

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1151號

原告 焦金樑

郭碧珍

程琬凌

王啟睿

共同

訴訟代理人 王舜信律師

被告 李秀金

葉盛弘即葉周金雲之承受訴訟人

葉峻昇即葉周金雲之承受訴訟人

葉育如即葉周金雲之承受訴訟人

上三人共同

訴訟代理人 吳文城律師

複代理人 賴家豪律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國114年12月24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、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條第1項、第1

76條分別定有明文。查被告葉周金雲於原告起訴後之民國114年7月2日死亡，其繼承人為長子葉盛弘、次子葉峻昇、長女葉育如（下稱葉盛弘等3人），並經葉盛弘等3人於114年7月11日具狀聲明承受葉周金雲之本件訴訟等情，有聲明承受訴訟狀、葉周金雲之死亡證明書、除戶謄本、繼承系統表、全體繼承人之戶籍謄本附卷可稽（本院卷一第41至53頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第4款分別定有明文。查原告原起訴請求：被告李秀金、葉周金雲應連帶給付原告焦金樑新臺幣（下同）600,000元、原告郭碧珍600,000元、原告程琬凌及原告王啟睿600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（補字卷第13頁），嗣於訴訟中變更請求為：葉盛弘等3人應於繼承葉周金雲之遺產範圍內，與李秀金連帶給付焦金樑682,202元、郭碧珍674,568元、程琬凌及王啟睿712,044元，及其中焦金樑600,000元、郭碧珍600,000元、程琬凌及王啟睿600,000元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，其餘焦金樑82,202元、郭碧珍74,568元、程琬凌及王啟睿112,044元，自民事擴張聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第281頁）。核原告前揭變更請求葉盛弘等3人於繼承葉周金雲之遺產範圍內與李秀金連帶給付部分，係因葉周金雲於訴訟中死亡之情事變更之故，而以該聲明取代最初請求葉周金雲與李秀金連帶給付之聲明；至原告變更請求金額與遲延利息部分，則係基於同一基礎事實，擴張應受判決事項之聲明。是原告上開變更，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)焦金樑為坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱643土
03 地，以下房地如未特別註記，即為同市區段，均逕以其地號
04 或建號數字稱之）及其上364建號、門牌號碼臺南市永康區
05 三村一街138巷18弄（以下建物門牌均同市區街巷弄○○號
06 建物（下稱系爭13號房屋，並與643土地合稱系爭13號房地
07 ）之所有權人；郭碧珍為646土地及其上367建號、門牌號碼
08 19號建物（下稱系爭19號房屋，並與646土地合稱系爭19號
09 房地）之所有權人；程琬凌、王啟睿為648土地及其上369建
10 號、門牌號碼23號建物（下稱系爭23號房屋，並與648土地
11 合稱系爭23號房地）之所有權人，應有部分比例為程琬凌3
12 分之2、王啟睿3分之1。系爭13號、19號、23號房屋之車庫
13 （下稱系爭車庫）分別坐落在659-1土地（面積19.66平方公
14 尺）、659-4土地（面積19.44平方公尺）、659-6土地（面
15 積20.52平方公尺）上（下稱系爭車庫坐落土地）。上開房
16 地含車庫均係原告於70、80年間向建商李秀金所購買，依原
17 告認知與一般社會常情，系爭車庫坐落土地理應已由李秀金
18 一併售予原告。詎料，原告於112年間突遭訴外人黃鈺茹訴
19 請拆除車庫返還土地，該案由本院112年度訴字第803號（下
20 稱另案一審）審理，李秀金於另案一審曾到庭證稱系爭車庫
21 坐落土地遭其合夥人葉周金雲擅自贈與葉盛弘、葉峻昇，再
22 主導轉售予黃鈺茹等語，李秀金另有就葉周金雲之行為提出
23 刑事背信告訴，並獲本院刑事庭以112年度訴字第1038號（
24 下稱刑事一審）判決葉周金雲有罪。另案一審嗣判決黃鈺茹
25 勝訴，原告上訴後與黃鈺茹達成調解，由焦金樑、郭碧珍、
26 程琬凌各以920,000元、910,000元、960,000元向黃鈺茹購
27 買659-1、659-4、659-6土地。

28 (二)李秀金與葉周金雲應負侵權行為責任：

29 依原告認知及一般社會常情，原告向李秀金買受「新成屋」
30 房地，肉眼可視之建物、車庫及其坐落土地，理應均包含在
31 買受房地之所有權狀內，李秀金卻未告知原告系爭車庫坐落

土地之情形，葉周金雲為李秀金之合夥人，明知上情，亦未通知原告便逕將系爭車庫坐落土地賣予黃鈺茹，由黃鈺茹訴請原告拆除車庫還地，顯係為規避契約責任，使原告付出予黃鈺茹之金額，遠遠高於葉周金雲出售予黃鈺茹之金額，是李秀金與葉周金雲屬故意共同以背於善良風俗之方法，侵害原告就系爭車庫坐落土地之使用權，導致原告建物因缺少車庫之使用權利，而受有價值減損之損害，其損害金額，原告係參照系爭車庫坐落土地114年度公告土地現值每平方公尺34,700元，乘以原告向黃鈺茹買受之土地面積為計算，則焦金樑所受損害金額為682,202元（計算式：34,700元/㎡×19.66㎡=682,202元），郭碧珍為674,568元（計算式：34,700元/㎡×19.44㎡=674,568元），程琬凌及王啟睿為712,044元（34,700元/㎡×20.52㎡=712,044元）。李秀金與葉周金雲應依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項規定，連帶賠償原告上開損害。如認出售系爭車庫坐落土地者為葉周金雲個人，僅葉周金雲應負損害賠償責任，李秀金身為其合夥人，仍應依民法第681條規定，於葉周金雲之遺產不足清償時，連帶負責，不得解免其責。葉周金雲死亡後，應由其繼承人即葉盛弘等3人於繼承葉周金雲之遺產範圍內負責。爰依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第681條規定，請求葉盛弘等3人於繼承葉周金雲之遺產範圍內，與李秀金連帶給付焦金樑682,202元、郭碧珍674,568元、程琬凌及王啟睿712,044元。

(三)李秀金應負契約責任：

李秀金興建18戶新成屋出售給消費者，應為消費者保護法所定義之企業經營者，自應確保商品符合可合理期待之標準，衡諸常情與一般約定，消費者買受「新成屋」，均會認為「新成屋」肉眼可視之建物、車庫及其坐落土地，都包含在買受之房地所有權狀之內，故如車庫不在建物所有權內，或車庫土地不在土地所有權內，即屬隱蔽性瑕疵，企業經營者應證明其已盡告知義務，否則消費者不可能買新成屋，還另外

01 花錢請地政測量確認建物及車庫坐落土地範圍。李秀金出售
02 新成屋時，提供予買方之銷售廣告單「平面參考圖」中1樓
03 部分有記載「車庫」，卻未一併提供車庫土地予買方，自應
04 負民法第226條第1項、第227條第1項不完全給付，與民法第
05 354條第1項、第360條之物之瑕疵擔保責任，賠償原告因瑕
06 疵所導致之價值減損損害。又程琬凌及王啟睿雖係繼承取得
07 系爭23號房地，而非向李秀金買受，但上開房地最初是訴外
08 人王進登向李秀金購買，嗣於94年12月7日以買賣為原因移
09 轉登記予其子王景立；王景立於108年6月9日死亡後，由其
10 配偶程琬凌與子女王啟睿、王嘉瑜繼承取得，王嘉瑜嗣於11
11 3年2月5日將其應有部分賣予程琬凌。參照消費者保護法第7
12 條第1項、第10條之1、第22條第1項規定，程琬凌及王啟睿
13 仍應享後續之消費者延伸保護，而應令李秀金對渠等負責。
14 至原告所受價值減損之損害，其損害金額計算方式同前所述
15 ，焦金樑為682,202元，郭碧珍為674,568元，程琬凌及王啟
16 睿為712,044元。

17 (四)以上主張侵權行為與契約責任部分，請求擇一為有利於原告
18 之判決等語。並聲明：

19 1.葉盛弘等3人應於繼承葉周金雲之遺產範圍內，與李秀金連
20 帶給付焦金樑682,202元、郭碧珍674,568元、程琬凌及王啟
21 睿712,044元，及其中焦金樑600,000元、郭碧珍600,000元
22 、程琬凌及王啟睿600,000元，自起訴狀繕本送達翌日起至
23 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，其餘焦金樑82,
24 202元、郭碧珍74,568元、程琬凌及王啟睿112,044元，自民
25 事擴張聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按
26 週年利率百分之5計算之利息。

27 2.願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以下列情詞置辯：

29 (一)李秀金：系爭車庫坐落土地屬於道路用地，伊購買該地後便
30 借名登記在葉周金雲名下，後來蓋一排18戶透天，將該地免
31 費提供給透天住戶通行使用，並沒有跟房地一起賣給住戶，

01 車庫是住戶自己蓋的，本來道路寬度有8米，被蓋到剩3米，
02 伊有跟住戶說若日後土地被徵收，就要拆除車庫返還土地，
03 詎料葉周金雲擅自將土地出售給他人，導致他人訴請原告拆
04 除車庫還地，伊也很無奈，但房屋都出售30幾年了，原告免
05 費用了這麼久的系爭車庫坐落土地，現在還要伊賠償數十萬
06 元，實無理由等語。

07 (二)葉盛弘等3人：原告既自稱係向李秀金買受房地，渠等間之
08 契約糾紛即與葉周金雲無關，且葉周金雲處分名下土地，為
09 有權處分，對原告並無任何不法侵權行為，更無背於善良風
10 俗，故原告主張葉周金雲應負侵權行為損害賠償責任，顯無
11 理由。況原告主張其「車庫使用權」受到侵害，惟「車庫使
12 用權」是否為既存民法體系所承認，而得為民法第184條第1
13 項前段保護之客體，亦有疑問等語。

14 (三)並均聲明：

15 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執之事項為（本院卷第342至344頁）：

18 (一)焦金樑為系爭13號房地之所有權人；郭碧珍為系爭19號房地
19 之所有權人；程琬凌及王啟睿為系爭23號房地之所有權人，
20 應有部分比例為程琬凌3分之2、王啟睿3分之1（建物騰本見
21 本院卷第185至188頁）。

22 (二)系爭13號、19號、23號房屋之車庫分別坐落在659-1土地（
23 面積19.66平方公尺）、659-4土地（面積19.44平方公尺）
24 、659-6土地（面積20.52平方公尺）上。

25 (三)黃鈺茹前為659-1、659-4、659-6土地之所有權人，並以第
26 (二)項之事實訴請原告拆除占用車庫，並給付相當於租金之不
27 當得利，該案經另案一審於113年12月11日判決黃鈺茹勝訴
28 （判決見補字卷第19至39頁）；原告上訴後，由臺灣高等法
29 院臺南分院以114年度上字第31號（下稱另案二審）所受
30 理，原告於另案二審審理中與黃鈺茹於114年3月10日以114
31 年度上移調字第51號調解筆錄達成調解，調解內容為焦金樑

、郭碧珍、程琬凌各以920,000元、910,000元、960,000元向黃鈺茹購買659-1、659-4、659-6土地（調解筆錄見補字卷第41至43頁）。

(四)李秀金於112年8月10日曾以證人身分於另案一審作證（筆錄見補字卷第57至60頁）。

(五)659-1、659-4、659-6土地均分割自659土地，659土地重測前為鹽行段1462-24地號土地，相關地政登記沿革如下（參本院卷第221至222頁永康地政函文說明二、三部分）：

1.重測前鹽行段1462-24地號土地，自79年間所有權人為葉周金雲，於94年11月地籍圖重測為659地號，後於106年10月葉周金雲贈與其子葉盛弘、葉峻昇，107年2月葉盛弘、葉峻昇共同買賣給黃鈺茹，於110年1月7日土地分割出659-1、659-2、659-3、659-4、659-5、659-6地號。

2.分割後之659土地，黃鈺茹於110年1月20日將其買賣給陳李春美，同年1月28日陳李春美買賣給洪嘉霖，同年6月2日洪嘉霖買賣給現所有權人春福建設股份有限公司。

3.分割出之659-1、659-2、659-3、659-4、659-6土地於114年4月16日經黃鈺茹分別調解移轉給焦金樑、王劉金鑾、張惠茹、郭碧珍、程琬凌，於同年7月9日659-5土地由黃鈺茹買賣給王淑梅。

(六)原告建物之地政登記沿革如下（參本院卷第222頁永康地政函文說明四部分）：

1.系爭13號房屋於79年4月17日辦理第一次保存登記，所有權人為李秀金，後於同年8月31日賣予焦金樑。

2.系爭19號房屋於79年4月17日辦理第一次保存登記，所有權人為林秀芬，同年11月23日賣予郭碧珍。

3.系爭23號房屋於79年4月17日辦理第一次保存登記，所有權人為李秀金，於81年4月30日賣予王進登，於94年12月7日王進登賣予王景立，於108年9月9日由程琬凌、王啟睿、王嘉瑜繼承王景立，113年2月5日王嘉瑜將其部分賣予程琬凌。

(七)李秀金前曾以葉周金雲擅自將631、632、659、617土地贈與

01 移轉登記予葉盛弘、葉峻昇再進行出售為由，向葉周金雲提
02 出刑事背信告訴，經檢察官提起公訴後，刑事一審於113年5
03 月31日判決：「葉周金雲犯背信罪，處有期徒刑6月，如易
04 科罰金，以1仟元折算壹日。未扣案之犯罪所得5,162,500元
05 沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價
06 額」；葉周金雲與檢察官均提起上訴後，臺灣高等法院臺南
07 分院於113年12月11日以113年度上易字第589號判決：「原
08 判決關於罪刑部分撤銷。上開撤銷部分，葉周金雲犯背信罪
09 ，處有期徒刑8月。其他（沒收部分）上訴駁回」確定（下
10 稱刑事案件，判決見本院卷第57至69、321至334頁）。

11 (八)659-1、659-4、659-6土地114年之土地公告現值為每平方公
12 尺34,700元。

13 (九)葉周金雲於114年7月2日死亡，其繼承人為葉盛弘等3人，均
14 未拋棄繼承（戶謄與繼承系統表見本院卷第45至51頁）。

15 四、兩造爭執之事項為（本院卷第345頁）：

16 (一)原告依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第68
17 1條規定，請求葉盛弘等3人於繼承葉周金雲之遺產範圍內，
18 與李秀金連帶給付焦金樑682,202元、郭碧珍674,568元、程
19 琬凌及王啟睿712,044元，有無理由？

20 (二)原告依民法第226條第1項、第227條第1項、第354條第1項及
21 第360條、第681條規定，請求葉盛弘等3人於繼承葉周金雲
22 之遺產範圍內，與李秀金連帶給付焦金樑682,202元、郭碧
23 珍674,568元、程琬凌及王啟睿712,044元，有無理由？

24 （原告主張(一)、(二)擇一為有利於其之判決即可）

25 五、得心證之理由：

26 (一)本件原告不論係依侵權行為或契約責任為主張，均係以李秀
27 金出售系爭13號、19號、23號房地含系爭車庫，理應包含系
28 爭車庫坐落土地為其主要論據；而李秀金對此辯稱其僅出售
29 系爭13號、19號、23號房地，並不含車庫或車庫坐落土地，
30 車庫為住戶自行增建等語。是首應釐清者為李秀金出售標的
31 有無包含系爭車庫與其坐落土地，經本院審酌下列證據後認

01 李秀金出售系爭13號、19號、23號房地時，係有包含系爭車
02 庫，但並無包含系爭車庫坐落土地，茲敘述如下：

03 1.李秀金於本件雖抗辯稱系爭車庫係由住戶自行興建，非其所
04 建云云；然查，其於112年8月10日曾於另案一審到庭證稱：
05 「車庫的部分是我們的土地……當時有做車庫柱子、鐵捲門
06 ，但車庫上方沒有蓋鐵皮，當時車庫的位置應該是道路用地
07 ，我們當時是蓋起來給住戶當車庫……我跟朋友購入他的路
08 地，我跟他說政府徵收補助的部分給你領，但是路地要給住
09 戶無償使用」等語，有另案一審言詞辯論筆錄附卷可稽（補
10 字卷第315頁），明確肯認有蓋車庫給住戶；且從房屋照片
11 可見，同一排房屋之車庫外觀大致相同，車庫與主建物均使
12 用同款白色正方形磁磚，各戶電錶亦均懸掛於車庫同一梁柱
13 位置上，此有房屋照片存卷可參（本院卷第295頁），由此
14 可認，系爭車庫之興建，應非住戶自行為之，而係李秀金基
15 於整體建築規劃之一環所建造，並於出售系爭13號、19號、
16 23號房地時，將該等車庫作為房屋附屬使用之設施，一併交
17 付買受人使用，而屬出售標的之一部。

18 2.至系爭車庫坐落土地部分，原告雖主張依其認知與一般交易
19 常情，買受新成屋房地時，買方理應會認為肉眼可見之建物
20 、車庫及其坐落土地，均包含在所買受之房地所有權範圍之
21 內，故李秀金出售標的既含車庫，即應包含車庫坐落土地等
22 語；惟查，李秀金前揭證述係稱車庫坐落土地為道路用地，
23 提供住戶無償使用，並非出賣該部分土地予住戶。原告雖提
24 出1紙當年的銷售廣告單主張「平面參考圖」1樓有記載「車
25 庫」（本院卷第293頁），但此僅能證明出售之建物設有車
26 庫，尚不足以證明買賣標的包含車庫所坐落之土地。參以不
27 動產交易具高度形式化，其交易標的原則上應以契約約定及
28 地政登記內容為準，買受人就土地及建物之權利範圍，應透
29 過契約及地政登記加以確認，尚難僅憑建物現況或銷售平面
30 圖，即推認賣方對於未列入買賣標的之土地負有當然移轉之
31 義務，況土地與建物在我國法制下為獨立之不動產標的，倘

01 契約未就土地權利為明示或可得認定之合意者，即不得僅因
02 建物實際使用該土地，或附屬建物坐落其上，即推認土地權
03 利亦屬買賣範圍。本件原告未能提出原始契約證明系爭車庫
04 坐落土地為交易標的，而原告持有之房地所有權狀或登記謄
05 本，亦均未載有系爭車庫坐落土地，足見該土地所有權應未
06 納入買賣標的。原告以一般消費者之期待，取代不動產登記
07 與契約所要求之明確性，於法難認有據。依現有證據觀之，
08 系爭車庫坐落土地充其量僅係土地所有權人曾默示容許住戶
09 基於房屋及車庫使用之需要，而得無償通行或使用而已。是
10 以，即便李秀金出售系爭13號、19號、23號房地時，確有將
11 車庫作為房屋之附屬建物一併出售，該出售範圍仍僅及於上
12 開不動產，尚不足以據此推認李秀金併將系爭車庫坐落土地
13 之所有權或其他足以排他支配土地之物權，一併售予或移轉
14 予買受人。準此，原告主張李秀金出售系爭13號、19號、23
15 號房地時，理應已一併出售系爭車庫坐落土地之所有權予上
16 開房地買方，顯乏契約明文或其他積極證據足資證明，自難
17 採認。

18 (二)原告依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第68
19 1條規定，請求葉盛弘等3人於繼承葉周金雲之遺產範圍內，
20 與李秀金連帶給付焦金樑682,202元、郭碧珍674,568元、程
21 琬凌及王啟睿712,044元，為無理由：

- 22 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
23 於故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數人
24 共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知
25 其中孰為加害人者亦同；合夥財產不足清償合夥之債務時，
26 各合夥人對於不足之額，連帶負其責任，民法第184條第1項
27 前段、後段、第185條第1項、第681條分別定有明文。
- 28 2.原告主張其向李秀金買受系爭13號、19號、23號房地時，理
29 應包含系爭車庫坐落土地，李秀金未告知原告系爭車庫坐落
30 土地情形，葉周金雲為李秀金之合夥人，明知上情，亦未通
31 知原告便逕將系爭車庫坐落土地賣予黃鈺茹，由黃鈺茹訴請

原告拆除車庫還地，顯係規避契約責任，故意共同以背於善良風俗之方法，侵害原告就系爭車庫坐落土地之使用權，導致原告建物因缺少車庫之使用權利，而受有價值減損之損害云云；惟查，原告主張李秀金出售系爭13號、19號、23號房地時，應已一併出售系爭車庫坐落土地予買方乙節，並不可採，業如上述；且系爭車庫坐落土地係分割自659土地，659土地自79年間所有權人即登記為葉周金雲，106年10月葉周金雲將之贈與葉盛弘、葉峻昇，107年2月葉盛弘、葉峻昇賣給黃鈺茹，110年1月7日659土地分割出659-1、659-2、659-3、659-4、659-5、659-6等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(五)），是原告並非系爭車庫坐落土地之所有權人。原告就系爭車庫坐落土地，至多僅係基於事實上長期使用所生之期待或信賴，然該等期待或信賴，尚不足以構成民法第184條第1項前段所稱受法律保護之「權利」。原告雖主張其就系爭車庫坐落土地享有「使用權」，並以此作為其遭侵權行為侵害之法益，惟按我國民法並未就「使用權」設有獨立、成文之物權或準物權規範，其若非基於所有權、地上權、地役權、租賃或其他債權關係而生，僅屬事實上使用狀態，尚難認為係民法第184條第1項前段所欲保護之權利。原告既未舉證證明其就系爭車庫坐落土地，曾與李秀金或葉周金雲成立任何得對抗第三人之法律關係，自難僅憑原告之主觀認知，即認李秀金未將系爭車庫坐落土地一併售予原告，或葉周金雲未通知原告即將該地售予他人之行為，侵害原告之權利。

3.至原告主張葉周金雲擅自處分名下土地，業經刑事案件以背信罪判決有罪確定乙節，雖為事實（不爭執事項(七)），然查刑事案件所認定者，係葉周金雲對於其與李秀金間之合夥或財產管理關係，是否成立背信犯罪，並未認定原告之財產權或使用權遭到葉周金雲侵害，是刑事案件之有罪認定，尚不足以當然導出葉周金雲對原告成立侵權行為之事實。另原告雖稱其因李秀金未將系爭車庫坐落土地賣予原告，反而由葉周金雲賣予他人，致原告不得不額外花費向黃鈺茹購買系爭

01 車庫坐落土地乙節；查該價金之支出，係原告基於避免拆除
02 車庫、確保使用便利之自主決定所為之交易行為，並非被告
03 行為所直接、必然導致之結果，二者間亦難認具有相當因果
04 關係，原告因此支出之金錢，屬其為解決與第三人間之所有
05 權爭議所生之結果，要難歸責於被告。

06 4.另關於原告主張之損害金額計算方式，按損害賠償之計算，
07 應以回復被害人於侵害發生前之財產狀態為原則，並須就實
08 際所受損害加以證明。原告主張其建物因欠缺「車庫土地使
09 用權」而受有價值減損，即建物價值減損，然其計算方式，
10 係以系爭車庫坐落土地之公告土地現值，乘以實際面積計算
11 損害金額，實質上等同於請求被告負擔其取得系爭車庫坐落
12 土地所有權之部分價金，已逾越「價值減損」之概念。且土
13 地公告現值係供課稅及行政管理之用，並非市場交易價格，
14 亦非建物價值減損之指標，原告復未提出任何鑑定報告、交
15 易實例或專業估價，證明其建物因欠缺車庫土地使用權而確
16 實發生與土地現值相當之價值減損，是其主張之損害金額計
17 算方式本身，亦難採納，併予敘明。

18 5.綜上，原告既未能證明李秀金與葉周金雲有故意或過失，共
19 同不法侵害原告之權利，或故意共同以背於善良風俗之方法
20 ，加損害於原告等侵權行為之構成要件事實，則原告依民法
21 第184條第1項前段、後段、第185條第1項、第681條規定，
22 請求葉盛弘等3人於繼承葉周金雲之遺產範圍內，與李秀金
23 連帶給付焦金樑682,202元、郭碧珍674,568元、程琬凌及王
24 啟睿712,044元，即為無理由。

25 (三)原告依民法第226條第1項、第227條第1項、第354條第1項及
26 第360條、第681條規定，請求葉盛弘等3人於繼承葉周金雲
27 之遺產範圍內，與李秀金連帶給付焦金樑682,202元、郭碧
28 珍674,568元、程琬凌及王啟睿712,044元，為無理由：

29 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
30 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
31 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；物

01 之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移
02 轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少
03 其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重
04 要者，不得視為瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質
05 者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之
06 損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；合夥財產不
07 足清償合夥之債務時，各合夥人對於不足之額，連帶負其責
08 任，民法第226條第1項、第227條第1項、第354條第1項及第
09 360條、第681條分別定有明文。

10 2.原告主張李秀金出售系爭13號、19號、23號房地時，銷售內
11 容包含系爭車庫，卻未一併提供系爭車庫坐落土地予買方，
12 應負不完全給付與物之瑕疵擔保之責任，賠償原告因瑕疵所
13 導致之建物價值減損損害云云；惟查，李秀金出售系爭13號
14 、19號、23號房地，並不當然包含系爭車庫坐落土地，業如
15 前述，原告復未提出任何契約書、價金明細或其他證據，可
16 認其與李秀金間就系爭車庫坐落土地有成立買賣合意，系爭
17 車庫坐落土地既非買賣標的，則原告所稱「車庫土地未一併
18 移轉」之情形，尚難認係買賣標的有不完全給付或物之瑕疵
19 之情，僅係原告對買賣標的之主觀期待與實際契約不符。至
20 原告援引消費者保護法部分，消費者保護法所謂商品瑕疵，
21 仍以企業經營者所提供之商品本身不符合理期待為限，尚不
22 得將原未包含於交易範圍之第三人土地，擴張解釋為商品之
23 一部。況程琬凌及王啟睿係經由繼承、再移轉取得房地，與
24 李秀金間並無直接契約關係，渠等對李秀金主張契約責任，
25 顯已逾越契約相對性原則之界限，更難成立。

26 3.綜上，原告既未能證明系爭車庫坐落土地係其與李秀金間買
27 賣契約之標的，亦未能證明系爭13號、19號、23號房地本身
28 存在物之瑕疵或不完全給付之情形，或李秀金與葉周金雲有
29 何契約義務之違反，則其依民法第226條第1項、第227條第1
30 項、第354條第1項及第360條、第681條規定，請求葉盛弘等
31 3人於繼承葉周金雲之遺產範圍內，與李秀金連帶給付焦金

01 樑682,202元、郭碧珍674,568元、程琬凌及王啟睿712,044
02 元，即為無理由。

03 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、後段、第185條
04 第1項、第681條規定，與依民法第226條第1項、第227條第1
05 項、第354條第1項及第360條、第681條規定，請求葉盛弘等
06 3人應於繼承葉周金雲之遺產範圍內，與李秀金連帶給付焦
07 金樑682,202元、郭碧珍674,568元、程琬凌及王啟睿712,04
08 4元，及其中焦金樑600,000元、郭碧珍600,000元、程琬凌
09 及王啟睿600,000元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
10 ，按週年利率百分之5計算之利息，其餘焦金樑82,202元、
11 郭碧珍74,568元、程琬凌及王啟睿112,044元，自民事擴張
12 聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
13 率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既
14 經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 26 日

19 民事第四庭 法 官 陳紆伊

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
22 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
23 訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 26 日

25 書記官 王美韻