

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7092號

原告 洪毅

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被告 鴻亞建設股份有限公司

法定代理人 許雅君

訴訟代理人 蔡炳楠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月10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、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，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。民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查被告法定代理人原為查彥廷，嗣於本院審理時變更為許雅君，並據其具狀聲明承受訴訟（見卷第543頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查本件原告原起訴聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國114年4

01 月1日以民事準備(二)狀變更聲明為：(一)先位部分：1.被告應
02 將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號等44筆土地上興建
03 之大樓（建造執照號碼：107建字第239號）地下一層編號第
04 115號至第124號機車位（下稱系爭機車位）所有權移轉登記
05 予原告；2.願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單
06 供擔保，請准宣告假執行；(二)備位部分：1.被告應給付原告
07 165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
08 利率5%計算之利息；2.願以現金或等值之合作金庫銀行可轉
09 讓定期存單供擔保，請准宣告假執行（見卷第173-174
10 頁）；又於114年10月22日以民事綜合辯論意旨狀追加民法
11 第247條規定為請求權基礎（見卷第588-589頁）。經核原告
12 所為追加，係本於同一合建契約之基礎事實所為，合於前揭
13 規定，應予准許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)兩造約定就坐落臺北市○○區○○段0○段00000○000000○
17 000000地號土地上合作興建房屋，並於99年12月1日簽立都
18 市更新事業合作契約書（下稱系爭合作契約），其中第3條
19 第2項第2款約定：「地下層汽車位及機車位部分以甲方（即
20 原告）提供可供建築土地計算之；每坪土地於興建完成後亦
21 依53/47分配甲方分得百分之53（長600cm*寬250cm，分配以
22 平均分配於各層為準，樓層及位置均以抽籤決定之）共約1
23 2.7個停車位，亦依第2條1小條5、6分條為準，其餘部分歸
24 乙方（即被告）取得（實際位置及數量以設計核准圖為
25 準）。」。嗣被告於107年6月28日之承諾書上載明「台端
26 （即原告）與本公司合作之都更案，業經核定，其中全部設
27 置之機車位共128位，台端之土地佔比為13.515%，依合建契
28 約之約定，台端應分配其中之9.168位（即53%）。惟，依本
29 案之規劃，機車位為公共設施，本公司承諾日後保障台端之
30 權利。」；又於113年1月3日以承諾書表示「依據107年6月2
31 8日承諾書，台端（即原告）應分配10個機車位，然機車位

01 為公共設施仍應向大樓管委會申請繳月費，本公司同意台端
02 機車位使用權，車號地下1樓機車25、26、27、28、29、3
03 0、31、32、33、34號等10位機車位。」，故被告應分配予
04 原告之機車位為10位，惟其片面將機車位之所有權變更為使
05 用權及原告需向大樓管委會申請繳月費等情，未經原告同
06 意，對原告自不生效力；再依公園首席大廈住戶管理規約
07 （下稱系爭規約）第14條第2項第7款第2目約定：「地下一
08 樓增設機車位(編號115-128號)共14位，為專用車位非屬大
09 樓管委會使用。」，可知被告既已按系爭合作契約增設應給
10 付予原告之機車位，原告自得依系爭合作契約第3條第2項第
11 2款約定，請求被告移轉登記系爭機車位所有權予原告。

12 (二)被告當初明確承諾給付系爭機車位予原告，原告方與被告簽
13 署系爭合作契約，現因可歸責於被告之事由，導致被告無法
14 依約移轉系爭機車位之所有權予原告，已造成原告無法取得
15 系爭機車位所有權之財產上損害，故被告自應對原告負損害
16 賠償責任，然原告無法取得系爭機車位所有權之損害金額不
17 明，暫以165萬元計算。

18 (三)爰就先位聲明部分依系爭合建契約第3條第2項第2款約定，
19 就備位聲明部分依民法第226條第1項、第247條第1項規定，
20 擇一為有利之判決。並聲明：

21 1.先位部分：

22 (1)被告應將系爭機車位所有權移轉登記予原告。

23 (2)願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔保，請
24 准宣告假執行。

25 2.備位部分：

26 (1)被告應給付原告165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
27 償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 (2)願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔保，請
29 准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)兩造因對系爭合作契約多條約定之解釋有爭議，乃於112年8

01 月18日召開協商會議，其中亦包含本件系爭機車位之爭議，
02 最終兩造於112年10月4日簽署和解書（下稱系爭和解書），
03 於第4條約定「雙方就本件代墊款爭議之其餘請求權均拋
04 棄。」，故原告就系爭機車位已無爭執之理。況原告於114
05 年11月10日始當庭追加民法第247條之請求權基礎，請求被
06 告損害賠償，已罹於2年時效，被告就此為時效抗辯。

07 (二)依本件都市更新權利變換案（102年9月公展版）之記載，原
08 告當時申請分配之房屋及車位位置記載明顯無機車位，故原
09 告實已知悉機車位並無獨立產權，且依建造設計圖說，機車
10 位設計本屬公共設施，屬共用部分，供全體住戶申請使用，
11 無獨立產權，僅有使用權，每月管理費150元，故被告自始
12 並無承諾移轉機車位所有權予原告。

13 (三)原告所據系爭規約並非正式規約，乃建商於管委會正式成立
14 前所暫時草擬之規約，故其中第2條約定「4.…及本案大樓
15 平面圖上之地下一層停車空間，買方同意依所標示增設公用
16 機車位（115-128號）共14位……7.(二)地下一層增設機車位
17 （編號115-128號）共14位為專有車位非大樓管委會使用。
18 ……9.(四)本案大樓平面圖上之地下一層停車空間（附件
19 四），買方同意依所標示增設公用機車位（115-128號）共1
20 4位。」，文字表達實有不精確之處，真意應係在強調增設
21 機車位非管委會可得支配，必須對外開放供公眾使用；另觀
22 管委會成立後通過之大樓規約第18條約定：「增設室內公用
23 停車位管理辦法：一、區分所有權人同意本基地於地下一層
24 規劃28席增設室內公用停車位及14席機車增設室內公用停
25 車，規劃為開放公眾使用之停車場，提供鄰近社區居民月租
26 及臨停使用。」，及使用執照附表之注意事項：「8.本大樓
27 增設公用停車位28部及公用機車位14部，位於地下一層，區
28 分所有權人及停車空間建築物所有權者，應於產權移轉及房
29 屋銷售時列入交代，且營運管理方式須納入銷售及住戶規約
30 並約定供公眾使用，倘有違規使用，依建築法相關規定予以
31 裁處。……18.本建築物獎勵增設停車空間應依停車場法及相

01 關法令規定對外開放供公眾停車使用，並依規定持續申辦停
02 車場登記證。」，可知原告錯誤解讀增設機車位之目的，主
03 張獎勵增設車位可為私人所有並要求被告移轉所有權，顯有
04 誤解。

05 (四)並聲明：

06 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)兩造於99年12月1日簽立系爭合作契約，約定就坐落臺北市
10 ○○區○○段0○段00000○000000○000000地號土地上合作
11 興建房屋，原告依系爭合作契約第3條第2項第2款之約定，
12 可分得53%之車位。詎兩造就系爭合作契約之爭議於112年8
13 月18日召開協商會議，嗣於112年10月4日簽立系爭和解書乙
14 節，有系爭合作契約、112年8月18日會議紀錄、系爭和解書
15 等附卷可憑（見卷第19-26頁、第59-61頁），此部分事實首
16 堪認定。

17 (二)本件原告先位之訴部分依據系爭契約書第3條第2項第2款，
18 請求被告將系爭機車位之所有權移轉登記予原告；備位之訴
19 則依民法第226條第1項、第247條第1項之規定，擇一請求被
20 告負擔給付不能之損害賠償責任，被告則以兩造業已就系爭
21 合作契約之爭議和解成立，原告不得再為請求等語資為抗
22 辯。經查：

23 1.按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
24 爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當
25 事人取得和解契約所訂明權利之效力。為民法第736條、第7
26 37條明文規定。是和解成立以後，其發生之法律上效力，在
27 消極方面，使當事人所拋棄之權利消滅，在積極方面，則使
28 當事人取得和解契約所訂明之權利（最高法院87年度台上字
29 第312號判決意旨參照）。

30 2.依兩造簽立之系爭和解書記載：「立書人洪毅（下稱甲方）
31 及鴻亞建設股份有限公司（下稱乙方），茲就台北市錦西街

01 『公園首席』建案之合建代墊款爭議，經雙方達成和解，條
02 件如下：...三、甲方全部清償乙方第一條所示之代墊款
03 後，乙方應立即將甲方所分得之房屋及車位（含雙方同意互
04 相買賣之車位在內）點交予甲方，並同時交付相關所有權狀
05 正本。四、雙方就本件代墊款爭議之其餘請求權均拋
06 棄。」，此有系爭和解書1份在卷可憑（見卷第61頁）。原
07 告固稱系爭和解書僅係兩造間就代墊款之爭議成立和解，和
08 解之範圍並不包含系爭機車位，並以112年8月9日、112年8
09 月15日、112年9月25日、112年9月27日、112年10月2日兩造
10 間往來之律師函文內容為據（見卷第95-116頁），主張協商
11 之內容並未涉及系爭機車位之爭議云云，然系爭和解書第3
12 條已明確約定被告應於原告清償代墊款後，應將原告「分得
13 之房屋及車位」點交予原告，並交付所有權狀正本，顯見系
14 爭和解書並非僅就代墊款之爭議和解，就原告依系爭合作契
15 約所得分配之房屋及車位部分亦應為和解效力所及。佐以被
16 告委託法垣法律事務所112年（誤載為111年）8月15日寄發
17 之律師函中提及被告112年8月9日委託至理法律事務所寄發
18 之律師函文內容有誤，更指明前開函文中「汽車位為12.7
19 位，不僅完全錯誤而且也未提及機車位」等語（見卷第100
20 頁），足見前開往來之律師函文並非就系爭機車位之爭議毫
21 無討論；況兩造於112年8月18日協調會議中，會議紀錄第3
22 點記載「機車位：依107年6月28日甲方應分配9.168位，唯
23 機車位為公共設施，本公司承諾日後保障台端之權利」（見
24 卷第59頁），益證系爭機車位之爭議始終為兩造爭執之事
25 項，而包含於系爭合作契約衍生之爭議範圍內；嗣兩造於數
26 次函文往返及協調會議後，終在112年10月4日合意簽立系爭
27 和解書，並於系爭和解書第4點約定「其餘請求權均拋
28 棄」，自應認系爭和解書之範圍包含系爭機車位之爭議在
29 內，則依民法第737條規定，原告不得再就系爭合作契約所
30 生之爭議，另行訴請被告負擔契約責任甚明。故被告抗辯本
31 件原告訴請移轉登記系爭機車位之所有權、請求被告負擔債

01 務不履行之損害賠償責任等，均無理由，洵屬有據。

02 3.再者，系爭合作契約第3條第2項第2款固約定：「地下層汽
03 車位及機車位部分以甲方（即原告）提供可供建築土地計算
04 之；每坪土地於興建完成後亦依53/47分配甲方分得百分之
05 五十三（長600cm*寬250cm，分配以平均分配於各層為準，
06 樓層及位置均以抽籤決定之）共約12.7個停車位，亦依第二
07 條一小條5.6分條為準，其餘部分歸乙方（即被告）取得
08 （實際位置及數量以設計核准圖為準）」。然上開12.7個停
09 車位係指汽車停車位而非機車停車位乙節，為兩造所不爭執
10 （見卷第144頁、第175-176頁），則原告主張依據系爭合作
11 契約第3條第2項第2款約定，被告應移轉系爭機車位之所有
12 權予原告，已乏所據；況兩造合建之公園首席社區，社區內
13 機車停車位為全體區分所有權人共有，不得辦理所有權登記
14 乙節，業據臺北市政府地政局114年8月12日函文明揭在案
15 （見卷第499-500頁），台北市建成地政事務所亦以114年5
16 月27日函稱：「旨揭機車停車位係以本所112年大同字第029
17 760號案辦理建物第一次登記為區分所有建物之共有部分內
18 （雙連段三小段2450建號），為全體區分所有權人共有，復
19 依上開規定，機車停車位不得編號登記，該建物亦無使用管
20 理登記，故亦無從確認旨揭機車停車位是否有約定專用之情
21 形。」（見卷第345-346頁），均足證明系爭機車停車位不
22 得登記為私人所有，而為該社區區分所有權人全體所共有甚
23 明。是被告於107年6月28日出具之承諾書中，據此陳明
24 「...依系爭合建契約之約定，台端應分配其中之9.168位
25 （即53%），唯依本案之規劃，機車位為公共設施，本公司
26 承諾日後保障台端之權利。」（見卷第27頁），已向原告表
27 示系爭機車位依法規無法移轉所有權予原告，而原告復於同
28 份承諾書之下方承諾清空建物交予被告拆除，對於被告前開
29 承諾未為反對之表示，足證原告至遲於斯時即已知悉系爭機
30 車位無法取得所有權，故兩造於後續往來之律師函或系爭和
31 解書中，原告亦未再就系爭機車位請求被告移轉所有權而與

01 被告簽立系爭和解書，更可證明原告係在明知無法取得系爭
02 機車位之所有權前提下，簽立系爭和解書，原告自不得違反
03 系爭和解書之約定，再就系爭停車位訴請被告移轉所有權，
04 或主張給付不能之損害賠償。故原告本件請求，顯屬無據，
05 不應准許。

06 四、綜上所述，原告先位部份依據系爭合作契約第3條第2項第2
07 款，請求被告將系爭機車位所有權移轉登記予原告；備位部
08 分依民法第226條第1項、第247條第1項規定，請求被告給付
09 165萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，均
10 無理由，不應准許。原告之訴暨無理由，其假執行之聲請及
11 失所附麗，應併予駁回。

12 五、至原告雖聲請宏大不動產估價師事務所補充鑑定系爭機車位
13 若具獨立產權可單獨交易處分之交易價格；另聲請函詢臺北
14 市建築管理工程處依99年、107年建築法、建築技術規則、
15 臺北市使用分區管制自治條例及相關法規，分別具體說明建
16 築物於99年、107年申請建造執照時可否規劃具有專用權之
17 機車位或獨立所有權之機車位等（見卷第620頁）。然兩造
18 就系爭機車位之爭議已為系爭和解書效力所及，業據本院認
19 定如前，原告聲請調查前開證據，自無必要，應予駁回。兩
20 造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判
21 決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
24 民事第六庭 法官 陳威帆

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
29 書記官 黃文芳