

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第698號

原告 邱葉秀惠

王淑靜

共同

訴訟代理人 陳鄭權律師

楊安騏律師

被告 葉王愷

葉柏文

葉徐阿蚶

兼上三人共同

訴訟代理人 葉軍棟

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國113年1月11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：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，本件依原告與被告之被繼承人即
訴外人葉石松簽訂之協議書（下稱系爭102年協議）第10條
約定，本約有關之訴訟，雙方均同意由以本院為第一審管轄
法院（見北司補卷第15至17頁），揆諸前開規定，本院就本
件訴訟自有管轄權。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 原告與訴外人葉石松（歿）、林王慧、王淑惠為手足關係，
03 渠等之父母親前於民國68年間，將名下所有之新北市板橋區
04 江翠段第四崁小段共47筆土地，逕先過戶登記於葉石松名
05 下，並囑咐葉石松必須將上開土地分配予原告、林王慧、王
06 淑惠姊妹4人。嗣渠等父母親過世後，葉石松遵守父母囑
07 託，與原告、林王慧、王淑惠於102年5月23日簽訂系爭102
08 年協議，約定待上開土地因合建而得受分配建物時，應分配
09 予原告、林王慧、王淑惠每人1戶至少50坪之建物及1個停車
10 位，若不足50坪，則葉石松應按「時價」折算現金找補。前
11 開土地之建案「潤泰文樺」（下稱系爭建案）業於111年9月
12 14日建築完成，原告邱葉秀惠所分得之新北市○○區○○○
13 路000號20樓建物（即A2-20F）坪數僅36.34坪，尚不足13.6
14 6坪；原告王淑靜所分得之新北市○○區○○○路000號20樓
15 建物（即A3-20F）坪數僅44.96坪，尚不足5.04坪，應由葉
16 石松依系爭102年協議，就不足部分按「時價」折算現金找
17 補原告。今葉石松已過世，原告自得向葉石松之繼承人即被
18 告請求上開找補金額。依據系爭102年協議第4條之約定：
19 「本契約所稱之『時價』，以建築物完工後，建商銷售開價
20 （以該棟完工建案之每戶平均開價計之）之8折價格計之。若
21 無建商銷售之開價可供計算，則由市價計之，市價應參考內
22 政部不動產交易實價資訊（以方圓0.5公里內、3年內新屋、
23 電梯大樓、建物坪數相當之交易價格為參考基準）」等語，
24 可知系爭建案完工後，若建商有對外進行銷售者，始應以開
25 價之8折計算時價，然系爭建案早於預售階段即已完售，於1
26 11年9月14日竣工時並無任何開建商銷售開價可供參考，自
27 應以「市價」為計算，且以系爭建案之售價為最有參考價
28 值，經參考內政部不動產交易價值查詢服務網之實價登錄資
29 料，認應以每坪80萬元計算為適當。是被告應連帶給付原告
30 邱葉秀惠1,092萬8,000元（計算式：13.66坪×80萬元＝1,09
31 2萬8,000元），及連帶給付原告王淑靜403萬200元（計算

式：5.04坪×80萬元＝403萬200元）。為此，爰依系爭102年協議之約定與繼承之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告邱葉秀惠1,092萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應連帶給付原告王淑靜403萬200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告於108年11間配合建商辦理選屋，因系爭建案每間房屋價格、每坪單價不盡相同，建商基於公平原則，已將選屋之原則及條件作成書面，經林王慧居間轉知原告與其他姊妹，經林王慧居間溝通後，原告與其他姊妹均同意分屋協議書（下稱系爭分屋協議）之內容，即原告與林王慧、王淑惠姊妹4人各自選擇1戶房屋及1個停車位外，就不足之差額部分，共同選定系爭建案之A2-16樓房屋（下稱系爭A2-16F），依差額比例共有之。嗣後原告與其他姊妹4人依系爭分屋協議內容接收所選定之房屋，並為避免系爭A2-16F過戶給原告與其他姊妹4人後再行出售將會產生高額之房地合一稅，而請求被告將其名下之系爭A2-16F直接出售後，將扣除仲介費用之餘額按原告與其他姊妹4人之比例分配予原告與其他姊妹4人。112年1月31日，原告與其他姊妹4人共同討論決定以開價每坪70萬元之價格，委託仲介銷售系爭A2-16F，支付百分之2之仲介費，並由被告葉軍棟委請仲介公司銷售。被告葉軍棟於112年2月9日通知林王慧系爭A2-16F已以2,860萬元出售，扣除車位210萬元後計算，相當於已每坪72.9萬元出售。被告葉軍棟於系爭A2-16F出售結案並收取房屋價金後，於112年4月17日通知林王慧、王淑惠與原告姊妹4人可分配之金額，嗣林王慧、王淑惠均已提供帳戶而收取找補款，可見被告並無不願給付選屋差額之情事。詎料，原告於被告欲給付上開金額時，突然否認依據系爭分屋協議內容計算之金額，要求改以渠等單獨所選房屋面積不足部

分，以每坪80萬元之單價計算後折現給付原告，違反系爭102年協議與系爭分屋協議之約定，並否認曾經同意系爭分屋協議之約定。然原告自選屋開始，關於選屋、所選房屋之交付及點收作業、決定出售系爭A2-16F、決定系爭A2-16F之售價金與仲介費等意思表示，均係委由林王慧代為表達，統一回覆給被告葉軍棟，再由被告葉軍棟負責與建商或仲介接洽確認，可認原告係有具體可徵之積極作為，足已表見其有將代理權授與他人之事實，且原告明知林王慧代其所為之意思表示亦未有反對意思之表示，符合民法第169條表見代理之規定，自應對於第三人負授權人之責任，而不得否認系爭分屋協議之約定。

(二)退步言之，依系爭102年協議第4條之約定，系爭建案於完工前已銷售完畢，則應參考方圓0.5公里內，3年內新屋、電梯大樓、建物坪數相當之內政部不動產交易實價資訊來認定系爭建案完工時之市價，以系爭建案附近之雙江翠、遠雄鉅翠、聯上涵翠、仰真等建案，自111年8月起至10月間之實價登錄內容計算，應為每坪60.89萬元。原告以系爭建案中最高價之頂樓於112年7月之房價計算找補款，並不合理。又依系爭102年協議第6條之約定，履行系爭102年協議所生之交換營業稅、契稅、土地增值稅、印花稅、房屋稅等一切稅金，應由原告邱葉秀惠、王淑靜負擔3成，即分別為20萬636元、23萬5,016元，是被告應找補原告邱葉秀惠、王淑靜金額分別為811萬6,864元（計算式：608,900元×13.66坪－200,636元＝8,116,938元）、283萬3,840元（計算式：608,900元×5.04坪－235,016元＝2,833,840元），亦與原告所主張請求之數額不同，從而，原告之請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責

01 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民
02 法第169條定有明文。又前開規定之表見代理，係為保護第
03 三人而設，本人如有使第三人信以為其有以代理權授與他人
04 之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人責任，而此
05 項表見代理云者，原係指代理人雖無代理權，而有可使人信
06 其有代理權之情形而言（最高法院70年台上字第3515號民事
07 判決先例意旨參照）。

08 (二)經查，依據被告所提出被告葉軍棟與證人林王慧間之通訊軟
09 體LINE對話紀錄，被告葉軍棟於109年11月20日將系爭分屋
10 協議傳送給證人林王慧，並於同年月23日詢問：「請問分屋
11 協議書的內容，各位姑姑們有沒有問題？」等語，經證人林
12 王慧於翌日即同年月24日回復：「協議書內容大家沒什麼問
13 題，圓滿完成」等語，此有上開通訊軟體LINE對話紀錄在卷
14 可參（見本院卷第22、47頁）。而依證人林王慧於本院審理
15 中所證：被告葉軍棟有於108年11月提供選屋相關資料及說
16 明，我當時有使用通訊軟體傳給原告等人；我有向被告葉軍
17 棟表示由我作為原告等4姊妹與被告間處理選屋的對口窗
18 口；原告等人於102年間開始，即有請我幫忙作為代表，跟
19 被告葉軍棟處理選屋相關事情；原告等人的選屋，都是原告
20 自己選定的；就不足差額部分決議共同選定系爭A2-16F，依
21 4人之差額比例共有，是姊妹4人共同決定，我都有LINE給她
22 們，不足的坪數用另外的房屋來補，她們都有同意；我有傳
23 系爭分屋協議給原告看，他們也說沒有意見，大家圓滿和解
24 就好了；原告邱葉秀惠也在LINE表示分房的事情沒有意見，
25 只要妹妹們同意就好了；那時候大家都有同意把系爭A2-16F
26 賣掉，賣掉的時候我有用LINE通知她們，告知她們賣了多少
27 錢；系爭A2-16F要賣多少錢，是大家一起決定的，原告她們
28 都同意，沒有反對；當初說系爭A2-16F賣掉後，大家以比例
29 分配，大家都說好沒有意見等語（見本院卷第102至110
30 頁），及證人林王慧所提出其與原告、王淑惠間之通訊軟體
31 LINE對話紀錄，顯示證人林王慧有將「選屋說明及附件資

料」、系爭分屋協議等資料傳至群組供原告等人確認，並有說明「選屋協議書的表格，多增一列A2-16F各人應分配的持分比例」等語；而原告除有向證人林王慧表示所欲選定之房屋外，原告王淑靜另曾表示：「江子翠四人共同一戶，看姊姊們怎麼決定，只要能將餘額取回，我沒意見。」、「二姊好：江子翠四人共有16樓房屋，我也同意賣掉。」等語；原告邱葉秀惠亦有表示：「有關江翠分到的房子，我都没意見，一切尊重各位妹妹的決定就好。」等語（見本院卷第129至131頁）。顯示原告自選屋開始，關於選屋、決定出售系爭A2-16F、系爭A2-16F之出售價金與仲介費等相關事宜之意思表示，均係委由證人林王慧代為表達，統一回覆給被告葉軍棟；而關於系爭分屋協議之內容，包含原告與證人林王慧、王淑惠姊妹4人選定之房屋不足50坪之餘額部分，以共有系爭A2-16F方式找補餘款乙節，經證人林王慧轉知後，原告亦均已為同意之意思表示，再由證人林王慧轉知、回覆給被告葉軍棟。則兩造間就系爭分屋協議之契約重要之點，即「各人選定之房屋標的」、「所選房屋不足50坪之部分以共有系爭A2-16F方式找補餘款」等節，即已透過證人林王慧之轉知而達成意思表示之合致，契約即已成立，不因有無簽立書面契約而異，原告自不得事後驟然否認系爭分屋協議之效力。

（三）至原告雖主張其僅授權、委託證人林王慧代為轉達選屋標的，及代為轉達同意出售系爭A2-16F等節，然未授權證人林王慧可代原告同意系爭分屋協議計算之找補方式，或同意按差額比例與其他姊妹共有系爭A2-16F，而不依系爭102年協議另向被告請求找補金額等語。然查，依據系爭102年協議之約定即可知，選屋因涉及各人選屋坪數之差異而有金錢找補之問題，是選屋與找補金額之計算，應為一體之考量而難逕予區分；系爭分屋協議之內容，即同時處理選屋與找補金額之計算與分配，則原告關於選屋、決定出售系爭A2-16F、系爭A2-16F之出售價金與仲介費等相關事宜之意思表示，既

均已委由證人林王慧代為向被告葉軍棟轉達，在原告未明示所授與之代理權有限制之情況下，依據一般通常生活經驗與論理法則，具有一般通常智識經驗之人均足認原告所授與證人林王慧之代理權範圍兼及於找補金額之計算及方式，並無限制。則縱使原告所稱證人林王慧逾越授權範圍乙節為真，然就其未授權證人林王慧之部分，原告既明知證人林王慧表示為其代理人而未為反對之表示，已可使他人信證人林王慧係有權代理，有表見代理之適用，是原告就此部分仍應負授權人責任。況原告對於其有同意出售系爭A2-16F乙節並不爭執（見本院卷第145、215、243頁），核與證人即受託銷售系爭A2-16F之仲介謝宗翰於本院審理中所證述：我有在112年1月8日到系爭建案社區與原告邱葉秀惠等人見面，當下被告葉軍棟有介紹這幾個是她的姑姑，姑姑有說系爭A2-16F是她們的，當下我有跟她們分享社區的行情；當日有見到在庭之證人邱大維，知道邱大維與其母親即原告邱葉秀惠均在場等語（見本院卷第182頁），及被告與證人謝宗翰之通訊軟體LINE對話紀錄所示內容（見本院卷第121頁）相符，堪以認定。原告雖主張出售系爭A2-16F僅是被告籌措找補金額之方式，無由證明其已同意以共有系爭A2-16F之方式替代找補金等語。然衡諸一般社會常情與經驗、論理法則，如出售系爭A2-16F僅是被告籌措找補金額之方式，則出售與否、出售之價格與仲介費等，均無經原告同意或決定之必要，是原告委由證人林王慧代為向被告葉軍棟轉達同意出售系爭A2-16F乙節，適足證明原告已有同意選屋不足50坪之部分，以與證人林王慧、王淑惠等姊妹4人共有系爭A2-16F之方式找補餘款之事實，自不容原告事後任執他詞否認前情。

（四）綜上，兩造對於系爭分屋協議之內容已為意思表示合致，契約已成立於兩造之間，自當拘束兩造間之權利義務關係。其中關於原告所選定房屋不足50坪之處理方式，系爭分屋協議所定「由原告與林王慧、王淑惠姊妹4人以共有系爭A2-16F方式找補餘款」之方式，即已取代系爭102年協議第2條「以

01 時價折算現金」之約定。換言之，依據系爭分屋協議，原告
02 與林王慧、王淑惠共有系爭A2-16F，即已等同分配得滿足50
03 坪條件之建物，自無再依系爭102年協議第2條之約定，請求
04 被告以市價補償之餘地。從而，原告依據系爭102年協議請
05 求被告給付如聲明所示之找補金額，為無理由。

06 四、綜上所述，原告依系爭102年協議之約定及繼承之法律關
07 係，請求被告連帶給付原告邱葉秀惠1,092萬8,000元、給付
08 王淑靜403萬200元，及自112年6月14日起至清償日止，按年
09 息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既
10 經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回。

11 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
12 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
15 民事第一庭 法 官 呂俐雯

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
20 書記官 吳芳玉