

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第460號

01
02
03 上 訴 人 陳雅琪
04 訴訟代理人 黃義偉律師
05 被 上 訴 人 家新建設股份有限公司
06 0000000000000000
07 法定代理人 葉宸恩
08 訴訟代理人 江進國
09 楊美玲

10 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年1月
11 17日臺灣桃園地方法院111年度訴字第197號第一審判決提起上
12 訴，本院於113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判
15 均廢棄。

16 上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣六十萬元，及自民
17 國一一一年四月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計
18 算之利息。

19 其餘上訴駁回。

20 第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負
21 擔。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 查上訴人在原審主張原因事實，為其加價新臺幣（下同）60
25 萬元向被上訴人購買之車位與約定不符，依民法第354條、
26 第359條、第179條、第227條、第226條規定，請求被上訴人
27 給付60萬元，及依消費者保護法（下稱消保法）第7條、第5
28 1條規定、兩造間簽立之預售房屋買賣契約書（下稱房屋契
29 約書）第19條第3項約定，請求另行賠償60萬元（見原審卷
30 第108頁）。嗣上訴人上訴後，關於被上訴人未依約交付車

01 位，補稱被上訴人就該不符契約約定之給付部分，陷於給付
02 不能，被上訴人明知仍締約，致上訴人因此受有溢領價金損
03 害60萬元，改先位依房屋契約書第19條第1、3項約定、民法
04 第354條、第359條、第226條、第227條（依其所主張之原因
05 事實，兩者所引條文均指第1項）、第184條第1項前段規
06 定，擇一請求給付60萬元；增列備位依民法第363條規定為
07 契約之一部解除，依第179條規定，請求返還60萬元，雖其
08 就法律關係性質之陳述有所調整，但與原審主張原因事實部
09 分之基礎事實仍屬相同（即均為車位未依約交付），並依其
10 程序處分權，另定法院審理之順序，核應僅屬民事訴訟法第
11 256條規定之補充或更正或明確其關於事實上或法律上之陳
12 述；又關於依消保法第51條規定請求懲罰性賠償金部分，則
13 補充依消保法第22條第2項為請求（見本院卷一第158至164
14 頁、第408至409頁），乃依前述被上訴人未依約交付車位提
15 起本件訴訟之相同事實，亦屬更正或補充其法律上之陳述，
16 並未變更訴訟標的，先予說明。

17 貳、實體方面：

18 一、上訴人主張：伊於民國108年12月間以自己及訴外人郭奇峯
19 名義分別向被上訴人購買其興建之紐約幸運星社區C2棟第9
20 樓房屋及地下2層第2號停車位、同社區C3棟第9樓房屋及地
21 下2層第1號停車位（下分稱編號2車位、編號1車位），由當
22 時被上訴人法定代理人江進國接洽事宜，並告知該2車位均
23 為子母車位，各加價30萬元即可停放2台車，被上訴人於各
24 該車位後方依序劃設編號2-1、1-1號車位（下分稱編號2-
25 1、1-1車位，下合稱系爭車位），並與伊及郭奇峯簽立分管
26 同意書（下稱系爭同意書），保證取得分管之專用權。伊因
27 此陷於錯誤，依兩造簽立之預售土地買賣契約書（下稱土地
28 契約書）及房屋契約書支付包含系爭車位在內之買賣價金。
29 詎社區其他住戶於109年8月29日以系爭車位並無專用權，向
30 桃園市政府建築管理處舉報系爭車位與使用執照不符，被上
31 訴人因此塗銷系爭車位標線。被上訴人給付之系爭車位未能

01 取得區分所有權人分管約定專用，具有瑕疵，且一部給付不
02 能，伊併受讓郭奇峯編號1-1車位所生對被上訴人之請求
03 權，先位依房屋契約書第19條第1、3項約定、民法第354
04 條、第359條、第226條第1項、第227條第1項、第184條第1
05 項前段規定，擇一請求給付60萬元，備位依民法第363條為
06 契約之一部解除，依民法第179條規定，擇一請求返還60萬
07 元；並依消保法第22條第2項、第51條之規定，請求給付懲
08 罰性賠償金60萬元，爰求為命被上訴人給付120萬元本息之
09 判決。

10 二、被上訴人則以：伊出售編號1、2車位價款分別為130萬元、1
11 07萬元，上訴人並未各加價30萬元購買包括編號1-1、2-1車
12 位子母車位。上訴人於簽約時要求伊協助施工規劃系爭車
13 位，並取得分管專用協議，伊認為施工成本不高，且所劃設
14 位置在編號1、2車位後方，事實上僅上訴人得進入使用，增
15 加車位復可使社區增加管理費收入，故同意簽具系爭同意
16 書。系爭同意書已載明系爭車位與原申請建築執照所載不
17 同，且上訴人實際上亦於系爭車位停放車輛使用，並無不能
18 專用之情形，上訴人就系爭車位使用並無減損價值，非屬瑕
19 疵，上訴人亦無因此受有損害等語，資為抗辯。

20 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人全部不服，提起上訴，其
21 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人120萬
22 元，及其中100萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘20萬元
23 自111年6月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
24 利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

25 四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真正（見本院卷二第30至
26 31頁）：

27 (一)上訴人以自己及郭奇峯名義，於108年12月分別與被上訴人
28 簽立買賣契約，依序購買被上訴人興建之紐約幸運星社區C2
29 棟第9樓房屋及地下2層編號2車位、同社區C3棟第9號房屋及
30 地下2層編號1車位，上訴人並已依約支付價金，被上訴人並
31 將房地所有權移轉登記予上訴人、郭奇峯，並交付占有。

01 (二)被上訴人於編號1、2車位後方劃設系爭車位，並與上訴人及
02 郭奇峯於108年12月21日簽立系爭同意書，其上記載「茲因
03 買方訂購賣方所興建…雙方同意就本建案二次施作及用途變
04 更，簽立本同意書，以茲共同遵守：一、為增加本社區『紐
05 約幸運星』汽車停車編號：地下二層2-1壹位（郭奇峯為1-1
06 壹位），下列工程經買方之同意，賣方需於取得使用執照後
07 施工，並於使用執照核發後6個月內完成。二、此規劃用途
08 與原申請建築執照所載不同，不符現行相關法令，已明確告
09 知買方知悉並同意。三、本停車位屬增設停車位，以分管專
10 用部分處理，本汽車停車位無獨立權狀。四、本社區移交管
11 委後有此汽車車位問題，由本公司全權處理…」。

12 (三)社區其他住戶嗣以上訴人並無系爭車位專用權，向桃園市政
13 府建築管理處舉報系爭車位與使用執照不符，被上訴人因此
14 塗銷系爭車位標線。

15 (四)被上訴人公用部分移交紐約幸運星管理委員會（下稱管委
16 會）後，迄未由社區分管同意上訴人有原劃設標線之系爭車
17 位所在位置之專用權。

18 五、本院就本件之爭點判斷如下：

19 (一)土地及房屋契約書約定買賣總價金包含系爭車位，且係以加
20 價各30萬元出售上訴人：

21 1.查土地、房屋契約書第3條第1項、第6條第2項固分別記載買
22 賣車位之土地持分價款及車位價款，上訴人、郭奇峯購買之
23 車位總價合計各為107萬元（321,000+749,000）、130萬元
24 （390,000+910,000）等情（見原審卷第138、167、238、2
25 67頁），惟房屋契約書第2條第2項約定：「…購買之汽車停
26 車位依建造執照圖說編號為地下第2層第2號（1號），車位
27 規格為長550公分，寬250公分…之平面汽車停車空間共1
28 位，其詳細位置詳如附件(三)之汽機車位置編轄圖」，並未標
29 明係子母車位；又附件(三)之汽機車位置編轄圖則於編號2、1
30 車位後方，另單獨標示編號2-1、1-1車位（見原審卷第16
31 4、198、264、298頁），再依系爭同意書約以：系爭車位與

01 原申請建築執照不同，系爭車位需經分管等情（見不爭執事
02 項(二)），可知系爭車位所在位置為公用部分，出售時並無獨
03 立建號、持分，被上訴人自無可能於該契約條文中記載其出
04 售予上訴人系爭車位土地持分及建物所有權之面積。且依證
05 人即銷售人員劉大瑜證述：上訴人簽立契約金額部分原來是
06 空白的，金額是後來建設公司之拆款等語（見原審卷第449
07 頁），及證人即製作該契約書之行政專員張嘉萍證述：上訴
08 人購買車位時，被上訴人認為可以用子母車位賣給上訴人，
09 就用補「-1」的方式賣給上訴人，要製作契約書，要作增價
10 動作，當時因為內部要製作拆款表，不能將增價30萬元放進
11 去契約中，銀行會問這個車位價值為何會增高，所以當時就
12 按照其他車位來做拆款動作，契約書製作時原來沒有增設車
13 位，後來才在圖上補；拆款表是內部留底的行政作業，上訴
14 人不會看到等語（見本院卷一第125、126頁），兩造復不否
15 認於本件訴訟前被上訴人未將其所提出各出售房地價金之拆
16 款表交上訴人閱覽（見原審卷第115、117頁、本院卷一第11
17 9頁），足見兩造約定土地、房屋契約書總價雖包括系爭車
18 位在內，然契約中條文約定記載車位之面積、位置之價款並
19 不包括系爭車位在內，且非兩造約定子母車位之實際價格，
20 被上訴人抗辯其出售上訴人編號2、2-1子母車位價格為107
21 萬元、編號1、1-1子母車位價格130萬元云云，並非可採。

22 2. 又上訴人主張締約當時係由被上訴人法定代理人江進國接
23 洽，告知該2車位均為子母車位，各加價30萬元即可停放2台
24 車，並簽立系爭同意書，伊因而就系爭車位各加付30萬元等
25 情，業據證人劉大瑜證述：原來車位分大、小車位，大車位
26 牌價110萬、底價100萬，小車位牌價100萬、底價90萬，牌
27 價沒有子母車位名稱，後來上訴人選了房子，子母車位出來
28 時，建設公司告訴伊是130萬元；證人即參與建案銷售人員
29 曾文健證述：公司跟伊說有另外銷售系爭車位，1個車位30
30 萬元，伊也是這樣跟上訴人說；及證人張嘉萍證述：有聽老
31 闆江進國說1個車位30萬元（見原審卷第448、449頁、本院

01 卷一第122、123、125頁)各等語,堪信上訴人主張係各加
02 價30萬元購買系爭車位,應屬可採。被上訴人抗辯其於銷售
03 總價中已折讓價金予上訴人,上訴人並未各加價30萬元購買
04 系爭車位云云,並未具體說明折讓金額並舉證以實,尚難採
05 憑。

06 (二)被上訴人無法履行使上訴人取得系爭車位之使用權,上訴人
07 主張被上訴人給付不能,並受讓自郭奇峯契約上對被上訴人
08 請求損害賠償之權利,而依民法第226條第1項、第227條第1
09 項規定,請求被上訴人為給付,應屬有理:

10 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
11 賠償損害;因可歸責於債務人之事由,致為不完全給付者,
12 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利,此
13 觀民法第226條第1項、第227條第1項規定即明。

14 2.系爭同意書約定:「茲因買方訂購賣方所興建…雙方同意就
15 本建案二次施作及用途變更,簽立本同意書,…地下二層2-
16 1壹位(郭奇峯為1-1壹位),下列工程經買方之同意,賣方
17 需於取得使用執照後施工,並於使用執照核發後6個月內完
18 成。二、此規劃用途與原申請建築執照所載不同,不符現行
19 相關法令,已明確告知買方知悉並同意。三、本停車位屬增
20 設停車位,以分管專用部分處理…四、本社區移交管委會後有
21 此汽車車位問題,由本公司全權處理…」(見不爭執事項
22 (二)),足見上訴人雖知系爭車位與建築執照不同而不符現行
23 法令,被上訴人仍負有於使用執照核發後6個月內二次施工
24 取得使用執照,並由上訴人取得分管專用權利之義務。

25 3.經查,本件被上訴人依約已將房地及車位交付上訴人(見不
26 爭執事項(-)),惟業經社區其他住戶以上訴人並無系爭車位
27 專用權,向桃園市政府建築管理處舉報系爭車位與使用執照
28 不符,被上訴人因此塗銷系爭車位標線,及被上訴人公用部
29 分移交管委會後,迄未由社區分管同意上訴人有原劃設標線
30 之系爭車位所在位置之專用權(見不爭執事項(三)、(四)),已
31 確定無法履行,上訴人主張其購買之車位僅能作單一車位使

01 用，無法為子母車位使用，被上訴人為不完全給付，未依系
02 爭同意書約定於6個月內進行二次施工並變更使用執照、全
03 權負責使上訴人取得分管專用，乃屬可歸責；上訴人代理郭
04 奇峯與被上訴人簽立契約，上訴人與郭奇峯就該購買之房地
05 部分存有借名登記關係，上訴人並於111年6月14日受讓郭奇
06 峯因此部分契約糾紛所衍生對被上訴人之損害賠償請求權，
07 有借名登記契約及債權讓與契約在卷可按（見原審卷第11
08 3、335頁），是上訴人就郭奇峯部分一併行使權利，主張依
09 民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴人賠償
10 全部損害，即屬有據。至被上訴人於原審雖提出有於編號
11 1、2車位及系爭車位上同時停放2台車之照片（見原審卷第4
12 35至439頁），惟上訴人已否認為其所停放或使用；而被上
13 訴人於本院所提出之照片，縱有部分車輛停放時超過編號
14 2、1車位，而跨至系爭車位上，然均僅各停放1台車，並無
15 以子母車位停放2台車之情形（見本院卷一第427至429頁、
16 第439至509頁），未有依約定方式可停放2台車輛之情形，
17 被上訴人抗辯上訴人事實上仍使用系爭車位，而未受有損害
18 云云，洵無足取。

19 4.上訴人加價購買系爭車位共60萬元等情，業如前述，參諸市
20 場上子母車位之子車位與一般車位價差比例約為30.35%，
21 本案同一社區地下二層一般停車位價格為110萬元，則就系
22 爭車位所在之公共空間，如未能取得使用執照施工、未能取
23 得區分所有權人分管約定專用，則貶損市價為66萬8,000元
24 等情，有外放廣福不動產估價師事務所估價報告書可按（估
25 價報告書第34頁），上訴人復自承其購買車位100萬元，被
26 上訴人向其表示子母車位130萬元（見原審卷第111頁），是
27 認上訴人與被上訴人約定子母車位價格並未高於130萬元，
28 如依上開鑑定報告子車位與一般車位價差比例計算，所貶損
29 市價至少約39萬4,550元（計算式： $1,300,000 \times 30.35\% = 39$
30 4,550），上訴人主張扣除上訴人加價購買系爭車位溢付價
31 金各30萬元，未超過其依貶損市價比例計算之金額，且因此

01 所回復車位價值約為100萬元，仍於前述證人劉大瑜證述：
02 建設公司告知大車位牌價110萬元、底價100萬元等車位銷售
03 價格合理範圍內，而屬相當。是認上訴人主張因被上訴人違
04 反系爭同意書前開約定債務不履行，致子母車位僅能按社區
05 其他一般車位使用，致伊受有溢付價金之損害60萬元，請求
06 被上訴人賠償等情，應屬可採。至被上訴人所提出同社區其
07 他住戶拆款表及110年5月間實價登錄該社區車位為140萬元
08 等情（見本院卷二第35、37頁），乃被上訴人與其他住戶間
09 之約定，及事後該社區車位之市場行情，並不足作為本件兩
10 造間約定該子母車位之價格，而為有利於被上訴人之認定。

11 5.又上訴人先位依民法第226條第1項、第227條第1項規定，請
12 求被上訴人為給付，既有理由，其另依房屋契約書第19條第
13 1、3項約定、民法第354條、第359條、第184條第1項規定為
14 選擇合併，及備位主張依民法第363條規定為契約一部解
15 除，並依民法第179條規定為同一請求，即均無審認必
16 要。

17 (三)被上訴人未履行使上訴人取得系爭車位使用權之義務，並非
18 被上訴人提供廣告之內容，上訴人主張依消保法第22條第2
19 項規定、第51條規定，請求被上訴人給付懲罰性賠償金，並
20 無理由：

21 1.按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義
22 務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內
23 容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第22條第1
24 項、第2項分別定有明文。第2項修正理由：「一、由於國內
25 眾多食品、藥品、化妝品、家電、3C產品、首飾、汽車及房
26 地產等商品及服務的廣告誇大不實事件不斷發生，讓消費大
27 眾對業者的誠信產生質疑，且我國法院有不少判決，認為
28 『廣告內容』僅屬於『要約的引誘』，而非『要約』，也就
29 是業者無須對其宣傳廣告負責，法院如此的見解，是對消費
30 者權益的一大損傷。二、由於各類不實廣告充斥電子或平面
31 媒體，為保護民眾的消費權利，實現公平、正義的消費社

01 會，爰修正原條文，增列第2項，明定企業經營者之商品或
02 服務廣告內容於契約成立後，應確實履行，以落實企業經營
03 者之法律責任，並杜絕不實與誇大的廣告」。足見消保法第
04 22條規定係以企業經營者就商品或服務有提供廣告為前提，
05 該廣告內容應屬契約一部分切實履行；如原非廣告之一部
06 分，僅係單純之契約不履行，自無消保法第22條第2項規定
07 之適用。

08 2.上訴人主張伊向被上訴人購買房屋而簽立土地及房屋契約
09 書，被上訴人告知其購買之2車位均為子母車位，各加價30
10 萬元即可停放2台車，被上訴人於各該車位後方劃設系爭車
11 位，並簽立系爭同意書，被上訴人迄未依約使上訴人取得系
12 爭車位分管之專用權等情，衡情僅被上訴人有債務不履行之
13 行為。上訴人復自承買賣當時並未提到系爭車位，後來表示
14 可以增設系爭車位以約定分管專用方式處理，簽立系爭同意
15 書等語（見本院卷二第29頁），且依證人曾文健證述：在銷
16 售前並沒有規劃系爭車位，是公司後來另請行政專員張嘉萍
17 單獨製作的協議文書等情（見本院卷一第122頁），堪認系
18 爭同意書係上訴人向被上訴人購買房地時另行與被上訴人個
19 別磋商締約，非用以對不特定人傳播行銷之用，足見系爭同
20 意書並非消保法所稱之廣告，上訴人復未舉證證明係被上訴
21 人提供不實之廣告內容，使之成為契約之一部分而未能履
22 行，依上說明，本件並無消保法第22條第2項規定之適用，
23 上訴人主張伊因被上訴人違反消保法第22條第2項規定，提
24 起本件訴訟，被上訴人應依同法第51條規定給付懲罰性賠償
25 金60萬元云云，即於法無據。

26 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
28 人起訴而送達訴狀，或為其他相類之行為，與催告有同一之
29 效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
30 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
31 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2

01 項、第233條第1項前段、第203條分別規定即明。本件上訴
02 人請求被上訴人前述60萬元損害賠償有理由部分，屬不確定
03 期限之債權，且以支付金錢為標的，並為起訴時即為請求
04 （見原審卷第7頁），上訴人請求加付自起訴狀繕本送達翌
05 日為111年4月22日（見原審卷第89頁、本院卷一第72頁）起
06 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有理。

07 六、綜上所述，上訴人先位依民法第226條第1項、第227條第1項
08 之規定，請求被上訴人給付60萬元，及111年4月22日起至清
09 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
10 許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。原審就上開應
11 准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘
12 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
13 棄改判如主文第二項所示。又本院所命給付未逾150萬元，
14 被上訴人不得上訴第三審，本院判決後即告確定，無宣告假
15 執行必要，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，理由雖有
16 不同，惟結論並無二致，仍應予維持。至於上訴人之請求不
17 應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之
18 聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
19 予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
24 主文。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

26 民事第十二庭

27 審判長法 官 沈佳宜

28 法 官 陳 瑜

29 法 官 陳筱蓉

30 正本係照原本作成。

31 不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
02 書記官 陳珮茹