

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第235號

原告 洪毅

訴訟代理人 蔡志揚律師

王玲櫻律師

被告 鴻亞建設股份有限公司

法定代理人 查詠禎

訴訟代理人 蔡炳楠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年2月18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、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依兩造間所簽訂都市更新事業合作契約書第十八條約定（見本院卷第43頁），兩造合意以本院為第一審管轄法院，依上開規定，本院自有管轄權。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原以兩造間所簽訂107年9月3日承諾書（見本院卷第69頁，下稱系爭107年9月3日承諾書）第2條約定為其請求權基礎（見本院卷第15頁），嗣於訴狀送達後追加民法第227條規定為其備位之請求權基礎（見本院卷第347頁），核其前後請求之基礎事實均係基於相同車位過戶約定能否履行所涉之損害賠償紛爭，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得

01 期待於後請求之審理予以利用，應認二者之基礎事實同一，
02 為使上開變更追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免
03 重複審理，進而統一解決兩造紛爭，揆諸前開規定，原告所
04 為上開訴之追加，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：兩造於民國99年12月1日簽訂都市更新事業合作
07 契約書（下稱系爭契約），約定原告提供臺北市○○區○○
08 段○○段000000000000000000000000000000地號土地（下合稱系
09 爭土地），由被告依都市更新相關法令負責出資興建，被告
10 嗣以包含系爭土地在內之44筆土地向臺北市政府申請擬定臺
11 北市○○區○○段○○段000地號等44筆土地事業計畫及權
12 利變換案（下稱系爭都更案），於系爭都更案審議期間，依
13 臺北市政府都市更新審議結果，及系爭契約第三條第(二)項第
14 2款約定原告可分配53%之比例計算後，原告共可配得12.82
15 個車位，並可實際選配13個車位，原告乃於被告提供系爭都
16 更案「更新後分配位置申請書」時，選擇地下一層之B1-2、
17 B1-3、B1-6至B1-15、B1-23共13個車位（下合稱系爭地下一
18 層車位）。嗣臺北市政府都更審議會於106年12月25日召開
19 第308次都市更新及爭議處理審議會（下稱第308次審議會）
20 後，被告為配合第308次審議會作成之部分決議內容，遂要
21 求原告就其原先選配之系爭地下一層車位暫時更改至其他樓
22 層，並於107年1月8日出具承諾書（下稱系爭107年1月8日承
23 諾書）保證於系爭都更案興建完成並辦妥產權登記後，將暫
24 時更改之其他樓層車位回復為原選配之車位，致原告誤信此
25 乃被告權宜之計，待系爭都更案興建完畢後，被告即會將系
26 爭地下一層車位回復登記為原告所有，原告乃同意將原選配
27 之系爭地下一層車位暫時變更選配地下四層13個車位（下合
28 稱系爭地下四層車位），被告並依第308次審議會決議，修
29 正28席停獎車位集中設置於1F-0戶，將產權全數集中於實施
30 者即被告，未來實際開放公眾使用，且成立管理公司負責經
31 營與管理，相關內容配合補充說明於計畫書後，系爭都更案

01 即順利於107年5月24日經臺北市政府核定在案。而原告取得
02 系爭都更案核定版資料後，發現被告就地下一層停車位同意
03 於未來開放供公眾使用，與被告所提系爭107年1月8日承諾
04 書之承諾事項不符，為確保自身權益，乃要求被告說明，雙
05 方經溝通後，於107年9月3日重新作出協議，被告出具系爭1
06 07年9月3日承諾書承諾日後若無法過戶系爭地下一層車位予
07 原告，每一車位將賠償原告新臺幣（下同）200萬元，惟經
08 原告函詢主管機關臺北市都市更新處及臺北市政府地政局釋
09 疑，經函履表示獎勵停車位必須開放供公眾使用，且應登記
10 為共有，並不得約定專用，又依被告自行擬定並經臺北市政
11 府核定之系爭都更案「住戶管理規約」及「增設室內公用停
12 車位管理維護計畫」所載，系爭都更案地下一層全部車位
13 （即28席獎勵停車位）須由開發單位成立管理公司，以永續
14 對外經營使用為原則，並應確實開放公眾非特定多數人使
15 用，而被告迄未提出臺北市政府同意得辦理獎勵停車位產權
16 移轉登記予原告本人之書函與文件，足認不論法律上或事實
17 上，被告已無從將原告選配之系爭地下一層車位過戶予原告
18 所有，即該當系爭107年9月3日承諾書第2條約定「日後無法
19 過戶B1車位給洪毅」之要件，原告自得依該約定向被告請求
20 給付共計2,600萬元之賠償金。若認系爭107年9月3日承諾書
21 第2條約定之賠償條件尚未成就，然被告於答辯狀表示將待
22 獎勵停車位保證金退還後，才會將系爭地下一層車位過戶給
23 原告，顯已違反系爭107年1月8日承諾書、系爭契約第十條
24 第(一)項第1款及第(二)項第1款交屋時間之約定，且獎勵停車位
25 於使用上受有限制，乃可歸責於被告之事由所致之不完全給
26 付，原告自得依民法第227條規定，請求被告以每個車位200
27 萬元計算之損害賠償共計2,600萬元。爰依系爭107年9月3日
28 承諾書第2條約定及民法第227條規定，提起本件訴訟。並聲
29 明：(一)被告應給付原告2,600萬元，及自起訴狀繕本送達翌
30 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔
31 保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：公寓大廈設置之停車位分為法定停車位、自行增
02 設停車位、獎勵停車位，依內政部83年5月13日（83）年台
03 內地字第8375317號函釋，依法自行增設或獎勵增設供公眾
04 使用之停車空間，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並
05 編列有門牌、領有戶政機關核發之地下室證明書、或領有地
06 下室所在地址證明書者，得依土地登記規則第73條規定申辦
07 建物所有權第一次登記，至增設停車空間之確切位置範圍，
08 依使用執照所附竣工平面圖上所標示位置為準；再依臺北市
09 政府96年5月11日北市地一字第09631099000號函釋，依土地
10 登記規則第82條規定，非法定停車位（即增設停車位及獎勵
11 停車位）若取得戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明，
12 且與法定停車位在構造上及使用上各具獨立性者，可單獨編
13 列建號辦理登記，並發給所有權狀，且可任意移轉予第三
14 人，反之，則登記為共用部分，是參諸前揭函示意旨，足認
15 原告主張屬獎勵停車位之系爭地下一層車位無法過戶云云，
16 顯與事實不符。又依內政部84年10月3日台內營字第8480450
17 號函附會議紀錄結論，可知獎勵停車位有別於法定停車位，
18 乃授權省、市主管機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要
19 點，與所有權問題無涉，其所有權之形式可為獨立所有，亦
20 可持分所有，且關於如何供公眾使用問題，應由所有權人、
21 使用人依使用管理約定為之，所有權人亦不應排除於公眾之
22 外，不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定使
23 用，咸屬供公眾使用，則原告主張獎勵停車位應開放給公眾
24 使用僅得登記共有，並不得約定專用云云，容有誤會，而原
25 告明知其所選配之系爭地下一層車位於規劃上本屬獎勵停車
26 位，其使用收益於法令上受有限制，仍願意選擇之，事後卻
27 以獎勵停車位須供公眾使用為由主張無法過戶，亦有違誠
28 信。況系爭107年1月8日承諾書之約定內容乃被告保證於系
29 爭都更案興建完成並辦妥產權登記後，始辦理系爭地下一層
30 車位之產權移轉，而系爭都更案既尚未興建完成，亦未辦理
31 第一次所有權登記，則移轉車位所有權之期限即尚未屆至，

01 被告無權於此時依系爭107年9月3日承諾書第2條約定請求被
02 告賠償。另系爭地下一層車位產權過戶時點迄今尚未屆至，
03 原告於系爭107年9月3日承諾書亦表示會配合辦理，則日後
04 車位產權過戶之執行細節均得由兩造再行協商討論，被告於
05 答辯狀所提關於保證金退還乙事僅為可能之方案之一，尚屬
06 未定，被告就系爭契約並無債務不履行之問題，原告執此主
07 張被告應負損害賠償責任，實屬無據等語，資為抗辯。並聲
08 明：(一)原告之訴駁回；(二)若受不利之判決，願供擔保，請准
09 宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張兩造於99年12月1日簽訂系爭契約，約定原告提供
12 系爭土地，由被告依都市更新相關法令負責出資興建，被告
13 即以包含系爭土地在內之44筆土地向臺北市政府申請系爭都
14 更案，原告依其可分配之權益，原選配系爭地下一層車位，
15 然為配合第308次審議會作成之部分決議內容，原告乃應被
16 告要求而將系爭地下一層車位暫時更改選配系爭地下四層車
17 位，被告再依第308次審議會決議，修正28席停獎車位集中
18 設置於1F-0戶，將產權全數集中於實施者即被告，未來實際
19 開放公眾使用，且成立管理公司負責經營與管理，相關內容
20 配合補充說明於計畫書後，系爭都更案即順利於107年5月24
21 日經臺北市政府核定在案被告並有出具系爭107年1月8日承
22 諾書及系爭107年9月3日承諾書保證於，而被告並曾先後出
23 具系爭107年1月8日承諾書及系爭107年9月3日承諾書，保證
24 於系爭都更案興建完成並辦妥產權登記後，將系爭地下四層
25 車位回復為原告原選配之系爭地下一層車位，且若系爭地下
26 一層車位日後無法辦理過戶予原告，每個車位將賠償原告20
27 0萬元等情，業據原告提出系爭契約、依系爭都更案第2次審
28 議結果之基本資料及原告可分配之權益說明、更新後分配位
29 置申請書、第308次審議會意見回應綜理表、系爭107年1月8
30 日承諾書、更新案件進度查詢、系爭107年9月3日承諾書等
31 件為證（見本院卷第29至69頁），且為被告所不爭執，固堪

01 信為真實。

02 (二)惟原告另主張被告應賠償原告2,600萬元乙節，則為被告所
03 否認，並以前揭情詞置辯。經查：

04 1.原告依系爭107年9月3日承諾書第2條約定，請求被告賠償2,
05 600萬元，並無理由：

06 (1)原告雖以系爭地下一層車位為獎勵停車位為由，主張被告已
07 無法履行系爭107年1月8日承諾書及系爭107年9月3日承諾書
08 之車位過戶約定云云，惟經本院就系爭地下一層車位能否過
09 戶乙事函詢相關主管機關，經臺北市建成地政事務所回覆略
10 以：①按內政部83年5月13日台內地字第8375317號函略以：
11 「……依法自行增設或獎勵增設供公眾使用之停車空間，由
12 當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌、領有戶
13 政機關核發之地下室證明書、或領有地下室所在地址證明書
14 者，得依土地登記規則第73條（修正後為第82條）規定申辦
15 建物所有權第一次登記。至增設停車空間之確切位置範圍，
16 依使用執照所附竣工平面圖上所標示位置為準。……」及內
17 政部85年2月27日台內地字第8573716號函略以：「……一、
18 按有關竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合『土地登記
19 規則』第76條（修正後為第79條）規定者，得由申請人於申
20 辦登記時選擇依現行登記方式，或依左列方式辦理建物所有
21 權第一次登記：(一)單獨編列建號以主建物方式登記。
22 ……」，故獎勵停車位可以登記為專有部分或共有部分，②
23 系爭都更案經核准之權利變換計畫內容，地下一層平面圖之
24 1至28號車位，圖面標示為增設公用停車位，圖例亦有標示
25 「（停獎停車位）」，應屬獎勵停車位，受配人為鴻亞建設
26 股份有限公司，復查臺北市建管機關備查之地下一層之專共
27 有平面圖，該等車位標示為共有部分，是鴻亞建設股份有限
28 公司於辦竣登記後如欲移轉，承受人應以該區分所有建物之
29 專有部分所有權人為限，此原則與車位性質為增設或獎勵停
30 車位無涉。至計畫書載有該等停車位「未來實際開放公眾使
31 用」之文字，惟依土地登記相關法令規定，並無從限制實施

者是否會將該等停車位移轉予專有部分所有權人等語；及臺
北市政府都市發展局函覆略以：①系爭都更案之法令適用日
依都更條例（現行條文第83條規定）規定以其事業計畫報核
日為準，本案之報核日為100年8月30日，爰有關獎勵停車之
規定，係依臺北市政府100年9月5日府都建字第10063681700
號函公告「『台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要
點』修正草案於發布施行前暫行措施」（下稱系爭暫行措
施），適用自100年7月2日至本要點修正發布生效日止之建
築執照申請案辦理，②有關獎勵停車位是否得移轉事宜，前
經臺北市政府地政處96年5月11日北市地一字第09631099000
號函釋在案，該函釋說明(二)載明：「非法定停車位（即增設
停車位及獎勵停車位）：按『區分所有建物之地下層或屋頂
突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核
發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨
編列建號，辦理建物所有權第一次登記。前項非屬共用部分
之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。』為土地登記規
則第82條所明定，是以，此類停車位若取得戶政機關編列門
牌或核發其所在地址證明，且與法定停車位在構造上及使用
上各具獨立性者，可單獨編列建號辦理登記，並發給所有權
狀，且可任意移轉予第三人；反之，則登記為共用部
分。」，③按系爭暫行措施第四點規定：「建築物增設停車
空間之建造執照、使用執照等相關平面圖應加註『……，所
有權人以單獨編列建號辦理登記，現場並以不同顏色標註，
另依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使
用』」，故獎勵停車位依前開規定得辦理產權登記等語，有
臺北市建成地政事務所110年8月17日北市建地登字第110701
0480號函、110年8月27日北市建地登字第1107011237號函、
110年12月13日北市建地登字第1107017699號函；臺北市政
府都市發展局110年9月13日北市都授建字第1106178067號函
暨所附臺北市政府地政處96年5月11日北市地一字第0963109
9000號函釋及系爭暫行措施、111年1月22日北市都授建字第

1106216064號函等件附卷可稽（見本院卷第163至164、183至184、299至300、193至199、361至363頁），足認系爭地下一層車位固為獎勵停車位，然該等車位仍得為產權登記，且系爭都更案經核准之權利變換計畫內容所載該等車位之受配人即被告於辦竣登記後，並得將該等車位移轉過戶予他人，僅承受人應以該區分所有建物之專有部分所有權人為限，而原告於系爭都更案除受配車位外，亦有受配建物，有原告可分配之權益說明在卷可按（見本院卷第51頁），則原告亦為區分所有建物之專有部分所有權人，系爭地下一層車位自得由被告過戶予原告。是原告僅以系爭地下一層車位為獎勵停車位，遽認被告已違反系爭107年1月8日承諾書之約定，應依系爭107年9月3日承諾書第2條約定賠償原告共2,600萬元，要非可採。

(2)又系爭都更案102年9月公展版已列明地下一層車位為增設公用車位，非自設車位，原告仍選配地下一層車位等情，有系爭都更案102年9月公展版所附更新後車位清冊、土地及建物分配清冊附卷可考（見本院卷第137至143頁）；且系爭都更案第三次審議會中，訴外人陳玉霖所長陳稱：「在自辦之事業計畫及權利變換計畫公聽會上，即已明確告知全部所有權人，本案B1與B2之停車位為停獎車位，惟所有權人仍執意選配，有關停車獎勵車位，後續將依『增設室內公用停車位管理維護計畫』辦理」等語，及訴外人何芳子委員亦表示：「本案業於100年6月25日辦理事業計畫及權利變換計畫公聽會，於公聽會上實施者皆已有口頭道德勸說所有權人們不要選配停獎車位，惟未能具有強制力，實施者僅能後續與選配停獎車位的所有權人溝通協調，並於104年6月17日發文（亞字第000000000號）明確告知原選配地下一樓及地下二樓增設公用停車位之所有權人，停車獎勵之停車位非屬自用，須開放供公眾使用，日後將只有「所有權」及「收益權」，而無「使用權」，並請其更換至實施者所獲配之法定停車位，惟截至104年7月6日之統計結果（以郵戳為憑），僅有3位所

有權人表達願意更換原選配之停車位位置」等語，有系爭都更案第三次審議會版在卷可參（見本院卷第351至355頁），可知系爭都更案公聽會已有說明地下一、二層車位為獎勵停車位，被告並曾發文告知原選配地下一、二層車位之所有權人該等獎勵停車位日後將供公眾使用，勸說更換至其他法定停車位。而參以系爭都更案中，原告所有之土地更新前土地權利價值比例為13.1572%，為所有地主中土地權利價值比例最高者，有土地所有權人權利價值表存卷可佐（見本院卷第291至293頁），衡情原告就系爭都更案之進展及其得受之相關權益分配應甚為關心在意，應無就前揭系爭都更案102年9月公展版所附重要資料，及上開陳玉霖所長、何芳子委員所提及100年6月25日所舉辦之公聽會未加聞問關切之理，足認原告就系爭都更案之地下一層車位係獎勵停車位，日後需供公眾使用乙事，至遲應於上開何芳子委員所稱之104年7月6日統計所有權人回覆變更車位意願結果前，已有所知悉，然原告仍於105年11月9日在更新後分配位置申請書選配系爭地下一層車位，有該更新後分配位置申請書附卷可稽（見本院卷第53頁），則原告乃明知系爭地下一層車位為須供公眾使用之獎勵停車位，仍執意選配之，此由系爭107年1月8日承諾書載明「…回復為原選配之獎勵停車位……」等字樣（見本院卷第65頁），亦可見一斑，且系爭地下一層車位使用上受有限制，並不影響其產權仍得辦理過戶之事實，是原告徒以系爭地下一層車位須供公眾使用乙節，認被告已違反系爭107年1月8日承諾書約定，應依系爭107年9月3日承諾書第2條約定負賠償責任，即非正當。

(3) 況依系爭107年1月8日承諾書約定：「……本公司（即被告）保證於本案興建完成並辦妥產權登記後，立即辦理產權移轉，修正上述暫時更改之其他樓層停車位，回復為原選配之獎勵停車位。……」（見本院卷第65頁），可知被告依該承諾書約定，履行其將系爭地下一層車位回復過戶予原告之保證內容，必須待系爭都更案興建完成並辦妥產權登記後為

之，而系爭都更案迄未興建完成，為兩造所不爭執（詳見本院卷第378頁），被告履行其上開過戶系爭地下一層車位予原告之給付義務即尚未屆期，自無依系爭107年9月3日承諾書第2條約定負賠償責任之餘地。

2.原告依民法第227條規定，請求被告負債務不履行之損害賠償責任，難認有據：

(1)按民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種，是以構成不完全給付之要件，須債務人已為給付，僅所提出之給付與債之本旨不相符合，若債務人未為給付，雖可能構成給付不能、給付拒絕或給付遲延，惟均非屬不完全給付之範疇（最高法院96年度台上字第2084號判決意旨參照）。

(2)原告雖主張被告於答辯時提及將待被告所繳納之獎勵停車位保證金退還被告後，再將系爭地下一層車位過戶予原告，足認被告已事先聲明欲違反兩造間過戶時間之約定，此乃可歸責於被告之不完全給付，原告得向被告請求損害賠償云云，惟系爭都更案仍未興建完成，被告應履行其過戶系爭地下一層車位予原告之給付義務期限尚未屆至，則被告是否屆期不履行，仍有未明，且被告亦言明關於系爭地下一層車位如何過戶予原告之相關事項可由兩造進一步研商等語，是被告目前所提關於獎勵停車位保證金之處理方式，至多僅能認係被告就其針對日後過戶系爭地下一層車位予原告之履約方式所考慮之可行方案之一，既未成定局，自難據以認定被告已無依系爭107年1月8日承諾書及系爭契約第十條第(一)項第1款、第(二)項第1款約定履行之決意而有違約之事實。縱認被告決意於獎勵停車位保證金退還前，拒絕將系爭地下一層車位過戶予原告，然被告係未為給付，亦即未將系爭地下一層車位過戶予原告，並非提出不合債之本旨之給付，揆諸前揭說明，顯與不完全給付之構成要件不符。至獎勵停車位雖有使用上之限制，惟被告明知系爭地下一層車位為須供公眾使用

01 之獎勵停車位，卻仍選配之，已如前述，自不能認原告日後
02 將系爭地下一層車位過戶予原告係屬不合債之本旨之不完全
03 給付。是原告依民法第227條規定，請求被告給付以每個車
04 位200萬元計算之損害賠償金共計2,600萬元，自屬無據。

05 四、綜上所述，原告依系爭承諾書第2條約定及民法第227條規
06 定，請求被告給付2,600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
07 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
08 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而
09 失所附麗，併駁回之。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
11 料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 111 年 3 月 4 日
14 民事第七庭 法 官 黃珮如

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 4 日
19 書記官 張惠晴