

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第197號

上訴人 劉愛梅
陳麗霞

共同

訴訟代理人 林東乾律師

被上訴人 包浩斯建築股份有限公司

法定代理人 孫崇理

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8月10日臺灣宜蘭地方法院111年度訴字第147號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。上訴人於原審主張被上訴人故意詐欺隱匿其所出售之汽車停車位為非法設置，致渠等陷於錯誤而買受該車位，依民法第359條、第184條第1項前段、後段規定，聲明求為命被上訴人給付其等各新臺幣（下同）36萬元及均加計自民事減縮聲明暨準備三狀送達翌日起算之法定遲延利息。嗣於本院審理中仍為前開聲明外，追加主張被上訴人違反消費者保護法（下稱消保法）第4條告知義務規定，屬於違反保護他人之法律，併依民法第184條第2項而為請求（本院卷第25、127頁），與原訴係本於同一基礎事實，經核與前揭法條規定相符，應予准許。

01 二、上訴人起訴主張：被上訴人為○○○建案（下稱系爭建案）之
02 起造人，上訴人陳麗霞、劉愛梅依序於民國110年7月12、22日
03 與被上訴人簽立不動產買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），
04 分別以總價790萬、800萬元向被上訴人購買該建案之門牌號
05 碼：宜蘭縣○○鎮○○路00號3樓、00號5樓房屋（權利範圍各
06 1/1，均含汽、機車停車位各1個）暨其坐落基地：宜蘭縣○○
07 鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地，權利範圍各1/8）
08 （下分稱陳麗霞房屋、劉愛梅房屋，合稱系爭房地）。被上訴
09 人明知其出售之汽車停車位（下合稱系爭車位）為非法設置，
10 卻故意隱匿未告知，致其等陷於錯誤同意買受，受有系爭車位
11 價值貶損之損害等語。爰依民法第359條、第184條第1項前
12 段、後段及第二審程序追加同條第2項規定，求為擇一命被上
13 訴人給付其等各36萬元及均加計自民事減縮聲明暨準備三狀送
14 達翌日即112年6月1日起算法定遲延利息之判決。（原審判決
15 上訴人敗訴，其等不服，提起上訴，並為訴之追加，如前所
16 述）上訴（含追加之訴）聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應
17 給付上訴人各36萬元，及均自112年6月1日起至清償日止，按
18 年息5%計算之利息。

19 三、被上訴人則以：伊於網路行銷、系爭買賣契約「其他特約事項
20 書」及簽約由代書口頭告知時，均不斷重申系爭車位係利用法
21 定空地增設車位以使社區住戶皆有停車位；上訴人就系爭車位
22 對伊提告詐欺取財之刑事告訴，檢察官偵查後亦為不起訴處分
23 確定；上訴人自始至終皆知系爭車位無權狀，卻以法定車位與
24 自設車位之價差作為求償依據，並無理由等語置辯。答辯聲
25 明：上訴（含追加之訴）駁回。

26 四、經查，被上訴人在系爭土地上興建系爭建案，共8戶區分所有
27 建物，該8戶建物共有部分為同段000建號（含第一層停車場
28 等）並無汽車停車位編號登記；系爭建案原規劃5個法定停車
29 位如原審卷一第77頁竣工圖所示，被上訴人於107年間取得使
30 用執照後，將上開停車位連同法定空地位置予以重新規劃，改
31 為設置汽、機車停車位各8個；兩造於110年7月間分別簽立系

01 爭買賣契約，陳麗霞、劉愛梅各以790萬元及800萬元購買陳麗
02 霞房屋、劉愛梅房屋並給付價金完畢，被上訴人業將系爭房地
03 過戶並交付予上訴人；兩造就系爭房地之總價，並未針對房屋
04 及車位之個別價格另行約定等情，為兩造不爭執（原審卷一第
05 16頁、本院卷第128至129、136至137頁），並有系爭房地之登
06 記謄本、異動索引、系爭買賣契約、竣工圖（即使用執照一層
07 平面圖）（原審卷一第11至61、77頁、本院卷限閱卷第5至95
08 頁）可證，堪認屬實。

09 五上訴人主張被上訴人明知系爭車位為非法設置，卻故意隱匿上
10 開瑕疵未告知，致其等受有系爭車位價值貶損之損害，依民法
11 第359條、第184條第1項前段、後段及第2項規定，請求被上訴
12 人負損害賠償責任等語，為被上訴人否認，並以前揭詞情置
13 辯。本院審認如下：

14 (一)被上訴人就系爭車位不負民法第359條規定之物之瑕疵責任：

15 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
16 移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
17 其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無關重要
18 者，不得視為瑕疵。買受人於契約成立時，知其物有前條第一
19 項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，
20 而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵
21 時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法
22 第354條第1項及第355條分別定有明文。

23 2.查系爭房地為成屋買賣，上訴人主張被上訴人明知系爭車位為
24 非法設置，卻故意隱瞞該項瑕疵，於簽約時未告知等語，固執
25 證人王志超證稱：於簽約過程中，被上訴人未告知上訴人所購
26 買之停車位有違反建築法，可能遭裁罰或禁止使用之情形等語
27 （原審卷二第45至46頁）為據。然查：

28 (1)建築物依都市計畫法令或建築技術規則建築設計施工編第59條
29 規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停
30 車空間之自行增設停車空間（即俗稱之法定停車位、獎勵停車
31 位及自行增設停車位），其中法定停車空間係依相關法規設置

01 提供住戶使用，獎勵增設之停車空間係為供公眾使用並有容積
02 獎勵，至自行增設之停車空間（自行以剩餘之樓地板面積或於
03 法定空地增加設置的停車空間）則依申請人需求設置。如自行
04 增設之停車位與防空避難室或法定停車位設於同一空間，因不
05 具有構造上獨立性，性質上亦屬於區分所有建物之共有部分，
06 均無獨立之所有權狀。

07 (2)系爭建案依竣工圖（即1層平面圖）所示，共設置5個法定停車
08 位，被上訴人於取得使用執照後，將原有法定停車位與法定空
09 地重新排列，自行增設3個汽車停車位及8個機車停車位，即實
10 際設置汽、機車停車位各8個，此為兩造所不爭執，並有前述
11 竣工圖及現場照片（原審卷一第7頁及外放鑑價報告第32至34
12 頁）可稽。觀諸系爭買賣契約特約事項書（原審卷第23、45
13 頁）記載：「停車位補充說明：本公寓大廈汽車停車位伍個，
14 另自行於法定空地及原有法定停車位重新排列、自行增設參個
15 汽車停車位，故汽車停車位規劃共捌位，機車停車位自行增設
16 捌個，故本買賣含汽、機車停車位各壹個。」等語，並分別經
17 兩造於其上用印簽認；證人王志超於原審具結證稱：本件買賣
18 標的包含主建物、附屬建物，另因大樓停車位不夠，但有法定
19 停車位，被上訴人重新規劃，讓每一戶都有車位，被上訴人很
20 在意這點，希望買方知道這個狀況，因此在買賣契約有特別約
21 定停車位部分；兩造直接接洽講好後，再請我到場，我將停車
22 位狀況寫在契約內，有閱讀讓兩造知道，所以上訴人知道買受
23 的停車位因為停車位不足，而將法定空地跟法定停車位重新規
24 劃後，讓每一戶均可分得車位位置；陳麗霞部分如原審卷一第
25 45頁記載「於日後成立管委會再予確認位置」，劉愛梅部分如
26 原審卷一第16頁記載停車位編號0；上訴人於簽約當天都知道
27 渠等可使用之停車位非法定停車位，而是法定空地及法定停車
28 位合併後重新規劃的停車位，並未當場表示質疑而不願意購買
29 或有認為買賣價金不合理與被上訴人再行討論等語（原審卷二
30 第42至47頁）明確，足認被上訴人於簽約時已告知上訴人現況
31 所見汽、機車停車位係將原有法定停車位與法定空地之位置，

01 合併起來重新規劃、增設及排列汽、機車停車位，實際情形已
02 變動原有法定停車位之坐落位置，而非單純利用系爭建案剩餘
03 之樓地板面積或於法定空地依法增設之自行增設停車位，否則
04 不會有將法定停車位位置一併納入重新排列而增設其他汽、機
05 車位之情形。佐參上訴人於買受系爭房地前均有在臺北買賣不
06 動產之經驗（本院卷第150至151頁），其等購屋之經驗及判斷
07 能力，顯較一般無購屋經驗者為高，應可辨識系爭買賣契約上
08 開特約事項所載自行劃設停車位與前述三種停車位之差異，但
09 其等於簽約時並未就此有何質疑。是被上訴人於簽約時，即明
10 確以書面及口頭方式告知上訴人系爭車位有前開情事，上訴人
11 已知該等停車位為取得使用執照後重新排列及增設，當屬明知
12 或因重大過失而不知該瑕疵，被上訴人復未保證無瑕疵，依照
13 前開說明，被上訴人自不負物之瑕疵責任。

14 (3)至不動產估價師固鑑定認系爭建案之原法定停車位5個，勘估
15 價格為每個車位90萬元，而系爭車位為將原法定停車位及法定
16 空地重新規劃為8個，勘估價格為每個車位54萬元，兩者價差3
17 6萬元等語（見估價報告書），但兩造不爭執系爭買賣契約之
18 價金含土地、房屋及車位，車位未獨立計價（本院卷第27、13
19 7頁），且系爭建案8戶，苟依竣工圖僅5個法定停車位者，顯
20 不足供系爭建案每個區分所有權人可得配獲1個汽車停車位，
21 因此將法定空地及法定停車位合併重新規劃設置，現況為汽、
22 機車停車位各8個，可供8戶區分所有權人每戶均可配得該車
23 位，而實際增加其使用之之效能，則上開鑑定報告僅以車位單
24 獨評估，其鑑定結果認上訴人受有系爭車位價值減損各36萬
25 元，亦無可採，併此敘明。

26 (二)被上訴人不負侵權行為損害賠償責任：

27 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。
28 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護
29 他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行
30 為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。

31 2.所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在

01 法律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者
02 外，其緘默並無違法性，即與所謂詐欺不合。查，被上訴人於
03 簽約時業以書面及口頭方式告知系爭車位係將原有法定停車位
04 與法定空地之位置，合併起來重新規劃、增設及排列汽、機車
05 停車位所得之結果，難認其有故意欺瞞之情事，業如前述，是
06 以上訴人前以被上訴人隱匿未告知系爭車位係非法設置而有詐
07 欺取財罪嫌提出刑事告訴，經臺灣宜蘭地方檢察署檢察官偵查
08 後亦以112年度偵字第761、762號為不起訴處分確定在案，有
09 該不起訴處分書（原審卷二第109至114頁）可證，並經本院調
10 卷核閱無訛。則上訴人主張被上訴人有故意隱匿不告知之詐欺
11 行為，應依民法第184條第1項前段、後段規定負損害賠償責
12 任，委無足採。

13 3.上訴人雖主張被上訴人未告知系爭車位為非法設置，有遭裁罰
14 之可能，自屬違反消保法第4條規定云云。消保法第4條規定：
15 「企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康
16 與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之
17 公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費
18 者保護措施。」承上所述，被上訴人確已告知上訴人系爭車位
19 係將原有法定停車位與法定空地之位置合併重新規劃、增設及
20 排列汽、機車停車位所得之結果，依上訴人之智識程度、系爭
21 車位未獨立計價及其買賣不動產之經驗，已足使上訴人知悉系
22 爭車位非原法定停車位，縱被上訴人未提及系爭車位為非法設
23 置而有遭裁罰之可能，然上訴人既可自被上訴人所告知之上開
24 事項而知悉系爭車位合法與否，自難謂被上訴人未提供充分與
25 正確之資訊而有違反上開規定之情事。則上訴人上開主張，核
26 屬無據。

27 六綜上所述，上訴人依民法第359條、第184條第1項前段、後
28 段，請求被上訴人給付其等各36萬元，及均自112年6月1日起
29 至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從
30 而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判
31 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人

01 追加依民法第184條第2項規定而為請求，亦無所據，併予駁
02 回。

03 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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
05 一論列，附此敘明。

06 八據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日

08 民事第七庭

09 審判長法 官 林翠華

10 法 官 陳蒨儀

11 法 官 饒金鳳

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日

15 書記官 陳泰寧