

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第74號

原告 林志堅

訴訟代理人 林益輝律師

被告 蘇淑娟

訴訟代理人 林軍男律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣52萬5000元及自民國111年1月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣17萬5000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣52萬5000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：伊於民國105年1月29日以新臺幣（下同）400萬元，向被告買受坐落臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍萬分之63）及其上建號979號（門牌號碼臺中市○○區○○路000號3樓）及地下一、二層建號963號（權利範圍均為萬分之19，下就土地及建物合稱系爭不動產），買賣標的包含地下1層編號23號停車位（下稱系爭車位）。詎108年間，訴外人李冠儀（下稱李冠儀）對伊提起返還停車位等事件，經本院108年度中簡字第2629號、109簡上字第157號判決李冠儀勝訴確定，原告僅得另行以52萬5000元向訴外人芝柏光電股份有限公司購買地下2層編號45號停車位，爰先位依權利瑕疵擔保準用給付不能損害賠償之規定，備位依物之瑕疵擔保規定解除系爭車位部分之買賣契約或減少價金（二者擇一勝訴），請求被告給付52萬5000元等語。並聲明：一、被告應給付原告52萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年1月14日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、願供擔保，請准宣告假執行。

01 貳、被告則以：系爭不動產與系爭車位均為伊之父蘇錦元向地主
02 林朝枝（下以姓名稱之）購買，伊並已將系爭車位點交予原
03 告，系爭車位確屬伊所有，原告未另行提出再審之訴救濟，
04 致遭李冠儀請求返還系爭車位，乃與有過失。又系爭車位之
05 價值依兩造訂立買賣契約時計算，市價約為20萬元，原告使
06 用系爭車位約3年，以每月租金2500元為計算，數額為9萬
07 元，有損益相抵之適用等語，茲為抗辯。並聲明：一、原告
08 之訴駁回。二、如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假
09 執行宣告。

10 參、本院得心證之理由：

11 一、原告主張其向被告購買系爭不動產及系爭車位，且系爭不動
12 產已移轉登記完畢，嗣遭李冠儀訴請返還系爭車位勝訴確
13 定，原告另以52萬5000元購買同社區地下2層編號45號之停
14 車位等事實，業據其提出兩造間不動產買賣契約書（本院卷
15 第17~28頁）、土地登記第一類謄本（本院卷第29~31頁）、
16 建物登記第一類謄本（本院卷第33~39頁）、本院108年度中
17 簡字第2629號判決、109年度簡上字第157號判決、110年度
18 再易字第12號判決（本院卷第49~67頁，下合稱前案判
19 決）、110年10月19日不動產賣契約書（本院卷第69~75
20 頁）、建物登記第二類謄本及地下二層車位配置圖（本院卷
21 第77~78頁）、車位權利證明書（本院卷第79頁）等件在卷
22 可參，首堪信為真實。

23 二、原告主張其向被告買受之系爭車位遭李冠儀請求返還，存有
24 權利瑕疵，被告應負權利瑕疵擔保責任，為有理由：

25 （一）按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
26 張任何權利；出賣人不履行民法第348條至第351條所定之義
27 務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；因
28 可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償
29 損害，民法第349條、第353條、第226條第1項分別定有明
30 文。又出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，
31 不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法

院70年度台上字第422號判決要旨參照)；此外，權利瑕疵擔保之要件與債務不履行之要件並非相同，前者為法定無過失責任，後者為過失責任，是民法第353條規定所謂「依關於債務不履行之規定」應解釋為僅適用其「效力」規定已足，不以具備債務不履行之要件為必要，先予敘明。

(二)查本件兩造間簽訂之不動產買賣契約書(下稱系爭契約)第1條第3項記載：「停車空間：本約買賣標的包括地下壹層停車位(平面式)。車道(坡道式)。其產權及使用規定如下：產權登記(有建物產權)、產權狀況(獨立權狀)、使用狀況(未勾選)、車位編號(有車位編號，目前車位編號：23)。」足見兩造已明白約定本件原告向被告所買受者，包含系爭車位。次查系爭契約第7條第1項約定：「乙方(即被告)保證產權清楚，無他人主張所有權、優先承買權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛或一物數賣之情事。」準此，被告除有交付系爭不動產予原告外，尚負有交付同為買賣標的之系爭車位之義務，並應擔保第三人就系爭車位，對於原告不得主張任何權利，否則即應負權利瑕疵擔保責任，至於原告有無可歸責事由，在所不問。而系爭車位既經前案判決認定為李冠儀所有，並命原告應將系爭車位返還李冠儀確定，有前案判決等在卷可參(本院卷第17~39頁)，致原告未能取得系爭車位所有權，自屬權利瑕疵，依民法第349條規定，被告應對原告負權利瑕疵擔保責任。

(三)被告雖辯稱系爭車位確屬被告所有，且事後發生系爭車位權利歸屬訴訟之情事，係屬原告與第三人李冠儀間之紛爭，被告並非該案之訴訟當事人，原告亦未要求被告到庭應訴或協助其攻防，故原告應自負前案敗訴之責任等語。惟查，本院108年度中簡字第2629號判決書，當事人欄列被告為受告知訴訟人，有判決書可參(本院卷第41頁)，並經本院調閱該案卷宗查核無訛，被告顯已受訴訟告知，而未參加訴訟。且本件原告於該案一審敗訴後，雖提起上訴及再審，均經本院駁回，已如前述。又被告於本件訴訟進行中，另行提起第三

01 人撤銷訴訟，聲明請求撤銷前案判決，確認被告就系爭車位
02 之所有權存在，亦經本院110年度中簡字第2656號、111簡上
03 字第351號判決駁回，其中110年度中簡字第2656號判決第3
04 頁亦記載：「…足認原告（即本件被告）於108年10月23日
05 在前案一審作證時，即已知悉被告李冠儀對被告林志堅（即
06 本件原告）提起返還系爭停車位，原告當時即可參加訴訟，
07 又前案一審復於108年12月間對原告（即本件被告）告知訴
08 訟，惟原告當時均無選擇參加訴訟，其受不利之影響實可歸
09 責於原告，不符合上開第(3)之要件，原告自不得依民事訴訟
10 法第507條之1規定提請本件訴訟」（本院卷第127頁）。從
11 而，本件被告於前案確實有參與訴訟之機會，前案縱使對被
12 告產生不利之結果，亦屬可歸責於被告，是被告所辯自無可
13 採。

14 三、原告請求被告賠償另行購買之車位價格52萬5000元，為有理
15 由：

16 (一)按民法第226條第1項規定債務人嗣後不能所負之損害賠償責
17 任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償
18 責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因之所生之損害，
19 其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損
20 害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格，
21 當以債務人應為給付之時為準。即算定標的物價格時，應以
22 起訴時之市價為準，於起訴前債權人曾為請求者，以請求時
23 之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明
24 （最高法院64年第6次民庭庭推總會決議、107年度台上字第
25 1961號判決意旨參照）。

26 (二)查原告向被告買受系爭車位，嗣遭李冠儀以無權占有為由訴
27 請返還確定在案，被告應依系爭契約第7條第1項約定及民法
28 第349條規定負權利瑕疵擔保責任，業經本院認定如前，是
29 原告依民法第353條、第226條第1項請求被告負損害賠償責
30 任，自屬有據。又被告應負之損害賠償數額，依上開說明，
31 自應以原告起訴時或請求時系爭車位之市價為準，被告抗辯

01 應以兩造105年1月29日訂立系爭契約時，作為原告所受損害
02 之計算時點等語，自難憑採。而原告主張其因無法取得系爭
03 車位之所有權，致需另行購買同社區地下2層編號45號車位
04 （下稱系爭45號車位），損害額即系爭45號車位之價額52萬
05 5000元，此有原告與芝柏光電股份有限公司110年10月19日
06 訂立之不動產買賣契約書在卷可證（本院卷第69頁），本院
07 審酌該買賣契約與原告110年12月20日起訴時之時點相近，
08 且與系爭車位同樣坐落系爭土地，應可採為計算原告未能取
09 得系爭車位所有權之基準，故原告主張該數額為52萬5000
10 元，應屬有據。

11 四、被告抗辯原告於系爭車位遭李冠儀請求返還前獲有占有使用
12 之利益，與其所受損害，有民法第216條之1損益相抵之適
13 用，為無理由：

14 （一）按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償
15 金額，應扣除所受之利益，民法第216條之1定有明文。次按
16 損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之同一原因
17 事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益而
18 言，此觀民法第216條之1規定自明。則損益相抵之要件之
19 一，即為「被害人須因損害賠償之原因事實而取得利益」
20 （最高法院96年度台上字第888號判決意旨參照）。

21 （二）查被告固抗辯原告已實際使用系爭車位約3年，其所受占有
22 使用系爭車位之利益，每月2500元，共9萬元應自損害賠償
23 額中扣除等語（本院卷第158頁筆錄）。然原告所受損害，
24 係因被告違反權利瑕疵擔保責任所致，而原告於105至108年
25 間能使用系爭車位之利益，則係本於與被告間之系爭契約而
26 生，因原告所付400萬元買賣價金，本已包含取得系爭23號
27 停車位所有權在內，故原告當得合法使用系爭車位，其並未
28 因被告違反權利瑕疵擔保責任，而受有停放車輛於系爭車位
29 之利益，原告損害之發生及利益之取得，顯非基於同一事
30 實，依上開說明，無民法第216條之1損益相抵之適用，是被
31 告前開所辯並不可採。

01 五、原告未持被告所提供之85年1月25日不動產買賣契約提起再
02 審之訴，無民法第217條過失相抵原則之適用：按損害之發
03 生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免
04 除之，民法第217條第1項定有明文。查被告抗辯系爭車位係
05 其父蘇錦元向林朝枝所購買，並提出雙方所簽定之「建築改
06 良物買賣所有權移轉契約書」、「土地買賣所有權移轉契約
07 書」各1份（本院卷第105~107頁），以佐證前案二審判決所
08 認定之基礎事實有所違誤，而原告未執上開新事證提起再
09 審，屬與有過失等語。惟買賣契約為債權行為，不以出賣人
10 對於買賣標的物享有所有權為要件，上開契約至多僅能證明
11 被告之父蘇錦元曾向林朝枝購買系爭不動產之事實，然無從
12 僅憑其上記載，即遽認買賣之標的包含系爭車位。又原告是
13 否另提起再審之訴，乃原告之訴訟權利，原告並無執上開契
14 約書另提起再審之訴之義務，且訴訟之勝敗，係由法院之判
15 決所決定，難謂原告有何過失可言，是被告所辯並不可採。

16 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
18 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令或為其他相類
19 之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務以支付金錢為
20 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利
21 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
22 百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
23 分別定有明文。本件原告請求被告賠償其所受損害之金額52
24 萬5000元，係以支付金錢為標的，為無確定期限之給付，亦
25 無約定遲延利息之利率，而本件起訴狀繕本係於111年1月13
26 日送達於被告，有送達證書可憑（本院卷第91頁），是原告
27 請求自同年月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
28 之利息，亦屬有據。

29 肆、綜上所述，原告依民法第353條、第226條第1項之規定，請
30 求被告給付52萬5000元，及自111年1月14日起至清償日止，
31 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又

01 原告係提起預備合併之訴，以先位之訴有理由時，作為備位
02 之訴之解除條件，本院既認原告先位之訴為有理由，其備位
03 之訴自毋庸審究，併此敘明。

04 伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
05 毋庸再予審酌，附此敘明。

06 陸、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免
07 為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許。

08 柒、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
09 第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 19 日
11 民事第一庭 法 官 蕭一弘

12 正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 6 月 19 日
16 書記官 黃馨萱