之交
05 易市場性降低，有華聲事務所110年2月5日華估字第82677號
06 函（見3504號卷一第349頁）所附報告書（下稱華聲3504號
07 報告書，外放3504號卷後，見該報告書第4至6、18、26至27
08 頁）、同日華估字第82678號函（見589號卷四第141頁）所
09 附報告書（下稱華聲589號報告書，外放589號卷後，見該報
10 告書第4至6、26、34至35頁。華聲3504報告書與華聲589號
11 報告書下合稱華聲鑑定報告書）可稽。

12 (2)由前載華聲鑑定報告書內容，可知系爭停車位因須開放供不
13 特定公眾使用，停車位買受人之自由排他專用權能受限，權
14 利、義務狀態不對等，勢將明顯降低一般市場參與者之購買
15 意願，按理自應致系爭停車位交易價值貶損。又系爭社區因
16 系爭停車位須對外開放，將使出入份子複雜，增加安全性風
17 險與管理成本，進而使該社區評價降低，衡情亦當對房價有
18 所影響。是堪認原告主張因系爭停車位屬須對外開放使用之
19 獎勵停車位，致吳品芳等15人、許秀金等5人受有車位價值
20 與房價減損損害等語，尚值採信。至原告另主張系爭房地亦
21 因車位使用不便致房價減損云云，惟未舉證以實其詞，誠非
22 可取。

23 (3)被告雖抗辯稱：獎勵停車位雖須對外開放供公眾使用，惟非
24 「無償」、「長期」供公眾使用，仍可由獎勵停車位所有權
25 人自主決定「停車費率」、「開放時間」、「管制措施」等
26 管理方式，並非完全無使用、交易價值，停車位所有權人甚
27 可透過租賃等制度設計避免自己車位遭第三人使用。且華聲
28 鑑定報告書以成本法推算之車位合理價格為128萬9,000元，
29 與盛亞公司出售系爭停車位之價格相近，故盛亞公司之售價
30 未重大偏離合理市價。又另案即本院110年度中訴字第7號損
31 害賠償事件（下稱另案）曾囑託中華不動產估價師聯合事務

所（下稱中華事務所）鑑定訴外人所購系爭社區其他獎勵停車位之價值，依該事務所函覆內容，獎勵停車位之市價應未因法令限制使用而貶損。故原告未舉證證明系爭停車位有價值減損或吳品芳等15人、許秀金等5人因此受損害云云。然：

- ①系爭停車位既須對外開放供公眾使用，吳品芳等15人、許秀金等5人之使用權能自受限制，無從聽憑己意隨時供自己專用停車，不因其等是否自行負責管理停車位開放事宜、得否自主決定「停車費率」、「開放時間」、「管制措施」等管理方式，即得遽謂其等使用系爭停車位之權利未受影響或不因此影響系爭停車位之交易價值。
- ②臺中市政府交通局業於110年4月22日核發系爭社區地下停車場之室內停車場登記證，原告並分別於110年5月間向系爭社區管理委員會承租系爭停車位，單一停車位每月租金1,200元乙情，固為原告自承（見589號卷四第245頁；3504號卷二第15頁），且有停車場登記證（見589號卷四第249頁；3504號卷二第17頁）、停車位租賃契約書（見589號卷四第251至398頁；3504號卷二第19至20頁）可憑。惟正係因系爭停車位之買受人無法依約自由專用停車位，原告方須以另締結租賃契約方式取得占有使用之權利。被告以停車位所有權人可透過租賃等制度設計避免自己車位遭第三人使用為由，抗辯系爭停車位買受人之使用權利未受影響而無損害云云，顯係倒果為因之說詞，謬無可採。
- ③成本法係以建物造價即建商之建築成本推算車位之成本價格，此觀華聲鑑定報告書上載內容即明，則無論該成本價格是否與盛亞公司之售價相當，皆難據此推斷系爭停車位未因不能供買受人自由使用而致價值貶損。
- ④經另案囑請中華事務所鑑定系爭社區地下2樓編號72、73號停車位如須開放供公眾使用，與可專供該案原告管理、使用、收益並排除他人之情況相較，價值減損金額為若干，據中華事務所以109年9月25日（109）鑑字第038號函檢送不動

01 產估價報告書（下稱中華報告書）在案。嗣另案就中華報告
02 書所擇取之比較標的車位屬性為獎勵停車位或法定停車位暨
03 相關依據等項函請中華事務所釋疑，經該所於同年12月22日
04 覆稱「比較標的1、2、3及A1、A2、A3其車位屬性皆假定為
05 法定車位，原因如后：(1)停車位屬性無法自開放公眾查詢之
06 相關資訊系統辨識…。(2)政府之強制執行排除所有權人供公
07 眾使用之作為，難謂持續且強力執行，故市場上之停車位價
08 格，亦未反映使用限制造成之價值減損。」，雖有中華報告
09 書（見589號卷五第276至348頁；3504號卷二第128至200
10 頁）、中華事務所109年12月22日（109）鑑字第052號函所
11 附函覆事項回覆說明表（下稱中華回覆說明表）可稽（見58
12 9號卷六第9至11頁；3504號卷一第421至423頁），且經本院
13 調取另案案卷核閱無誤。然中華事務所所稱「政府之強制執
14 行作為難謂持續且強力執行」，並無客觀事證可佐；且依中
15 華回覆說明表上載「(1)」內容，及另明載「目前開放公眾查
16 詢之HINET地政服務系統（相當於建物謄本、土地謄本登載
17 資料），以及臺中市建築執照存根查詢系統，尚未標示個別
18 停車位係屬法定停車位或容積獎勵停車位，故評估單位並無
19 法判斷究竟為獎勵車位或法定車位。」（見589號卷六第11
20 頁；3504號卷一第423頁），顯見中華事務所未能自政府資
21 訊公開系統或相關不動產交易實價登錄資訊平台查明各該交
22 易車位之性質，則其逕指獎勵停車位價格不因使用限制而有
23 價值減損，難謂合理有據，殊無可信。

24 ⑤綜上，被告執前詞抗辯原告未舉證證明系爭停車位有價值減
25 損或吳品芳等15人、許秀金等5人因此受損害云云，皆非可
26 採。

27 (4)關於損害額：

28 ①就系爭停車位之價值減損程度：

29 (甲)依華聲鑑定報告書前揭所載本件無法採取比較法之原因，及
30 由於系爭停車位性質，致採用不同估價方法所得之結論有極
31 大差異，故無法進一步決定車位價格等節，並酌以中華回覆

說明表上開所載停車位屬性無法自開放公眾查詢之相關資訊系統辨識乙事，足見本件因無從判別所蒐集之市場車位價格資料與系爭停車位性質之異同，及採取不同估價方法所得結論差異過大，致難以鑑定系爭停車位因須開放供公眾使用致貶損之交易價值為若干。

(乙)經另案囑請中華事務所鑑定系爭社區地下2樓編號72、73號停車位如須開放供公眾使用之價值減損金額，固據該所以中華報告書覆稱：系爭社區地下2樓編號72號停車位倘為法定停車位，價格應為145萬元，因該車位為容積獎勵停車位，價值減損率應為30.48%，有該報告書可憑（見589號卷五第297至298、314至316、319至327頁；3504號卷二第167至168、171至179頁）。惟細繹中華報告書內容，顯示中華事務所推估價值減損率之方式有二：一係自法院訴訟案例試算獎勵停車位之價值減損率為31.37%；一係以折現現金流量分析法評估獎勵停車位之收益價值，以此試算出價值減損率29.59%；最後再就上開2種方式所得價值減損率數值，採加權平均法推算後（加權係數各50%、50%）得出結論為30.48%。就前者，中華事務所僅擇取臺灣高等法院105年度重上字第145號判決進行推算，然該事件所涉爭議乃合建契約當事人間因合建建物分配面積短少所生找補問題，而該事件法院並未判准該案當事人就停車位找補之請求，更洵未認定停車位價值為若干，顯無從據此推算獎勵停車位之價值減損率；就後者，中華事務所所用計算式（見589號卷五第322至327頁；3504號卷二第174至179頁）係純以單一車位每年取得之租金收益推算車位收益價值，惟法定停車位同得出租收益，且中華事務所亦係先假定系爭社區地下2樓編號72號停車位為法定停車位，以此性質推算該車位之每月月租金為2,350元後，再代入折現現金流量分析法計算出停車位收益價值為102萬1,000元，最後與該所前估定之法定停車位價格145萬元比較後計算出價值減損率為29.59%（見589號卷五第307、311、323頁；3504號卷二第160、163、175頁），則

01 按此計算式內容，法定停車位之收益價值與獎勵停車位之收
02 益價值應無不同，何以得單執租金收益之折現現金流量推算
03 獎勵停車位之價值減損率，亦未見說明。是中華報告書之鑑
04 定內容既有上揭疑義，所得鑑定結果容難憑採。

05 (丙)職故，由本件與另案分別囑託不同鑑定機關鑑定位在系爭社
06 區之獎勵停車位市價，皆未能獲可信鑑定結果，堪認原告就
07 系爭停車位價值貶損之確切損害額，證明顯有重大困難。

08 ②就系爭房地價值減損程度：

09 (甲)依華聲鑑定報告書所載：社區房地之交易市場性降低，反應
10 於不動產市場中之銷售期間延長。基上，本案採折現之方
11 式，以銷售期間長短區分，並加入情境分析以推估折現因子
12 （影響程度），將其影響予以量化推算。依據房仲業統計及
13 市場經驗分析，臺中待售物件平均銷售期間約在60日至120
14 日，為求客觀評估取中間值以90日（0.25年）計。在樂觀情
15 況下銷售期間延長1年，普通情況下約為3年，悲觀情況下為
16 5年以上（以5年計算），故延長後之銷售期間分別為樂觀情
17 況下1.25年，普通情況下3.25年，悲觀情況下5.25年。次依
18 據不動產估價技術規則第43條規定，決定本案折現率為3.5
19 1%，故依折現公式換算折現因子數值【折現公式：折現因
20 子 $PVIF(r, n) = 1 / (1 + r)^n$ 。r：折現率，n：折現期間
21 （延長後之銷售期間）】後，樂觀情況、普通情況、悲觀情
22 況下之折現因子依序為95.78%、89.39%、83.43%。又依
23 據情境分析，推估樂觀情況下機率占40%、普通情況下機率
24 占35%、悲觀情況下機率占25%，最終決定本案折現因子為
25 90.46%，亦即獎勵停車位須對外開放對該社區房價造成之
26 影響程度約為9.54%等語（見華聲3504號報告書第6、27至2
27 9頁；華聲589號報告書第6、35至37頁），雖可知華聲事務
28 所係按銷售期間長短，以折現方式推算系爭停車位須對外開
29 放對系爭社區房價造成之影響程度。

30 (乙)然衡諸一般交易常情，房地交易價格主要繫諸建物坐落區域
31 位置、鄰近交通與文教商業發展狀況、建物本身性質（產

01 權、面積、樓層、屋齡、保存維護狀況、有無附屬增建、含
02 共用部分公設在內之使用情形）、大樓管理良窳乃至整體不
03 動產市場行情與政策趨勢、銀行貸款利率等經濟條件，尚難
04 僅以銷售期間之推遲，即謂必將導致以低於現在或嗣後售出
05 時合理市價之價格跌價成交，進而得以折現方式反推房地價
06 格之貶損程度。再者，不動產估價技術規則第43條乃規定在
07 同規則第3章「估價方法」之第2節「收益法」下，其中有關
08 「折現率」之規定，係針對採取收益法中之折現現金流量分
09 析法估算不動產收益價格時，為決定折現現金流量分析法計
10 算公式中之「折現率」（見同規則第32條）此一參數數值而
11 訂定之標準，則得否單獨抽取折現現金流量分析法計算公式
12 中有關「折現率」之參數數值，逕以此推估系爭社區房地價
13 格受影響之程度，容非無疑。據此，華聲鑑定報告書就系爭
14 停車位對外開放對系爭社區房價影響程度所為鑑定結果，尚
15 難憑取。又，本件既無從依市場或政府公開資訊辨識各成交
16 不動產所涉停車位係屬獎勵停車位或法定停車位，即難以判
17 別各成交不動產所附車位是否須對外開放使用，進而甚難評
18 估苟須開放獎勵停車位供社區住戶以外第三人停車使用時，
19 因安全性風險與社區管理困難等因素對系爭社區房價之確切
20 影響程度，應認就此部分損害額之證明亦有重大困難。

- 21 ③本院審酌吳品芳等15人、許秀金等5人因系爭停車位為獎勵
22 停車位，依法須開放供公眾停車使用而非得由買受人自由專
23 用，確受有車位價值與房價減損損害，惟就損害額之證明顯
24 有重大困難，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，參酌系爭
25 停車位因屬系爭社區共用部分且無獨立權狀，除移轉予系爭
26 社區其他區分所有權人外，僅得連同系爭房地一併移轉，惟
27 因無法供買受人自由使用，勢將影響停車位後續轉售價格暨
28 轉售可能；而買受人雖因無法自行使用系爭停車位，須另覓
29 車位使用及支出相關租金，惟系爭停車位並非不得對外出租
30 獲利，且各該車位基於系爭社區共有人間之分管契約，既應
31 由吳品芳等15人、許秀金等5人約定專用，縱因法律限制須

對外開放，相關收益仍應歸由停車位買受人取得，難認系爭停車位本身已無任何交易價值，不因是否應由系爭社區管理委員會統一對外經營管理、收取相關租金收入後暫存入公共基金而異；再考之對外開放必將增加設置停車場閘欄、繳費機、門禁等設施與人事管理等相關成本，進而減少停車位買受人所獲收益，且系爭社區為能有效管控外人出入情形，亦可能提高對住戶收取之管理費數額；又依不動產交易常情，停車位與房地多係分別計價，而系爭房地雖因系爭社區須對外開放停車致影響評價，惟尚難認因此所生安全與公設管理等有關大樓管理成本與良窳問題，將凌駕其他如建物坐落區域位置、鄰近交通與文教商業發展狀況、建物本身性質等決定房地交易價格之主要因素，並致系爭房地本身之價值發生嚴重貶損等一切情狀，認系爭停車位之減損價值應為吳品芳等15人、許秀金等5人購入價格之30%，系爭房地之減損價值則為吳品芳等15人、許秀金等5人購入價格（不含車位）之2%。又蔡鎡詩、蔡雅嬛、許雅欣係共同購買房地與停車位而對盛亞公司有同一債權，其等與被告並於本院審理中達成爭點簡化協議，合意就蔡鎡詩、蔡雅嬛、許雅欣本件各得請求之車位價值與房價減損損害數額，應按法院判准之金額，以其等各請求如附表三編號3至5號「車位賠償金額」、「房價損失」欄所示金額分別占其等3人請求車位、房地損害總額之比例計算之（見589號卷六第37至38頁）。是按此計算，吳品芳等15人、許秀金等5人各得請求盛亞公司賠償如附表三各編號「本院認得請求賠償之金額」欄所示金額。

(四)綜上所述，吳品芳等15人依民法第227條第1項規定，各請求盛亞公司賠償如附表三編號1至15號「本院認得請求賠償之金額」欄所示金額，應屬有據；逾此部分之請求，不應准許。又許秀金等5人依民法第227條第1項規定，亦各得請求盛亞公司賠償如附表三編號16至22號「本院認得請求賠償之金額」欄所示金額（其中附表三編號19、20號係同時對應陳美蘭；編號21、22號則同時對應顏汗確）。而許秀金、謝振

01 豐、詹銘燦業將渠等依買賣契約所得主張之一切債權，依序
02 分別讓與林家弘、謝明旭、林雅雯；陳美蘭亦將其依買賣契
03 約所得主張之一切債權讓與王俊凱、陳思蓉；顏汗確則將依
04 買賣契約所得主張之一切債權讓與謝傳一、謝文菱等情，已
05 如前述，且有債權轉讓書、讓渡書可憑（見589號卷三第353
06 至360頁；3504號卷一第151頁），復為被告所不爭執。因王
07 俊凱與陳思蓉、謝傳一與謝文菱分別對盛亞公司有同一債務
08 不履行損害賠償債權，且皆屬可分之債，本件復無事證可認
09 王俊凱與陳思蓉、謝傳一與謝文菱曾另約定分受債權方式，
10 依民法第271條規定，應由王俊凱與陳思蓉、謝傳一與謝文
11 菱分別平均分受債權。是林家宏等7人依民法第227條第1項
12 規定，各請求盛亞公司賠償如附表三編號16至22號「本院認
13 得請求賠償之金額」欄所示金額，亦屬有據；逾此部分之請
14 求，不應准許。

15 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
17 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
18 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
19 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
20 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
21 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
22 各定有明文。本件原告對被告提起訴訟，除謝傳一、謝文菱
23 外，其餘原告之起訴狀繕本於108年11月26日送達被告，有
24 本院送達證書可稽（見589號卷三第409頁）。而被告於謝傳
25 一、謝文菱起訴後，曾於108年12月30日本院言詞辯論期日
26 到場答辯，亦有是日報到單、言詞辯論筆錄可佐（見3504號
27 卷一第187、189頁），可知盛亞公司至遲於是日受謝傳一、
28 謝文菱催告給付車位價值減損損害。又原告於110年6月2日
29 以民事擴張聲明暨準備五狀追加請求房價減損損害，該書狀
30 於同年月3日送達被告乙節，為兩造所不爭執（見589號卷五
31 第266頁）。是原告就其等得請求之車位價值減損損害金

額，謝傳一、謝文菱併請求加計自108年12月31日起算，其餘原告併請求加計自起訴狀繕本送達翌日即108年11月27日起算；就其等得請求之房價減損損害金額，謝傳一、謝文菱併請求加計自110年6月2日民事擴張聲明暨準備五狀送達翌日即同年月4日起算，其餘原告併請求加計自同年月4日起算，均至清償日止，按法定利率週年利率5%計算之利息，亦有理由。

五、從而，原告依民法第227條第1項規定，請求盛亞公司各給付如附表一各編號「給付金額」欄所示本金及利息予原告，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項後段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
民事第二庭 法 官 李佳芳

附表一：

編號	姓名	給付金額		各原告供擔保金額
		本金	利息	
1	吳品芳	新臺幣壹佰肆拾壹萬肆仟元	其中新臺幣捌拾肆萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣伍拾柒萬	新臺幣肆拾柒萬壹仟元

			肆仟元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	
2	張譽鐘	新臺幣壹佰叁拾玖萬伍仟陸佰元	其中新臺幣捌拾肆萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣伍拾伍萬伍仟陸佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣肆拾陸萬伍仟元
3	蔡鎡詩	新臺幣肆拾陸萬玖仟零陸拾柒元	其中新臺幣貳拾捌萬貳仟元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣壹拾捌萬柒仟零陸拾柒元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣壹拾伍萬陸仟元
4	蔡雅嬛	新臺幣肆拾陸	其中新臺幣貳拾	新臺幣壹拾伍萬

		萬陸仟貳佰陸拾柒元	柒萬玖仟元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣壹拾捌萬柒仟貳佰陸拾柒元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	伍仟元
5	許雅欣	新臺幣肆拾陸萬陸仟貳佰陸拾柒元	其中新臺幣貳拾柒萬玖仟元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣壹拾捌萬柒仟貳佰陸拾柒元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣壹拾伍萬伍仟元
6	顏炳煌	新臺幣玖拾捌萬玖仟元	其中新臺幣叁拾玖萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣伍拾玖萬玖仟元自民國一一〇年六月四日	新臺幣叁拾叁萬元

			起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	
7	余嘉惠	新臺幣陸拾壹萬壹仟元	其中新臺幣叁拾玖萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾貳萬壹仟元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣貳拾萬肆仟元
8	柯慧芬	新臺幣玖拾伍萬陸仟元	其中新臺幣柒拾捌萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣壹拾柒萬陸仟元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣叁拾壹萬玖仟元
9	簡曉琳	新臺幣玖拾伍萬叁仟陸佰元	其中新臺幣柒拾捌萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘	新臺幣叁拾壹萬捌仟元

			新臺幣壹拾柒萬叁仟陸佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	
1 0	吳佩真	新臺幣壹佰零叁萬捌仟元	其中新臺幣柒拾捌萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾伍萬捌仟元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣叁拾肆萬陸仟元
1 1	周麗真	新臺幣陸拾柒萬壹仟元	其中新臺幣肆拾萬伍仟元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾陸萬陸仟元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣貳拾貳萬肆仟元
1	姚尚志	新臺幣壹佰零	其中新臺幣柒拾	新臺幣叁拾肆萬

2		貳萬陸仟元	捌萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾肆萬陸仟元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	貳仟元
1 3	林正珍	新臺幣陸拾玖萬零肆佰元	其中新臺幣肆拾貳萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾柒萬零肆佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣貳拾叁萬元
1 4	林政一	新臺幣陸拾柒萬肆仟陸佰元	其中新臺幣肆拾萬伍仟元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾陸萬玖仟陸佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週	新臺幣貳拾貳萬伍仟元

			年利率百分之五計算之利息。	
1 5	洪素枝	新臺幣壹佰壹拾玖萬壹仟貳佰元	其中新臺幣柒拾捌萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣肆拾壹萬壹仟貳佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣叁拾玖萬柒仟元
1 6	林家弘	新臺幣伍拾柒萬零陸佰元	其中新臺幣叁拾玖萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣壹拾捌萬零陸佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣壹拾玖萬元
1 7	謝明旭	新臺幣壹佰零玖萬柒仟陸佰元	其中新臺幣捌拾肆萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾伍萬柒仟陸佰元自民	新臺幣叁拾陸萬陸仟元

			國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	
1 8	林雅雯	新臺幣陸拾伍萬伍仟陸佰元	其中新臺幣叁拾玖萬元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣貳拾陸萬伍仟陸佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣貳拾壹萬玖仟元
1 9	王俊凱	新臺幣叁拾玖萬叁仟陸佰元	其中新臺幣壹拾玖萬伍仟元自民國一〇八年十一月二十七日起，其餘新臺幣壹拾玖萬捌仟陸佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣壹拾叁萬壹仟元
2 0	陳思蓉	新臺幣叁拾玖萬叁仟陸佰元	其中新臺幣壹拾玖萬伍仟元自民國一〇八年十一	新臺幣壹拾叁萬壹仟元

			月二十七日起，其餘新臺幣壹拾玖萬捌仟陸佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	
2 1	謝傳一	新臺幣叁拾肆萬伍仟玖佰元	其中新臺幣貳拾壹萬元自民國一〇八年十二月三十一日起，其餘新臺幣壹拾叁萬伍仟玖佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣壹拾壹萬伍仟元
2 2	謝文菱	新臺幣叁拾肆萬伍仟玖佰元	其中新臺幣貳拾壹萬元自民國一〇八年十二月三十一日起，其餘新臺幣壹拾叁萬伍仟玖佰元自民國一一〇年六月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	新臺幣壹拾壹萬伍仟元

01 附表二：

02

編號	姓名	訴訟費用負擔比例
1	吳品芳	百分之6
2	張譽鐘	百分之6
3	蔡鎔詩	百分之2
4	蔡雅嬛	百分之2
5	許雅欣	百分之2
6	顏炳煌	百分之5
7	余嘉惠	百分之3
8	柯慧芬	百分之4
9	簡曉琳	百分之4
10	吳佩真	百分之4
11	周麗真	百分之3
12	姚尚志	百分之4
13	林正珍	百分之3
14	林政一	百分之3
15	洪素枝	百分之5
16	林家弘	百分之3
17	謝明旭	百分之5
18	林雅雯	百分之3
19	王俊凱	百分之2
20	陳思蓉	百分之2
21	謝傳一	百分之2
22	謝文菱	百分之2

03 訴訟費用負擔比例計算式（小數點第二位下四捨五入）：

04 以編號1號原告吳品芳為例

01 原告吳品芳之請求金額：車位損失加房價損失為2,800,000元+2,
02 737,980元=5,537,980元
03 法院判准之金額：1,414,000元
04 訴訟費用負擔比例： $(5,537,980-1,414,000)/64,640,648$ （全
05 部原告請求總金額）=6%

06 得上訴（20日）。

07 正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日

11 書記官 蔡柏倫