臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第513號

上　訴　人　江鴻山

訴訟代理人　郭志斌律師

被 上訴 人　黃敏誠

訴訟代理人　劉世興律師

複 代理 人　鄭心穎律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年11月29日臺灣桃園地方法院第一審判決（113年度訴字第311號）提起上訴，並為訴之減縮，本院於114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審為訴之變更或追加者，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。上訴人於原審起訴請求被上訴人給付新臺幣（下同）55萬元、5萬7,000元、9萬6,000元，及依序自民國96年1月15日、110年8月5日、112年10月3日起算之法定遲延利息；嗣於本院減縮為請求被上訴人給付70萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（本院卷第180頁、原審卷第89頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：伊於96年1月15日以55萬元向被上訴人購買坐落桃園市○○區○○路0段00巷○○○大廈（下稱系爭大樓）地下層編號00號停車位（下稱系爭車位）之永久使用權，並簽立車位使用權讓渡契約書（下稱系爭讓渡書）。被上訴人於系爭讓渡書第4條第2項保證其合法持有系爭車位使用權，日後如有他人對系爭車位主張任何權利或提出異議，致損害伊權益時，願負賠償責任。嗣訴外人即系爭車位所有權人郭建禾於110年

間訴請伊返還車位及給付不當得利，並獲原法院110年度訴字第1032號（下稱1032號）勝訴判決確定。伊已於112年12月28日返還車位並給付15萬元予郭建禾，受有損害70萬元（計算式：55萬元+15萬元），爰依系爭讓渡書第4條第2項約定及民法第373條但書規定，求為命被上訴人70萬元本息之判決（原審判決上訴人敗訴，其不服提起上訴）。上訴聲明：㈠原判決（除減縮部分外）廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被上訴人則辯以：兩造均明知買賣標的為系爭車位使用權，非所有權；系爭讓渡書第4條第2項約定係重申民法第349條及第350條意旨，伊僅保證兩造簽約時伊確為系爭車位之合法使用權人，且無一位二賣情事，並未保證該使用權具有永久性；系爭車位所有權於多年後發生異動，致使上開使用權不能對抗現所有權人，伊不負保證責任等語。答辯聲明：上訴駁回。

四、查系爭車位係坐落桃園市○○區○○段000建號建物（即系爭大樓地下層編號00至00號停車位及車道）中之1個停車位，該建物與坐落基地（下合稱系爭房地）原均屬訴外人林振統所有，其於74年7月19日完成建物第1次登記，並於同年11月1日出具證明書記載訴外人許榮源為系爭車位使用權人（下稱74年證明書）；許榮源於88年4月12日將系爭車位使用權以45萬元出售被上訴人；被上訴人復於96年1月15日以55萬元出售該使用權予上訴人；郭建禾與其妻於108年間透過原法院107年度司執字第31711號（第31711號）下稱拍賣程序取得系爭房地所有權（詳如附表一所示），並於110年間訴請上訴人返還系爭車位及給付自108年6月20日起每月以3,000元計算之不當得利本息，獲第1032號勝訴判決確定；上訴人已於112年12月28日返還系爭車位及給付15萬元予郭建禾等情，為兩造所不爭執（本院卷第181、185頁），且經本院調取閱第1032號、第31711號卷宗確認無訛，堪信屬實。

五、本院之判斷：

㈠系爭車位使用權不因系爭讓渡書未記載使用期限，即當然具有

永久性：

1. 按民法上之所有權，係以物為客體，於法令限制之範圍內有全面支配之權利，所有人得對標的物為占有、使用、收益、處分，並排除他人之干涉，該權利雖可能因標的物設定用益物權、擔保物權或所有人與他人訂立租賃、使用借貸等債權契約而受限制，但前述物權一旦除去，或原所有人與他人間債之關係因所有權發生變動，基於債之相對性不得對抗現所有人時，所有權即回復不受限制之狀態。又買賣係以財產權之移轉為目的，除性質或依法律規定不得為交易之標的者外，物及權利均得為買賣之標的。所有權係以永久存續為本質，縱其權利主體發生變動，對所有權本身，並無影響；至同一標的物所設定之用益物權、擔保物權，或所有人因與他人成立使用借貸、租賃或其他債之關係，而使他人取得占有、使用、收益該物之權利，其本質並不具有永久存續性，縱未約定權利人得占有、使用、收益該物之期間，亦僅屬不定期限，非當然即具有永久性。

2. 查上訴人於96年1月15日與被上訴人簽立系爭讓渡書，以55萬元向被上訴人買受系爭車位使用權，並檢附74年證明書為附件（原審卷第17至21頁）。觀諸74年證明書僅記載原所有人林振統於74年間簽署書面證明許榮源為系爭車位之合法使用權人，至於許榮源究係本於何原因取得上開使用權，及該權利期限為若干，均付之闕如。又系爭讓渡書第4條第1項記載：「乙方（即上訴人）所承受之車位性質係使用權並非共用部分之車位所有權，乙方已確實知悉並同意受讓無誤。」等語，佐參證人即協助兩造擬定及簽立系爭讓渡書之地政士賴正哲結證：當初建商並沒有出售系爭車位所有權，只有出售使用權，伊協助兩造簽署系爭讓渡書時，有告知兩造該車位只是使用性質，沒有共用部分的所有權移轉，因為沒有辦理物權登記，僅有債之性質，並一再告知上訴人這個沒有所有權移轉，他是否仍要承受車位，因兩造斯時均為該社區住戶，他們表示對於系爭車位之狀況非常了解，所以願意簽署，當時並沒有強調永久使用權，

否則伊一定會特別載明等語（本院卷第206至208、210頁）。

3.可知，兩造均明知被上訴人非系爭車位所有人，僅係輾轉受讓源自林振統同意許榮源取得之使用權，無論是74年證明書或系爭讓渡書均未記載該權利為永久，至多僅能認為係不定期限之使用權，且屬於債之關係，許榮源及其後手（即兩造）既未另取得該車位所有權或其他用益物權，原則均不得以之對抗嗣後取得系爭車位所有權之人。是上訴人以系爭讓渡書未記載期間，即謂被上訴人係出售系爭車位永久使用權予伊云云，並無可採。

㈡系爭讓渡書第4條第2項約定係重申民法第349條、第350條、第353條有關權利瑕疵擔保責任之旨，不構成同法第373條但書之特約：

1.依民法第349條及第350條規定，所謂權利瑕疵擔保，係指出賣人應擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在（即出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在）之謂；此擔保責任，乃以買賣契約成立時業已存在者為限，若契約成立當時權利並無瑕疵，嗣後權利始有欠缺，僅生債務不履行或危險負擔之問題，尚與權利瑕疵擔保責任無涉。又同法第373條之所以規定，除契約另有訂定外，買賣標的物之利益及危險，自交付時起均由買受人負擔，係為杜絕買賣當事人之間所生危險負擔之爭論而立法，並非為買受人與第三人間之糾紛而為。查：

⑴被上訴人於96年間出售系爭車位使用權予上訴人，斯時其權利確實存在，且無權利欠缺不全情事，此觀兩造不爭執事項即明。系爭讓渡書第4條第2項記載：「甲方（即被上訴人）保證本讓渡車位之使用權係合法持有，並無一物二賣之情事，日後如有他人對前開車位主張任何權利或提出異議時，希由甲方負責理直與乙方無涉，如損害乙方權益時並願負賠償之責任，絕無異議」等語（原審卷第17頁），核與前述權利瑕疵擔保及民法第353條另規定出賣人如違反該項義務時，買受人得依債務不履行之規定，請求其負賠償責任之意旨相符。

⑵證人賴正哲證稱：系爭讓渡書第4條前半段（指第1項）有說這個使用權只具有債的性質，因為沒有辦理物權登記，但書（指第2項）係針對被上訴人將車位讓給上訴人，沒有所有權宣示，如果使用權有一位二賣，或者有人主張車位使用權不是被上訴人的，需由被上訴人去排除，因為使用權最擔心的就是，上訴人買受後又有人主張被上訴人也將該使用權賣給他，或者被上訴人主張有使用權加以出售，也有另外的人拿出使用權的資料主張有該項權利；當時並沒有談及後手（即所有權如移轉）的部分，伊已一再強調這個沒有所有權，兩造都表示很清楚，讓渡書沒有辦法交代到那麼細，實際上也沒人能預期到16至18年後的所有權變化等語（本院卷第208至210頁）。

⑶上訴人雖引被上訴人與許榮源所立88年4月12日讓渡書（下稱88年讓渡書），主張二者格式及內容與系爭讓渡書大致相符，但系爭讓渡書另有前揭第4條第2項之約定，其金額復較88年讓渡書為高，即可知其係以長期、繼續合法使用系爭車位為前提議價，於締約時已衡酌系爭車位所有權將來可能發生異動，基於債之相對性，所以其同意溢價10萬元向被上訴人購買，但同要求日後如有他人主張權利，造成其受有損害，被上訴人應負保證責任云云。惟比對系爭讓渡書及88年讓渡書之內容（詳附表二），其用語並非屬全然一致。又兩造締約時，被上訴人並沒有提供88年讓渡書給證人做為參考，證人也沒有看過該文書，系爭讓渡書第3條約定係依據74年證明書抄錄，第5條約定則屬常見之契約收尾格式，況賣方一般不會讓買方知道其前次交易之金額等情，亦據證人賴正哲證述綦詳（本院卷第209至210頁）。

⑷是系爭讓渡書第4條第2項文義既可認合於民法第349條、第350條、第373條之意旨，賴正哲復明確證述兩造並未參考88年讓渡書，系爭讓渡書第4條第2項約定非為解決日後上訴人與系爭車位所有人之後手發生爭議而設。審酌證人賴正哲為實際協助兩造擬定系爭讓渡書之地政士，當對於兩造簽約過程及立約目的有相當之瞭解；其承辦本件簽約事宜，雖係透過被上訴人之

親友介紹，尚難因此即謂其與兩造有利害關係，復已依法具結擔保證述內容之正確性，衡情應無可能甘冒偽證罪責，故為不實證述。至於賴正哲固證稱：系爭車位不是直接坐落在社區大樓下方，是位處社區外面的地下層，但需要經過社區的地下通道才能進入，所以當初建商方僅出售使用權等語；然其亦表示其不清楚該社區產權狀況，除本件外沒有經手該社區其他交易，當時亦未調使用執照或建照來看，所知係來自兩造陳述等語在卷（本院卷第206至208、212頁）。佐參執行卷附桃園市政府都市發展局107年5月18日函文、使用執照、空照圖、現場照片、地籍圖及建物測量成果圖（第31711號卷㈠第58至60、100、110至114、179、181頁）所示，該社區建築基地多達18筆（含同段000至000、000、000-0、000、000、000、000等地號），系爭車位坐落上方無建物之中庭下方，且郭建禾與其妻一併拍定之附表一000-0、000-0兩筆地號雖與該社區基地相連，但並無發照紀錄（即非屬同一建築基地或法定空地），足見其建築基地之範圍，非僅憑外觀即可正確判斷。是證人賴正哲此部分證述，縱與事實有所差異，亦難謂其即係故意為虛偽陳述。故上訴人主張其證詞偏頗不實，並無可採。

2.從而，系爭讓渡書第4條第2項約定之性質，應屬重申民法權利瑕疵擔保規定之意旨，非屬兩造有意依民法第373條但書規定就危險負擔所為之特約，被上訴人並未就系爭車位所有權將來發生異動，致使上訴人無法繼續使用乙情為保證，就兩造於系爭車位使用權完成讓渡後，多年後因前述不可歸責於被上訴人之事由，致使使用權發生滅失之情事，應不負損害賠償之責。

六綜上，上訴人依系爭讓渡書第4條第2項約定及民法第373條但書規定，請求被上訴人給付70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七本件事證已臻明確，上訴人未證明其妻於簽約時在場，核無傳訊其妻到庭以調查兩造締約真意之必要；另兩造其餘攻擊、防

01 　　槩方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，均附
02 　　此敘明。
03 八據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。
04 中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日
05 民事第七庭
06 審判長法　官　林翠華
07 法　官　藍家偉
08 法　官　饒金鳳
09 正本係照原本作成。
10 不得上訴。
11 中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日
12 書記官　黃文儀

附表一：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	市	區	段	小段	地號	平方公尺	
1	桃園	○○	○○		000	715	362/10000
2	桃園	○○	○○		000-0	182	181/5000
3	桃園	○○	○○		000-0	177	48/10000

編號	建號	基地坐落	主要用途、建料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物	
1	000	桃園市○○區○○段000地號 桃園市○○區○○路0段00巷00號	防空避難室及停車場用、鋼筋混凝土造、10層	地下層：157.48 合計：157.48 【註】109年9月23日因發現測量錯誤更正為167.13（第1032號卷一第251至253頁）		全部
備註		含共有部分同段000建號應有部分				

附表二：

系爭讓渡書（原審卷第17頁）	88年讓渡書（原審卷第109至111頁）
立讓渡書人讓渡人黃敏誠（以下簡稱甲方）受讓人江鴻山（以下簡稱乙方），雙方今為車位使用權讓渡書事宜特立本書，條件列明如後俾供雙方共同遵守：	立讓渡書人讓渡人許榮源（以下簡稱甲方）受讓人黃敏誠（以下簡稱乙方）成立車位使用權讓渡事宜訂立讓渡書事宜條款如左：
一、車位使用權讓渡標示：桃園市○○	一、使用標示：○○○大廈地下停車位

路○段○○巷之○○○大廈地下層停車位編號第○○號位置（詳如附圖著色部份及相片所示）。	第○○號位置（詳如附圖著色部份）。
二車位使用權讓渡權利總金額：新台幣伍拾伍萬元整，於簽訂本讓渡書之同時一次給付。	二讓渡權利總金額：新台幣四十五萬元整。於簽訂本車位使用權讓渡書之同時以現金一次給付。
三車位使用約定： 1.本車位遇空襲或緊急事件時，應優先無償提供防空避難使用。 2.平時應將汽車停放整齊，不設置障礙物及隔間，並不得變更用途使用。 3.本車位之管理事項悉依管理委員會及管理公約約定方式管理。	三約定使用： 1.本車位遇空襲或緊急事件時，應優先無償提供防空避難使用。 2.平時應將汽車停放整齊，不設置障礙物及隔間，並不變更用途使用。 3.本車位之管理事項由管理委員會及管理公約約定管理。
四乙方所承受之車位性質係使用權並非共用部分之車位所有權，乙方已確實知悉並同意受讓無誤。 惟，甲方保證本讓渡車位之使用權係合法持有，並無一物二賣之情事，日後如有他人對前開車位主張任何權利或提出異議時，希由甲方負責理直與乙方無涉，如損害乙方權益時並願負賠償之責任，絕無異議	
五本書乙式兩份，互以誠信原則喜悅訂之，如有未盡事宜悉依民法等有關法令約定之，並自簽名蓋章後生效。	四本約一式三份，互以誠信原則喜悅訂定之，如有未盡事宜悉依民法等有關法令約定之。