

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中訴字第7號

原告 蔡欣宜
訴訟代理人 吳宜平律師
被告 盛亞建設股份有限公司
法定代理人 鍾堯明
訴訟代理人 林坤賢律師
複代理人 王怡潔律師
訴訟代理人 邱華南律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣833,095元，及其中新臺幣400,000元自民國108年11月21日起；其中新臺幣433,095元自民國109年11月1日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之94，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣833,095元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告於起訴時，原聲明第1項係請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）40萬元，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。」嗣原告於民國109年10月31日具狀將聲明變更為：「被告應給付原告883,920元，及其中40萬元自108年11月21日起；其中483,920元自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第139頁），核其性質應係擴張應受判決事項之聲明，依前開規定，

01 自屬適法。

02 二、又按，關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以
03 下者，適用本章所定之簡易程序；第二項之訴訟，如案情繁
04 雜或其訴訟標的金額或價額逾第一項所定額數十倍以上者，
05 法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
06 官繼續審理，民事訴訟法第427條第1項、第2項第4款、第5
07 項分別定有明文。再按因訴之變更、追加或提起反訴，致其
08 訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除
09 當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴
10 訟程序，並由原法官繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為
11 本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴
12 訟法第435條定有明文。經查，本件原告於109年10月31日具
13 狀變更聲明，本件訴訟標的金額已逾500,000元，且本件並
14 非屬民事訴訟法第427條第2項之範圍，兩造既均同意改行通
15 常訴訟程序（見本院卷第210頁），本院爰依職權就本件改
16 行通常程序，併予敘明。

17 貳、實體部分：

18 一、原告方面

19 （一）原告主張：原告於102年11月16日簽署被告預先擬定之房
20 屋預定買賣合約書（下稱系爭契約），購買被告所興建、
21 坐落臺中市○區○○○○段○○○○○號、樹子腳段225地
22 號之集合住宅（即富宇擎山社區，下稱系爭社區）A2棟9
23 樓即門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號9樓之2房屋（下
24 稱系爭房屋）暨汽車停車空間地下二層第72、73號等兩個
25 車位（下稱系爭車位），系爭車位價金共計260萬元。依
26 系爭契約第9條第1項、第2項之約定，原告係基於可對系
27 爭車位享有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，始
28 同意以上開價格向被告購買系爭車位。詎原告竟於108年5
29 月下旬起自系爭社區公布欄陸續得知，臺中市政府都市發
30 展局（下稱臺中市都發局）與交通局曾於108年5月9日、5
31 月14日、7月5日分別以中市都建字第1090074212號函、中

市交停規字第1080022880號函及中市都管字第1080109803號函，通知系爭社區管理委員會，要求系爭社區依「臺中市建築物增設停車位空間獎勵要點」申領停車場登記證並將獎勵停車空間對外開放供公眾使用，否則將依建築法第73條第2項、91條第1項第1款規定裁處，而與被告所稱之「停車空間為約定專用」、「停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、使用、處分及排除他人干涉之權力」不符。由於獎勵停車位所有權人，需將停車位開放供公眾使用，否則即有遭主管機關拆除科以罰鍰之風險，依通常交易觀念，其物之交換價值應有所減損，自屬物之瑕疵，且不能補正，故被告就獎勵停車位所提出之給付，與系爭契約約定不符，乃屬不完全給付。而系爭社區住戶曾多次與被告協商，原告亦於108年11月12日委由律師以台北信維郵局第33799號存證信函催告，請被告於文到七日內，將系爭車位減損之價額返還原告，並經被告於同年月13日收受無誤，是被告至遲應於同月20日清償債務，惟被告以系爭契約已載明系爭車位為獎勵增設停車位並未違約等理由，拒絕賠償。然被告並未在廣告或系爭契約及附件內，明確記載系爭車位需開放供公眾使用，一般消費者自難窺知此情；且法定停車位、獎勵增設停車位之區分，涉及建築相關法令之適用，亦非不具專業知識之一般消費者所能輕易理解，被告本應主動明確告知消費者。惟被告或其銷售人員不僅未告知系爭社區之獎勵停車位需開放供公眾使用，反而將同一區位、同一尺寸之法定停車位與獎勵增設停車位以同樣價格130萬元販售，顯不合理，且與原告當初購買系爭車位，係本於可專屬原告管理、使用、收益並排除他人之干涉始購買之決意相左。被告未依照「臺中市建築物增設停車空間獎勵要點」第10條、11條規定，將獎勵停車位標示牌放置在車道之明顯位置；又未將停車空間需開放供公眾使用之營業管理規範納入系爭社區之管理規約草約；且被告提供之「房屋買賣特別約定同意書」暨其附件

01 「大廈社區規約及管理辦法同意書」，均未提及系爭社區
02 之停車空間需開放供公眾使用，致原告無從知悉此事，被
03 告違反保護他人之法律，為此，原告爰依民法第179條、
04 第184條第2項、第227條第1項、第359條規定及系爭契約
05 之法律關係請求減少價金、返還溢付價金及賠償損害等語
06 ，並聲明：1.被告應給付原告883,920元，及其中40萬元
07 自108年11月21日起；其中483,920元自民事擴張訴之聲明
08 狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5
09 計算之利息。2.訴訟費用由被告負擔。3.願供擔保請准宣
10 告假執行。

11 (二) 對被告抗辯之陳述：

12 1.被告辯稱伊已於系爭契約第3條第2項、第9條第1項記載系
13 爭車位為獎勵停車位，原告應對車位依法令應如何使用自
14 行瞭解並遵循，且系爭契約附件(五)「停車位分管同意
15 書」乃共有人間之分管約定，其中雖有「本人同意就購買
16 之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、受益處分及
17 排除他人干涉之權利」等語，但此不涉及對外關係，並不
18 能因此認定被告保證系爭車位可不對外提供公眾使用云云
19 ，然被告為設立逾28年、資本總額高達220,000,000之大
20 型建設公司，對於法定停車位、獎勵增設停車位之區分暨
21 因此引發之爭議應知之甚詳，故被告應主動明確告知消費
22 者；且以社會一般人之判斷標準，實難僅以「獎勵停車位
23 」等字推知此係表示「該車位需開放供公眾使用」，通常
24 會認為「本人…之停車空間…有管理、受益處分及排除他
25 人干涉之權利」等語，即表示原告就系爭車位享有專屬、
26 排他之權利。而原告於108年5月底知悉車位係獎勵停車位
27 後，即於108年11月12日以原證四之存證信函通知被告系
28 爭車位有瑕疵，期間，住戶之間有跟建商討論，亦透過民
29 意代表跟建商協調，但協調結果建商都不願提出具體之賠
30 償金額。

31 2.依法院委託中華不動產估價師聯合事務所，就系爭兩車位

01 需開放供公眾使用，與可專供原告管理、使用、收益並排
02 除他人干涉之情況下，其價值減損金額為共計為883,920
03 元。上開估價係先以比較法、收益法為估價方法，推估勘
04 估標的比準車位（即系爭車位中編號72號之車位）於法定
05 停車位條件下之正常價格。於評估建物之成本價格，再將
06 比準車位與鄰近之比較標的進行條件分析、區域因素比較
07 調整分析、個別因素比較調整分析，並參酌內政部不動產
08 實價查詢服務網所記載之成交價格，所得結論為：採比較
09 法評估時，比準車位之比較價格為146萬3,265元（前開鑑
10 定報告第16-25頁）；又考量本身條件、規劃用途、近鄰
11 或類似地區不動產之價格，與591租屋網之成交資訊或待
12 租資訊，所得結論為：採收益法評估時，比準車位之收益
13 價格為144萬3,690元（前開鑑定報告第26-32頁）；在考
14 量此二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素
15 之接近程度等因素，採加權平均法推算，分別給與比較價
16 格與收益價格加權係數為50%、50%，推算比準車位價格為
17 每車位145萬元（前開鑑定報告第33頁）。至於決定獎勵
18 停車位相對於法定停車位之價值減損率，係以「法院訴訟
19 案例之容積獎勵停車位價格試算之價值減損率」31.37%，
20 並參照「以折現現金流量分析法評估容積獎勵停車位收益
21 價格並試算之價值減損率」29.59%；在考量此二方法之資
22 料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因
23 素，採加權平均法推算，分別給與比較價格與收益價格加
24 權係數為50%、50%，推算比準車位價格減損率為30.48%（
25 前開報告書第33頁）。承上，由於勘估標的之法定停車位
26 單價為每車位145萬元，數量為兩車位，價值減損率為30.
27 48%，故系爭兩車位之價值減損金額合計883,920元（145
28 萬×2×30.48%=883,920，前開鑑定報告第34頁）。由
29 於中華不動產估價師聯合事務所係兩造合意、並經法院擇
30 定之有公信力鑑定機關，報告書又經現場勘查、設立規定
31 、影響價格因素等所作之鑑定結果，自堪稱公允，應予採

01 信。

02 3.獎勵停車位須開放供公眾使用，於使用權能上不具備完整
03 之排他性，且有使用上之不確定性，故其價值低於法定停
04 車位。又停車位貴在使用，消費者購買房屋、土地時，均
05 將停車位列為重要考慮因素，此亦為原告購買系爭兩停車
06 位之原因，惟被告並未依法為所售者須開放供公眾使用之
07 事告知，使原告失去研判機會，而誤信就系爭車位亦享有
08 專屬排他之權利，並以較高價格購買之，故被告係侵害原
09 告財產權，原告爰依民法第184條第2項規定，請求被告賠
10 償損失。又系爭社區之區分所有權人曾以陳情、委請民意
11 代表與主管機關臺中市都發局協調等方式，希望無須執行
12 獎勵停車位開放法令，惟遭臺中市都發局拒絕且表示，系
13 爭社區至遲需於109年11月24日申請停車場證，否則將遭
14 課處罰鍰，嗣後系爭社區即於109年11月24日向臺中市都
15 發局申請停車場證。又被告稱機械停車位之價格應為一個
16 平面車位一半，除未提出依據，且平面停車位絕不可能直
17 接分割為上下兩個機械停車位，機械停車位除本身停車空
18 間外，尚須預留較大之迴車空間，故機械車位之價格為平
19 面車位價格之七折應較為可採。

20 4.再關於系爭社區其他獎勵停車位所有權人對被告提起之另
21 案訴訟（即本院108年度重訴字第589號，下稱另案），就
22 獎勵停車位與法定停車位之價差等事已由華聲科技不動產
23 估價師事務所做成鑑定報告書，其結論略為：獎勵停車位
24 之成本價格為1,289,000元，惟因需對外開放供不特定公
25 眾使用，成為類似公共財之公益設施，所有權受有限制，
26 故其收益價格、交換價格均為0元，且獎勵停車位之所有
27 權人尚受有「每月每停車位2,400元」、「須另覓車位承
28 租衍生之額外車位租金及時間成本」與「對外開放之情形
29 下將使社區住戶外之第三人可於社區內出入，除增加安全
30 性之風險，亦增加社區管理之困難，進而使該社區評價降
31 低，社區房地之交易市場性降低，反應於不動產市場中之

銷售期間延長…經分析推算，獎勵車位須對外開放對系爭社區房價造成之影響程度約為9.54 %」等損失。

二、被告則以：

（一）倘出租人已將房屋使用分區告知承租人，則出租人已盡其告知義務，至於承租人要如何合法使用則為承租人義務，與出租人無關。此項闡釋，應適用於買賣契約，只要出賣人將出賣標的之性質告知買受人，即已盡到出賣人之告知義務，至於如何合法使用，屬於買受人應自行查知之事項，與出賣人無關。且原告購買之停車位屬獎勵停車位，為地下○層…；本契約房屋地下室共四層，總面積5887.2平方公尺（1780.88坪），扣除第五條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積4409.26平方公尺（1333.80坪），由賣方（及被告）以法定停車位或獎勵增設停車位或自行增設停車位之應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋或本大廈區分所有權人，買方應遵守相關法令及本約附件（五）停車位分管同意書，系爭契約第3條第2項、第9條第1項已約有明文。可知被告已於系爭契約上開條文分別明確告知原告系爭停車位為「獎勵停車位」，及應依法令使用停車位，並無任何隱瞞情事。此即為原告應該去瞭解並遵循，例如土地亦有多種使用分區，如住宅用地、工業用地、農業用地等，買受人本就該瞭解所購買土地其使用上有何法令上限制，此項法令上限制並非出賣人之義務，只要所出售土地之使用分區與實際相符即不能認為有瑕疵，至於該使用分區土地有何使用上限制，則非出賣人之責任。本件亦同，即被告已告知系爭車位屬獎勵停車位及應依法令限制使用，故並無任何瑕疵存在。至於原告主張依契約附件五停車位分管同意書之記載「茲買方購買賣方所興建…雙方約定事項如下：一、本人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利。」，被告有使原告誤認系爭車位可排除所有第三人之干涉，而系爭車位嗣因需

01 提供給公眾使用而有瑕疵。惟該停車位分管同意書，乃共
02 有人間之分管約定，屬共有人間之契約行為，與對外之關
03 係無涉，不能因此即認被告有保證系爭車位可不對外提供
04 給公眾使用，故原告依該分管同意書之約定，反推被告有
05 告知原告系爭車位可排除所有人干涉之權利，乃誤認該停
06 車位分管同書之屬性。另依建築法第73條第2項之規定，
07 乃使用人須依使用類組使用建物，即該條之規範對象為原
08 告，並非被告，被告既已將系爭車位為獎勵停車位之性質
09 告知原告，並要求原告依法使用，依約並無不完全給付情
10 事，原告主張顯無理由。另依臺中市建築物增設停車空間
11 獎勵要點第11點、停車場法第25條、第26條及臺中市停車
12 場經營登記作業要點第5點之規定，可知獎勵停車位雖然
13 需要對外開放給公眾使用，但並非「無償的」、「長期的
14 」供他人使用，而是所有權人可以自主的決定「停車費率
15 」、「開放時間」、「管制措施」等，即車位所有權人可以
16 自行決定在自己不使用的時間始對外營業，因此，即便
17 是獎勵停車位，對於所有權人自己之使用並不一定有影響
18 。

19 (二) 對中華不動產估價師聯合事務所109年9月25日(109)鑑字
20 第38號函及檢附之鑑定報告書意見，其估價之方法乃是比
21 較法定停車位與獎勵停車位間之價差，然本件被告所出售
22 之車位屬獎勵停車位，亦於契約中明訂系爭車位屬性，即
23 便系爭車位須開放給公眾使用，亦僅係造成原告利用上之
24 不便利，則鑑定報告逕以法定停車位價格計算價差，顯然
25 與本案事實不同，無法援為判決基礎。又鑑定報告以比較
26 法分析系爭車位價格(假設為法定停車位時之價格)，未
27 說明其就比較標的1、2、3所分別採用之比例緣由，且依
28 鑑定報告第25頁記載，鑑定報告就比較標的1、2、3所採
29 用之比例分別為30%、40%及30%，但卻未見鑑定報告說明
30 其緣由。而依鑑定報告第22頁所記載之比較標的相對位置
31 ，比較標的3之位置與勘估標的之位置較為相近，依一般

經驗法則應是鑑定標的3比其他兩筆有更高的參考價值，應該取較高之比例，然鑑定報告卻是將鑑定標的2取較高之比例，該部分取捨顯有失當。再鑑定報告以法院訴訟案例（鑑定報告第34頁及附件「以法院訴案例之容積獎勵停車位價格試算價值減損率分析」）計算本件獎勵停車位之價值折損率，即以臺灣高等法院105年重上字第145號案例作為其鑑價基準，並認為該案法院認定獎勵停車位價值為155萬元，惟該判決主文並未有任何之數字顯現，無從依據該主文推算法院認定獎勵停車位價格為155萬元。該判決全文僅有於判決書第306行提及「而依系爭確認表所載，地下機械停車位為155萬元，明緯公司應找補伊等218萬5,500元」，而155萬係指「系爭確認表」所載，並非法院認定，且該找補之價額為94年3月間之價額，然鑑定報告卻將之誤認為106年1月之價額，則鑑定報告基於此項明顯錯誤所為之結論，自不足採。另鑑定報告比較標的A1、A2、A3中，個別因素之車位形式部分調整比例為「-30%」，該單一因素調整比例大於百分之15，然鑑定報告卻未將之排除，仍然選作比較標的，選取差異過大，顯然違反不動產估價技術規則第25條之規定，鑑定報告雖於比較調整分析表之「調整過程說明事項」欄記載「…本次評估作業之法院訴訟案例A為坡道機械車位、比較標的A1～A3為坡道平面車位，故其車位調整率大於15%、個別因素調整率大於15%，總調率大於30%，故依估價技術規則第25條規定，特於此敘明」。惟查依上開估價技術規則第25規定須符合「勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料」之要件始可以例外選取調整因素大於15%之比較標的，惟本件坡道機械並非性質特殊亦非缺少交易資料，不符合上開第25條但書之規定，故鑑定報告選取A1～A3之標的，顯然有誤。況依被告所搜尋之實際交易資料，坡道機械最高交易金額不過160萬元，還比鑑定報告中A1～A3經調整後之最低價格221萬元還要低61萬元，比最高價228萬元還要低68

萬元，而四個坡道機械平均價位為127萬元【 $(110+118+120+160)/4=127$ 】，亦較上開調整後價格低94萬元至101萬元。故鑑定報告雖調整A1～A3之價格，然仍與實際交易價格有顯著差異，且選取標的均位於臺北市，而本件係位於臺中市，顯然不具比較基礎，故鑑定報告所選取之A1～A3比較標的顯不適當。另鑑定報告就比較標的之車位屬性（獎勵停車位或法定停車位之屬性）為何，並未提出詳細資料證明，則其基此所為之鑑定，亦與不動產估價技術規則第22條第1項規定不符，而鑑定報告所選取之比較標的1至3，其資料來源係內政部「不動產交易實價查詢服務網」，惟被告前往上開網站查詢，該網站資料亦無從得知該比較標的停車位之屬性究竟為何，在未釐清前，鑑定報告尚無法採信。

（三）而另案之鑑定報告書亦不可採，蓋依另案之鑑定報告，有些戶別是有一個停車位，有些是兩個，而且有的在B1，有的在B2，這些都會影響，原本之房價就有所不同，鑑定報告卻以一旦開放獎勵停車位供公眾使用，一律認定會影響全體住戶房價之減損百分之9.54，被告認為這樣之結論不夠客觀，對於房價會減損有爭執。車位減損部分，被告願提高至一個停車位15萬元，兩個合計30萬元，因鑑定報告書有提到倘為法定停車位，市價是145萬元，而系爭車位為獎勵停車位，原告購買當時為130萬元，所以價差一個車位是15萬元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告主張：其於102年11月16日簽署被告預先擬定之系爭契約，購買被告所興建之集合住宅即系爭社區A2棟9樓之系爭房屋暨地下二層第72、73號兩個系爭車位，系爭車位價金共計260萬元，詎原告竟於108年5月下旬起自系爭社區公布欄陸續得知，臺中市都發局與交通局曾於108年5月

9日、5月14日、7月5日分別以中市都建字第1090074212號函、中市交停規字第1080022880號函及中市都管字第1080109803號函，通知系爭社區管理委員會，要求系爭社區依「臺中市建築物增設停車位空間獎勵要點」申領停車場登記證並將獎勵停車空間對外開放供公眾使用，否則將依建築法第73條第2項、91條第1項第1款規定裁處，嗣原告於108年11月12日以台北信維郵局第33799號存證信函，通知原告返還因系爭車位開放供公眾使用之價值減損，而被告已於109年11月24日向臺中市都發局申請停車場證等情，業據原告提出房屋預定買賣合約書（含附件五、八）、系爭房屋所有權狀、臺中市都發局及交通局函、存證信函及回執（見本院卷第21-58頁），為被告所不爭執，堪認原告此部分之主張屬實。至原告依民法第179條、第184條第2項、第227條第1項、第359條規定，主張系爭車位、系爭房屋有價值減損及受有財產損害，共計為883,920元，應由被告負責返還及賠償等情，被告除對於系爭車位之價值恐減損30萬元不為爭執外（見本院卷第392頁），其餘則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。

（二）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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年臺上字第1173號判例意旨參照）。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文

。因買賣標的有瑕疵，經買受人向出賣人以意思表示為減少價金請求權之行使，就該減少部分，出賣人受領之法律上原因即已失其存在，自應依上開規定將該減少部分予以返還。復按停車空間屬性依「建築技術規則」規定，可分為法定停車位、增設停車位、獎勵停車位等3種。所謂法定停車位，依「建築技術規則」第59條規定，係指建築物依其總樓地板面積的多寡，而必須附設一定數量的停車位。又增設停車位，係指起造人或建築業者於建築法令容許範圍內，自行增設的停車位。而獎勵停車位則為依建築技術規則第59條之2，由主管機關發布之臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點所設置，此類停車空間若與法定停車空間在構造上及使用上各具獨立性，並取得「防空避難所在地址證明」，即可登記為主建物單獨移轉，若與法定停車空間在同一層，構造上及使用上無法區隔，即必須以公共設施方式辦理登記，另獎勵停車位之所有權人負有必須提供給不特定多數人之公眾使用義務，移轉時也必須明確告知受讓人，非僅僅只是載明於契約文件之上。從而，獎勵停車位在使用上，其限制與義務自較法定停車位為多，核先敘明。

(三) 經查，本件經委請中華不動產估價師聯合事務所就系爭兩車位須開放供公眾使用，與可專供原告管理、使用、收益並排除他人干涉，其價值減損金額為何等項為鑑定，鑑定結果為：系爭車位於法定停車位條件下之正常價格為145萬元；獎勵車位對外開放對不動產房地價值之影響為減損30.48%，有該事務所109年9月25日（109）鑑字第38號函及檢附之鑑定報告書在卷可憑（見本院卷第135頁），被告雖辯稱：系爭契約第3條第2項、第9條第1項已記載系爭車位為獎勵停車位，原告應對車位依法令應如何使用自行瞭解並遵循云云，惟獎勵停車位之所有權人移轉時須明確告知受讓人，並非僅以文字載明即足，業如前述，本件並無證據足認被告已主動明確告知、提醒原告，僅有系爭契

約之記載為據，尚難認被告已盡獎勵停車位所有權人移轉時之明確告知義務；且以社會一般人之判斷標準，實難僅以系爭契約上有勾選「獎勵停車位」等字，即得推知該車位需開放供公眾使用；況系爭契約附件五停車位分管同意書第1條亦有載明「本人同意就購買之停車空間在個別劃定分管範圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利」等語，亦有致原告誤認所購買之系爭車位享有專屬、排他之權利之虞，不因其係記載於分管同意書中與否，而有不同，蓋因字面文義解釋，排除「他人」干涉之權利，當然包括系爭車位所有人以外之住戶或非住戶，而獎勵停車位確有日後必須提供給不特定多數人公眾使用之可能，並無被告所辯抵觸之疑義。再者，原告所購之系爭停車位性質既為獎勵停車位，且經臺中市都發局與交通局分別於108年5月9日、5月14日、7月5日分別以中市都建字第1090074212號函、中市交停規字第1080022880號函及中市都管字第1080109803號函，通知系爭社區管理委員會，要求系爭社區依「臺中市建築物增設停車位空間獎勵要點」申領停車場登記證並將獎勵停車空間對外開放供公眾使用，自具應提供予公眾使用之義務，是原告認被告交付之停車位並非法定停車位，應提供公眾使用，導致其價值減損，應堪認定，而原告所受損失，除系爭車位價差損失外，尚包括系爭房屋價值連帶受影響而減損，車位使用上之不方便，及居住安全性受影響等，亦足認定。系爭契約中雖有載明獎勵停車位等語，然被告仍應擔保系爭車位移轉時，不會具備減少其價值之瑕疵，當時兩造交易系爭車位之價格，既未與其他法定停車位之價格區分，則顯然得以推知售價並未考量獎勵停車位屬性可能造成之系爭車位價值減損，故被告交付系爭車位予原告時，系爭車位確實具有減少其價值之瑕疵，原告先位聲明主張系爭車位交付時具有減少其價值之瑕疵，減少契約預定之效用，被告應負物之瑕疵擔保責任，並請求減少價金，返還已無法律上原因、溢

01 付之價金，洵屬有據。

02 (四) 復按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
03 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可
04 歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償
05 損害，民法第227條第1項、第226條分別定有明文。本件
06 原告主張系爭車位非法定停車位，經本院委請中華不動產
07 估價師聯合事務所鑑定，鑑定結果為：屬獎勵停車位之系
08 爭停車位，因此受有車位價差之損失等情（見鑑定報告第
09 33頁），堪認系爭車位確實有未具備應有價值之瑕疵。且
10 原告主張訂約時，被告未明確提醒原告系爭車位之性質，
11 已於前述，原告購買系爭車位受有損失，恐係因被告訂約
12 時未明確告知原告所致，是原告主張本件系爭車位之瑕疵
13 屬可歸責於被告之原因，依民法第227條不完全給付之規
14 定請求被告負損害賠償責任，亦非無可採。雖因原告起訴
15 主張本件之先位聲明為民法第359條、第179條規定，而備
16 位聲明始為民法第227條、第226條，是於先位聲明有理由
17 之情形下，無庸再行審酌備位聲明之主張，然因依原告起
18 訴之事實觀之（見本院卷第392頁），原告除了系爭車位
19 本身減少之價值外，另就系爭房屋減少之價值、使用上之
20 不便利、不安全等損失，一併請求被告填補，是本件將就
21 系爭車位本身減少價值以外之部分，爰依備位聲明之主張
22 ，一併進行審酌。至起造人申請使用執照時，應檢附經交
23 通主管機關審核同意之獎勵增設停車空間營業管理規範；
24 於領得建築物使用執照後六個月內，應依停車場法相關規
25 定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用；前
26 項營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約之附件，臺
27 中市建築物增設停車空間獎勵要點第11點定有明文（見本
28 院卷第149頁），又系爭社區既已取得使用執照，是依前
29 揭規定，被告應將載明「系爭社區之停車空間需開放供公
30 眾使用」之營業管理規範納入管理規約草約之附件，俾利
31 區分所有權人知悉，方屬適法，惟被告提供之「房屋買賣

特別約定同意書」暨其附件「大廈社區規約及管理辦法同意書」，均未提及系爭社區之停車空間需開放供公眾使用，或檢附停車空間營業管理規範，或事先告知區分所有權人，不僅造成原告使用系爭房屋、系爭車位時，因欠缺瞭解而產生之不便、風險及損失，亦恐致原告遲至108年5月下旬，始透過系爭社區公布欄陸續知悉系爭車位具有瑕疵之事實，而原告知悉系爭車位具有應由被告負擔保責任之瑕疵後，即與被告討論，並透過民意代表協商，苦無結果後，始於108年11月對被告寄發存證信函，表明欲請求減少價金之意旨，有存證信函在卷可稽（見本院卷第53-58頁），並經原告陳稱在卷（見本院卷第211頁），堪認屬實，是依法原告當得行使減少價金、不當得利之請求權、不完全給付損害賠償之請求權無訛。

（五）查本件原告於102年11月16日與被告簽訂系爭契約，購買被告所興建之集合住宅即系爭社區A2棟9樓之系爭房屋暨地下二層第72、73號兩個系爭車位，系爭車位價金共計260萬元，詎系爭車位為獎勵停車空間，依「臺中市建築物增設停車位空間獎勵要點」，應對外開放供公眾使用，均如前述，原告自得依據上開說明請求被告減少價金、返還不當得利、損害賠償。茲就原告請求被告給付之金額及理由是否有據，分別說明如下：

1.系爭車位價值減損部分：

- (1)原告主張系爭車位依中華不動產估價師聯合事務所鑑定報告所為鑑定結果，勘估標的之法定停車位單價為每車位145萬元，其推算比準車位價格減損率為30.48%（見報告書第33頁），故系爭兩車位之價值減損金額合計為883,920元等語。惟查，系爭社區勘估標的之法定停車位單價為每車位145萬元，有前揭中華不動產估價師聯合事務所鑑定報告在卷可稽，其估價係先以比較法、收益法為估價方法，推估勘估標的比準車位（即系爭車位中編號72號之車位）於法定停車位條件下之正常價格。即採比較法評估時，

01 比準車位之比較價格為146萬3,265元（前開鑑定報告第16
02 -25頁）；又考量本身條件、規劃用途、近鄰或類似地區
03 不動產之價格，與591租屋網之成交資訊或待租資訊，所
04 得結論為，採收益法評估時，比準車位之收益價格為144
05 萬3,690元（前開鑑定報告第26-32頁），是在考量此二方
06 法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程
07 度等因素後，採加權平均法推算，分別給與比較價格與收
08 益價格加權係數為50%、50%，推算比準車位之價格為每車
09 位145萬元（前開鑑定報告第33頁）。兩造對此均不爭執
10 （見本院卷第141、262、392頁），堪信為真。而原告購
11 買之系爭車位每停車位價格為130萬元，亦有系爭契約在
12 卷可憑（見本院卷第23頁），故系爭社區地下空間法定停
13 車位之價格與獎勵停車位之價格，每車位實際相差價格約
14 為15萬元，應以該價格作為實際減損之依據，始能較符合
15 現況，系爭車位實際之減損價值為30萬元，洵堪採信。

- 16 (2) 原告雖以中華不動產估價師聯合事務所鑑定報告係以「法
17 院訴訟案例之容積獎勵停車位價格試算之價值減損率」31
18 .37%，並參照「以折現現金流量分析法評估容積獎勵停車
19 位收益價格並試算之價值減損率」29.59%；在考量此二方
20 法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程
21 度等因素，採加權平均法推算，分別給與比較價格與收益
22 價格加權係數為50%、50%，推算比準車位價格減損率為30
23 .48%一情，而認為可採。惟查，該鑑定報告未說明其就比
24 較標的1、2、3所分別採用之比例緣由，僅於補充回函中
25 表示係針對個案依經驗與專業判斷認定，略有不足；又依
26 鑑定報告第22頁所記載之比較標的相對位置，比較標的3
27 之位置與勘估標的之位置較為相近，依一般經驗法則應是
28 鑑定標的3比其他兩筆有更高的參考價值，應該取較高之
29 比例，然鑑定報告卻是將鑑定標的2取較高之比例，該部
30 分取捨亦未見理由之說明，乃有疑義；再鑑定報告以法院
31 訴訟案例（鑑定報告第34頁及附件「以法院訴案例之容積

獎勵停車位價格試算價值減損率分析」)計算本件獎勵停車位之價值折損率，即以臺灣高等法院105年重上字第145號案例作為其鑑價基準，並認為該案法院認定獎勵停車位價值為155萬元，惟該判決主文並未有任何之數字顯現，無從依據該主文推算法院認定獎勵停車位價格為155萬元，依該判決全文，僅有於判決書第306行提及「而依系爭確認表所載，地下機械停車位為155萬元，明緯公司應找補伊等218萬5,500元」，而155萬係指「系爭確認表」所載，並非法院認定，且該找補之價額為94年3月間之價額，該鑑定報告卻將之誤認為106年1月之價額，是該鑑定報告基此所為之結論，難以憑採；另鑑定報告比較標的A1、A2、A3中，個別因素之車位形式部分調整比例為「-30%」，該單一因素調整比例大於百分之15，然鑑定報告卻未將之排除，仍然選作比較標的，選取差異似有過大，而違反不動產估價技術規則第25條之規定，該鑑定報告雖於比較調整分析表之「調整過程說明事項」欄記載「…本次評估作業之法院訴訟案例A為坡道機械車位、比較標的A1～A3為坡道平面車位，故其車位調整率大於15%、個別因素調整率大於15%，總調率大於30%，故依估價技術規則第25條規定，特於此敘明」等語，惟依上開估價技術規則第25條規定，須符合「勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料」之要件始可以例外選取調整因素大於15%之比較標的，惟本件坡道機械並非性質特殊，亦非缺少交易資料，不符合上開第25條但書之規定甚明，故該鑑定報告選取A1～A3之標的，顯有不當；況依網路上之實際交易資料（見本院卷第239-245頁），坡道機械最高交易金額不過160萬元，還比鑑定報告中A1～A3經調整後之最低價格221萬元還要低61萬元，比最高價228萬元還要低68萬元，而四個坡道機械平均價位為127萬元【 $(110+118+120+160)/4=127$ 】，亦較上開調整後價格低94萬元至101萬元，故鑑定報告雖調整A1～A3之價格，然仍與實際交易價格有

顯著差異，該鑑定機關雖補函覆稱係因標的路段無3個坡道機械停車位，始以坡道平面車位單價之7折計算（見本院卷第269頁），然實際上內政部實價登錄系統卻顯示不只3筆坡道機械停車位之資料，如前所敘（見本院卷第239-245頁），是該部分之鑑定過程亦屬可議；復該鑑定報告選取之標的均位於臺北市，而本件係位於臺中市，顯然難認屬於最妥適之比較基礎，是鑑定報告所選取之A1～A3比較標的顯非妥當；另該鑑定報告就比較標的之車位屬性（獎勵停車位或法定停車位之屬性）為何，並未提出詳細資料證明，僅以回函補充表示係「假定」為法定停車位等語（見本院卷第271頁），是其基此所為之鑑定，即與不動產估價技術規則第22條第1項規定不符，是該鑑定報告就系爭車位價值減損率為30.48%部分，尚無法採信。本院認仍應以系爭車位坐落之社區及鄰近或類似地區之相同屬性者實際價格，作為參考，較為公平且能貼近市場行情，並反應實際所受之價值減損，今原告請求系爭車位價值減損之金額逾30萬元之範圍，尚屬無據，難予認採。

2. 系爭房屋價值減損部分：

- (1) 原告主張因系爭車位為獎勵停車位，故對於不動產房地亦應有影響等語。經查，系爭車位係登記於系爭房屋之共用部分下，因其具備「公益義務」之負擔，故須開放供不特定公眾停車使用。對社區全體而言，對外開放之情形下將使社區住戶外之第三人可於社區內出入，除增加安全性之風險，亦增加社區管理之困難，進而使該社區評價降低，社區房地之交易市場性降低，反應於不動產市場中之銷售期間勢必延長，即由於前述獎勵車位須對外開放，導致潛在有購買意願之買方對該社區之評價降低，進而使該社區房地銷售期間將拉長。故系爭車位之存在確實對於系爭房屋之價值有所減損，參以系爭社區其他獎勵停車位所有權人對被告提起之另案訴訟（本院108年度重訴字第589號），就獎勵停車位與法定停車位之價差等事委由華聲科技不

動產估價師事務所做成之鑑定報告書，其結論略為：最終決定本案折現因子為90.46%，即獎勵車位須對外開放對該社區房價造成之影響程度為9.54%，有該鑑定報告書在卷可憑（見卷附華聲科技鑑定報告書第37頁），亦為相同之認定。足徵系爭社區其他獎勵停車位所有人（共計約26位）之房地產均因此受有影響，以原告購買系爭房屋之價格5,588,000元、影響程度9.54%計算後，系爭房屋之減損價格應約為533,095元（ $5,588,000 \times 9.54\% = 533,095$ ，元以下四捨五入），堪予採信。

(2) 被告雖辯稱：另案之鑑定報告書不可採，依另案之鑑定報告，有些戶別僅有一個停車位，有些為兩個，而且有的在B1，有的在B2，這些都會影響，再者，原本之房價就有所不同，鑑定報告卻認定一旦開放獎勵停車位供公眾使用，會影響全體住戶房價、減損百分之9.54，結論不夠客觀，其對於房價會減損一節有爭執等語。惟上開華聲科技鑑定報告係經專業鑑定機關所製作，且係依據不動產估價技術規則第43條規定決定另案之折現率，經專業之考量採風險溢酬法推算勘估標的租金收益率，考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素後，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之，應認符合系爭車位之實際狀況而為判斷，雖然各車位所在樓層不一，然另案之鑑定報告是基於各車位均具有獎勵停車位屬性，進行對各車位所有人擁有房產價格受影響程度，減損比例之評估，並非一概統一認定減損之金錢數額，是應已兼顧其個別之差異，被告僅空言泛稱結論不夠客觀，惟未能提出其他證據以實其說，被告上開所辯，尚難憑採。

3. 原告因系爭車位為獎勵停車位須對外開放使用，所受之車位價值減損即價金減損額為30萬元，系爭房屋因此減損之

01 價值為533,095元，合計833,095元（300,000+533,095=
02 833,095），應堪認定。

03 （六）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
04 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
05 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
06 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債
07 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
08 之遲延利息；但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付
09 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
10 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203
11 條分別定有明文。查原告對被告上開債權，核屬無確定期
12 限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延
13 責任。準此，原告就833,095元其中40萬元部分，請求被
14 告自存證信函送達被告之7日後即108年11月21日起（見本
15 院卷第58、139頁）；及其中433,095元，自民事擴張訴之
16 聲明狀繕本送達之翌日即109年11月1日起（見本院卷第13
17 9頁），均至清償日止，按週年利率5%計付遲延利息，核
18 無不合。

19 四、綜上所述，原告依民法第179條、第227條第1項、第359條規
20 定及系爭契約之法律關係，訴請被告給付833,095元，及其
21 中40萬元自108年11月21日起；其中433,095元自109年11月1
22 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有
23 理由，應予准許。至原告逾此部分之請求，為無理由，應予
24 駁回。

25 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
26 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
27 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
28 駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決
30 結果不生影響，爰不再逐一論述。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 4 月 15 日
臺灣臺中地方法院民事庭
法官 林秉暉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 4 月 15 日
書記官 許國慶