

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第263號

上訴人 郭禮漳

訴訟代理人 李仁豪律師

潘艾嘉律師

複代理人 陳嫻婷律師

鄭智陽律師

上訴人 郭曾明辰

郭禮寬

0000000000000000

郭圃銘

上三人共同

訴訟代理人 黃文明律師

被上訴人 良茂建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳春銅

訴訟代理人 陳怡均律師

上列當事人（下省略上訴人稱謂）間請求損害賠償事件，郭禮漳對於中華民國110年1月20日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第45號第一審判決提起上訴，其上訴效力及於郭曾明辰、郭禮寬、郭圃銘，郭禮漳並為訴之追加，本院於112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回郭曾明辰、郭禮寬、郭圃銘請求確認如附件所示分屋協議書之法律關係不存在之訴部分，及命郭曾明辰、郭禮寬、郭圃銘負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、郭禮漳之上訴、追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、郭曾明辰、郭禮寬、郭圃銘其餘上訴駁回。

四、第一審訴訟費用關於廢棄部分、第二審及追加之訴訴訟費用均由郭禮漳負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
03 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
04 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1
05 款定有明文。查郭禮漳於民國（下同）107年12月4日起訴主
06 張：伊與郭曾明辰、郭禮寬、郭圃銘（合稱上訴人，後3人
07 合稱郭曾明辰等3人）之父親即被繼承人郭達明（下以姓名
08 稱之）於民國（下同）102年11月8日與被上訴人簽訂不動產
09 合建契約書（下稱系爭合建契約），復於同年月28日簽訂變
10 更暨補充協議書(一)（下稱系爭補充協議），約定由郭達明提
11 供臺北市○○區○○段00○0地號土地予被上訴人作整體規
12 劃設計，共同合作興建房屋（下稱系爭建物）。系爭建物於
13 106年6月21日取得使用執照，於同年7月31日完成建物所有
14 權第一次登記，被上訴人於107年8月30日以107良字第10708
15 3001號函（下稱系爭3001號函）通知郭達明之全體繼承人辦
16 理交屋。惟被上訴人未按系爭合建契約第3條約定以基準容
17 積樓地板面積所規劃之產權面積2,304.71平方公尺作為分屋
18 基礎，而將騎樓面積加入應受分配面積，致郭達明應分得之
19 容積地板面積短少113.82平方公尺（約34.43坪），因系爭
20 建物已完成建物所有權第一次登記而無法補正，爰依民法第
21 227條第1項、第226條第1項規定，以附近交易行情每坪新臺
22 幣（下同）120萬元計算，請求被上訴人賠償4,131萬6,000
23 元（34.43坪X120萬元）。伊分別於106年9月4日、107年9月
24 10日委由律師發函通知被上訴人辦理驗收交屋及賠償逾期交
25 屋所生損害，被上訴人均未置理，依系爭合建契約，上訴人
26 本可獲分配25個停車位（下合稱系爭停車位），因被上訴人
27 遲延給付，致上訴人受有自106年10月1日起至107年11月30
28 日止，以每個車位每月租金5,000元計算之損害，共計175萬
29 元（5,000元X25個車位X14個月），爰依民法第231條第1項
30 規定，先一部請求被上訴人賠償50萬元（下合稱系爭金錢給
31 付之訴部分）等語。郭禮漳於原審聲請依民事訴訟法第56條

01 之1第1項規定以裁定命郭曾明辰等3人追加為原告，原審於1
02 08年3月14日裁定郭曾明辰等3人應於該裁定送達後7日內，
03 就系爭金錢給付之訴部分，追加為原告，逾期未追加，視為
04 已一同起訴。該裁定於108年3月21日送達郭曾明辰等3人，
05 郭曾明辰等3人於108年3月28日均視同追加為系爭金錢給付
06 之訴部分原告，有該裁定、送達回執可稽（原審卷一第325
07 至339頁）。郭禮漳於109年3月2日追加起訴主張：郭圓銘於
08 104年1月27日無權代理郭達明簽署如附件所示分屋協議書
09 （下稱系爭分屋協議），系爭分屋協議並無變更系爭合建契
10 約與系爭補充協議之效力，且被上訴人與郭達明就系爭分屋
11 協議所記載分配基礎之系爭建物內容暨其面積等必要之點未
12 達成意思表示合致，爰依民事訴訟法第247條第1項前段規
13 定，請求確認兩造間就系爭分屋協議之法律關係不存在（原
14 審卷二第397頁，下稱系爭確認之訴部分），然原審未依民
15 事訴訟法第56條之1第1項規定，以裁定命郭曾明辰等3人追
16 加為系爭確認之訴部分之原告，故郭曾明辰等3人並非系爭
17 確認之訴部分之原告，原判決關於駁回郭曾明辰等3人系爭
18 確認之訴部分，為訴外裁判（詳後述）。郭曾明辰等3人雖
19 未對原判決提起上訴，然郭禮漳提起上訴，而原審所裁判之
20 訴訟標的法律關係對於上訴人有合一確定之必要，依民事訴
21 訟法第56條第1項第1款前段規定，上訴效力及於郭曾明辰等
22 3人，爰併列郭曾明辰等3人為上訴人。

23 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，民事
24 訴訟法第446條第1項本文定有明文。本件郭禮漳於原審依民
25 法第277條第1項、第226條第1項規定，請求被上訴人賠償短
26 少分配合建房屋坪數所生損害4,131萬6,000元。嗣於本院審
27 理時追加民法第398條準用第360條請求權基礎，經被上訴人
28 同意（本院卷二第378頁），依民事訴訟法第446條第1項本文
29 規定，准予追加，至於郭曾明辰等3人未為訴之追加，郭禮
30 漳亦未聲請本院以裁定命郭曾明辰等3人追加為原告，是郭
31 曾明辰等3人非追加之訴之原告，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、郭禮漳於原審起訴主張：依上開壹之一、所示，爰依民法第
03 227條第1項、第226條第1項、第231條第1項、民事訴訟法第
04 247條第1項前段規定，請求被上訴人給付4,181萬6,000元本
05 息予上訴人公司共有，暨確認兩造間就系爭分屋協議之法律
06 關係不存在等語，郭曾明辰等3人就系爭金錢給付之訴部分
07 追加為原告，原審就系爭金錢給付及確認之訴全部，均判決
08 上訴人敗訴，郭禮漳不服，提起上訴，其上訴效力及於郭曾
09 明辰等3人，郭禮漳並就系爭金錢給付之訴中4,131萬6,000
10 元部分，追加民法第398條準用第360條請求權基礎。郭禮漳
11 上訴及追加之訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付4,
12 181萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
13 週年利率5%計算之利息予上訴人公司共有。(三)確認兩造間
14 就系爭分屋協議之法律關係不存在。(四)上開第(二)項聲明，願
15 供擔保，請准宣告假執行。

16 二、郭曾明辰等3人主張：原審對伊等所為駁回系爭確認之訴部
17 分判決，乃訴外裁判，應予廢棄；郭圃銘有權代理郭達明簽
18 署系爭分屋協議，且系爭分屋協議較系爭合建契約之分配有
19 利，系爭分屋協議於104年1月27日簽署時，系爭建物鄰近住
20 宅銷售行情均高於每坪120萬元，兩造合意以每坪120萬元作
21 為找補依據，再以9.5折優惠計價，補貼建商，有利於地主
22 完整取得最優樓層之全部。伊等對原判決未聲明不服，本件
23 訴訟利害關係與郭禮漳相反，應由郭禮漳負擔第二審及追加
24 之訴訴訟費用等語。

25 三、被上訴人則以：伊已依建築圖確實施工，郭達明與伊約定可
26 受分配房屋面積，係按地政機關登記面積為準，非以基準容
27 積樓地板面積所規劃之產權面積作為分配基礎，地政機關就
28 系爭建物之騎樓與附屬建物之陽台所為登記均無錯誤，郭達
29 明依系爭合建契約可受分配之登記面積並未短少。又伊依系
30 爭合建契約第4條第2項第2款、第3款約定、民法第1153條第
31 1項規定，請求上訴人應於繼承郭達明遺產範圍內連帶返還

01 系爭合建契約之保證金581萬1,000元本息，經原法院106年
02 度訴字第5140號、本院108年度上字第634號判決（下稱系爭
03 634號判決）伊勝訴，復經最高法院109年度台上字第2004號
04 裁定駁回郭禮漳之上訴確定（下稱另案），關於認定郭圃銘
05 有權代理郭達明與伊簽署系爭分屋協議，對於本件應有爭點
06 效之拘束力等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴、追加之訴
07 及其假執行之聲請均駁回。(二)金錢給付部分，如受不利之判
08 決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

09 四、兩造不爭執事項：

10 (一)被上訴人與郭達明於102年11月8日簽訂系爭合建契約，並於
11 同年月28日簽訂系爭補充協議，有系爭合建契約、系爭補充
12 協議等件影本可稽（原審卷一第27至39、93至97頁；本院卷
13 二第385至399頁）。

14 (二)郭圃銘持郭達明之印章與被上訴人於104年1月27日簽訂系爭
15 分屋協議，有系爭分屋協議影本可稽（原審卷二第413至419
16 頁；本院卷一第39至45頁）。

17 (三)郭達明於105年4月23日死亡，其繼承人為上訴人，均未向法
18 院聲明拋棄繼承，亦未就郭達明之遺產協議分割，有郭達明
19 之繼承系統表、除戶戶籍謄本、各繼承人戶籍謄本可稽（原
20 審卷一第145至155頁）。

21 (四)系爭建物於106年6月21日取得使用執照，於同年7月31日完
22 成建物所有權第一次登記。系爭建物之設計容積率199.9
23 6%、容積樓地板面積2304.71平方公尺、騎樓面積229.22平
24 方公尺，騎樓面積不計入容積樓地板面積，有臺北市建築管
25 理工程處107年6月5日北市都建照字第10735695300號函、臺
26 北市政府都市發展局106年6月21日106使字第0098號使用執
27 照申請書、建築物概要表及面積計算表、臺北市○○區○○
28 段0000○0000○號之建物所有權狀等件影本可稽（原審卷一
29 第41至64、207至221頁）。

30 (五)臺北市中山地政事務所（下稱中山地政事務所）於106年7月
31 13日公告系爭建物之建物所有權第一次登記總面積，包含主

建物面積合計2,138.55平方公尺、臺北市○○區○○路000號1樓專有之騎樓面積195.27平方公尺（下稱系爭騎樓）及陽台面積18.29平方公尺（下稱系爭陽台）、同路618號2樓至8樓及同路616號4樓至8樓之雨遮面積合計141.14平方公尺、系爭建物共有部分面積合計1,875.94平方公尺（其中包含共有騎樓24.43平方公尺），以上共計4,369.19平方公尺（2,138.55+195.27+18.29+141.14+1,875.94），公告期間自106年7月13日起至7月28日止，郭禮漳於106年7月17日提出異議，中山地政事務所於106年7月21日回覆郭禮漳之函文記載：「查旨揭建物（即系爭建物）之建物測量成果圖係依106使字第0098號使用執照竣工平面圖轉繪計算，依該竣工平面圖之專有共用平面圖（圖號A1-8）一層配置平面圖所示，旨揭建物之專有部分包含部分騎樓面積，依前開規定應予登記為旨揭建物之專有部分；又有關分屋協議書是否涉有偽造文書一事，非地政機關職權所及，建請自行協調或循司法途徑解決」，有中山地政事務所106年7月13日北市中地登字第10631212700號公告暨不動產清冊、郭啟榮律師事務所106年7月17日啟民非字0000000號函、中山地政事務所106年7月21日北市中地登字第10631373300號函等件影本可稽（原審卷一第405至408頁、本院卷二第427至431頁）。

五、得心證之理由：

(一)原判決關於駁回郭曾明辰等3人系爭確認之訴部分，是否屬於訴外裁判？

依壹之一、所示，郭禮漳於原審對被上訴人提起系爭金錢給付之訴，原審就系爭金錢給付之訴部分，於108年3月14日依民事訴訟法第56條之1為裁定，郭曾明辰等3人均於108年3月28日視同追加為原告。嗣郭禮漳於109年3月2日追加系爭確認之訴部分，郭曾明辰等3人均未追加系爭確認之訴部分起訴，郭禮漳亦未向原審聲請依民事訴訟法第56條之1第1項規定以裁定命郭曾明辰等3人追加為原告，故郭曾明辰等3人並非系爭確認之訴部分之原告，則原判決關於駁回郭曾明辰等

3人系爭確認之訴部分，為訴外裁判。郭曾明辰等3人雖未對原判決提起上訴，然因該確認之法律關係對於上訴人有合一確定之必要，郭禮漳既就系爭確認之訴部分提起上訴，依第56條第1項第1款前段規定，上訴效力及於郭曾明辰等3人，惟本院僅得以訴外裁判為由，將原判決關於駁回郭曾明辰等3人系爭確認之訴部分廢棄，且毋庸另為實體裁判。

(二)郭禮漳單獨提起系爭確認之訴部分，原告之當事人適格是否欠缺？

按確認之訴祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事項之存否有不明確者，對於爭執其主張者提起，即具當事人適格。查郭曾明辰等3人均主張系爭分屋協議成立生效，僅郭禮漳否認之，則由郭禮漳單獨起訴，應無當事人適格欠缺情事。退步言，即使應由上訴人共同為系爭確認之訴部分之原告，當事人適格始無欠缺，然如依民事訴訟法第56條之1第1項以裁定命郭曾明辰等3人應追加為系爭確認之訴部分之原告，無異迫使郭曾明辰等3人昧於本身認知，主張郭圃銘未經郭達明授權，盜用郭達明印章，無權代理簽訂系爭分屋協議等事實，顯與其等之法律上利害關係相衝突，其等拒絕追加為系爭確認之訴部分之原告符合民事訴訟法第56條之1第1項之「正當理由」，此與郭禮漳事實上無法取得全體公同共有人同意之情形無殊，自得由郭禮漳單獨提起系爭確認之訴部分，故亦不存在當事人適格欠缺情形。

(三)郭禮漳請求確認兩造間就系爭分屋協議之法律關係不存在，有無理由？

1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。確認第三人間法律關係存在與否，亦同（最高法院107年度台上字第1686號判決意旨參照）。次按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號

判例要旨參照)。本件郭禮漳主張郭圃銘無權代理郭達明簽署系爭分屋協議，且被上訴人與郭達明就系爭分屋協議關於分配基礎之系爭建物內容暨其面積等必要之點未達成意思表示合致，故請求確認兩造間就系爭分屋協議之法律關係不存在等情，為被上訴人所否認，因郭禮漳與被上訴人對於系爭分屋協議是否有效存在乙節有所爭執，此法律上地位不安狀態，得以本件確認之訴為除去，是郭禮漳提起系爭確認之訴部分，自有確認利益，合先敘明。

2.按所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則(最高法院97年度台上字第2688號裁定意旨參照)。準此，前訴訟判決理由中之判斷雖然不生既判力，但如當事人在前訴訟以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦予以審理而為判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，原則上不許為與該判斷相反之主張或判斷，此係基於當事人公平之禁反言及誠信原則之適用，以期一次解決紛爭及防止前後裁判分歧。本件郭禮漳主張：另案僅認定被上訴人請求上訴人返還保證金，與被上訴人對上訴人履行交屋間，並非立於互為對待給付之關係，不發生同時履行抗辯之問題，且另案與本件訴訟之訴訟標的金額相差甚遠，故另案對於本件請求不存在爭點效，本件不受另案判決所為認定之拘束云云，被上訴人則抗辯：另案認定郭圃銘有權代理郭達明與被上訴人簽署系爭分屋協議，對於本件應有爭點效之拘束力等語。經查，系爭634號判決之理由欄五、記載：「(二)郭禮漳雖否認郭圃銘有權代理郭達明簽認系爭建照圖（即本件原審卷二第521至557頁之圖面）、簽訂系爭分屋協議云云，惟查，證人即受郭達明委任審核系爭契約（即系爭合建契約，下同）兼擔任簽約見證人之律師何

01 乃隆證稱：伊是受郭達明透過郭圃銘委任，處理審核合建契
02 約，剛開始是郭圃銘找律師、建築師、代書、會計師組成團
03 隊，說他父親有土地，要跟被上訴人談合建，伊的職務範圍
04 即審核合建契約及做見證人，最初合建契約版本是被上訴人
05 （即本件被上訴人，下同）提出，郭圃銘傳送給伊，經與被
06 上訴人、郭圃銘多次交換意見、修正，最後才定稿；系爭契
07 約簽訂時，郭達明、郭曾明辰、郭圃銘、被上訴人法定代理
08 人及伊都有在場，郭達明說郭圃銘是他最小的兒子，也最孝
09 順，所以有什麼事情就讓郭圃銘來聯絡，因當初簽約時有交
10 一顆專用印章給被上訴人專案使用，在簽立系爭契約之前，
11 被上訴人已提出建物外型及內部規劃，郭達明方建築師也有
12 審核簽認設計圖，只剩中間聯絡的事情而已，所以才會在系
13 爭契約上記載郭圃銘為聯絡人；後來簽系爭變更協議時，伊
14 亦有在場，並做成取回原印章之收據，郭達明說他要取回印
15 章自己保管，要蓋的時候要他同意；伊有見證簽署系爭分屋
16 協議，該分屋協議是為補充系爭契約之房屋分配所簽訂，郭
17 圃銘說他們家人間已經看過協議書，認為條件比原來合建的
18 條件還要好，所以願意簽立協議書，伊見證時雙方應已事先
19 討論過內容，現場未再對建物計算部分討論，簽立分屋協議
20 時在場的人有伊、郭圃銘、陳春銅，郭圃銘有帶郭達明印章
21 去簽，這顆印章是郭達明收回之後自行保管的那顆，伊認為
22 憑這顆印章可以認為郭圃銘有得到郭達明的授權等語，而郭
23 曾明辰在郭禮漳向臺灣臺北地方檢察署對郭圃銘提起偽造文
24 書告訴（下稱偽造文書案件）偵訊時亦證稱：郭達明於102
25 年11月8日與建商簽訂系爭契約時伊有在場，郭達明有指示
26 郭圃銘一起去，郭達明向良茂公司董事長陳春銅說合建之後
27 有什麼事情找郭圃銘聯絡，其都委由郭圃銘處理，建商也同
28 意，郭達明之印章原來是交給建商，2星期後郭達明從建商
29 處拿回印章，交予郭圃銘，吩咐郭圃銘如果建商要蓋章，要
30 配合建商去蓋章等語，核與郭達明於102年11月8日簽訂系爭
31 契約記載『甲方』下方增載郭圃銘為聯絡人，及於同月28日

01 簽立系爭變更協議，將系爭契約第11條原約定專用印章交由
02 被上訴人使用變更為『專用印章改由甲方（即郭達明）收回
03 自行保管』等節相符，且郭曾明辰、郭禮寬分別為郭達明之
04 配偶、兒子，亦為郭達明死亡後系爭建案新建房屋之繼承
05 人，倘郭圃銘簽署系爭建照圖、系爭分屋協議未經郭達明之
06 授權，致包含郭曾明辰、郭禮寬在內之全體繼承人權益受損
07 高達3千餘萬元，郭曾明辰及郭禮寬豈有不爭執系爭分屋協
08 議效力，反而迴護郭圃銘之理？再依系爭建案合建之初迄建
09 造完成，均由郭圃銘協助郭達明審圖、審約、議約及與被上
10 訴人聯繫，堪認郭達明已概括授權郭圃銘處理系爭建案事
11 宜，是郭圃銘代理郭達明與被上訴人簽認系爭建照圖及簽訂
12 系爭分屋協議，自屬有權代理。(三)郭禮漳復辯以郭達明自10
13 3年7月以後即罹患中至重度失智症，不可能授權郭圃銘處理
14 合建事務云云，並提出臺北榮民總醫院106年4月19日、同年
15 3月21日號函文及郭達明於該院、衛生福利部基隆醫院之病
16 歷記錄為證。然依郭禮漳所提臺北榮民總醫院106年4月19日
17 北總神第0000000000號函記載：『102年7月23日患者（按指
18 郭達明）接受知能篩檢測驗...評估患者當時為中度失智
19 症，有部分處理事務能力，判斷能力稍差但應該還有自主判
20 斷能力，應具有可簽訂簡單契約或贈與財產等事務之能
21 力』，證人何乃隆在偽造文書案件偵訊中亦證稱：102年11
22 月8日訂立系爭契約時，郭達明當時頭腦清楚，理解契約書
23 內容，最後並說請大家努力使合建完成及指定郭圃銘擔任聯
24 絡人等語，堪認郭達明於102年11月8日簽立系爭契約，及於
25 同年月28日簽立系爭變更協議時既有處理事務之能力，自有
26 委任郭圃銘處理系爭契約事宜之能力。至郭禮漳以縱認郭圃
27 銘有權代理郭達明簽立系爭分屋協議，但其簽署內容亦有越
28 權代理云云，惟其未能舉證證明郭圃銘有何逾越授權範圍之
29 情，即無可取」，有該判決影本可稽（原審卷三第14至16
30 頁），足認郭圃銘有無權限代理郭達明簽署系爭分屋協議為
31 另案之重要爭點，業經兩造於另案訴訟中為充分舉證及辯論

01 後，由法院作成實質判斷，應有拘束兩造之爭點效，郭禮漳
02 於本件訴訟自不得為相反之主張，本院亦不得作相異之判
03 斷，是郭禮漳前開主張，委無可採。

04 3.郭禮漳雖主張：郭圃銘曾對伊提起誣告刑事告訴，經臺灣臺
05 北地方檢察署（下稱臺北地檢署）檢察官以108年度偵字第1
06 1192為不起訴處分，其上載明：「郭達明於104年12月31日
07 經原法院以104年度監宣字第121號裁定受監護宣告…故被告
08 （即郭禮漳，下同）據此主張郭達明未有授權真意，難認被
09 告確有誣告之犯意」，足見郭達明未授權郭圃銘簽署系爭分
10 屋協議等語，並提出該不起訴處分書為憑（本院卷二第501
11 至503頁）。惟上開不起訴處分書僅係認定郭禮漳並非憑空
12 指控郭圃銘偽造文書，尚難認郭禮漳有誣告郭圃銘之故意，
13 而以犯罪嫌疑不足，處分不起訴，檢察官實未認定郭達明未
14 授權郭圃銘簽署系爭分屋協議。況且，郭禮漳對郭圃銘就系
15 爭分屋協議提起偽造文書刑事告訴，業經臺北地檢署檢察官
16 以106年度偵字第6534號、106年度偵續字第301號為不起訴
17 處分，再經臺灣高等檢察署（下稱高檢署）檢察官以107年
18 度上聲議字第2137號處分書駁回再議確定，郭禮漳聲請交付
19 審判，亦經原法院刑事庭以107年度聲判字第176號裁定駁回
20 聲請；嗣郭禮漳再對郭圃銘就系爭建案建照圖面及系爭分屋
21 協議提起偽造文書及背信等刑事告訴，經臺北地檢署檢察官
22 以108年度偵字第11191號為不起訴處分，再經高檢署檢察官
23 以108年度上聲議字第4831號處分書駁回再議，郭禮漳聲請
24 交付審判，亦經原法院刑事庭以108年度聲判字第172號裁定
25 駁回其聲請，有前開處分書及裁定書在卷可參（原審卷二第
26 337至370頁），復經本院調取上開刑事卷宗確認無訛。是郭
27 禮漳執前揭不起訴處分之理由，主張不受前開2.爭點效之拘
28 束，委無可取。

29 4.郭禮漳復主張：伊與郭曾明辰等3人於104年3月8日簽訂印鑑
30 使用協議書（下稱系爭協議書），可見其等均認定郭達明於
31 郭圃銘代理簽署系爭分屋協議時已達嚴重失智情況，郭達明

未授權郭圃銘簽署系爭分屋協議，否則郭圃銘無須簽署系爭協議書云云，並提出系爭協議書為證。然系爭協議書記載：因郭達明先生不能出席用印，於考量全體合法繼承人之利益及尊重郭達明先生之本意下，由其合法繼承人：配偶郭曾明辰（甲方）、長子郭禮漳（乙方）、次子郭禮寬（丙方）、三子郭圃銘（丁方），四人協議使用郭達明之印鑑應共同遵守如下約定：一、關於台北市○○區○○段0000地號土地之合建案：1.以郭達明名義與良茂建設股份有限公司、東亞建築經理股份有限公司、兆豐國際商業銀行及其他法人或自然人，為本合建案所簽之任何相關契約，代表出席之簽署人如有行為侵害或隱瞞私下議定之條件以致於侵害其他合法繼承人之財產權或財產上之利益，應自負法律上責任。2.與合建案相關之簽署用印，於民國一〇四年三月一日之後，應由合法繼承人自己或推派代表一人或數人共同為郭達明印鑑之使用。3.同下列條款二1.2.4。二其他有使用印鑑之必要：1.有使用印鑑必要時，應向其他三人明確說明使用目的，並得其同意。2.使用目的如為簽署契約，應先將議訂中之契約交予其他三人閱讀或影印。待達成共識才可簽署正式契約使用印鑑。契約日後如有補充或變更者，亦同。3.使用印鑑時應由合法繼承人自己或推派代表一人或數人共同為郭達明印鑑之使用。4.代表使用印鑑者，不得超過授權使用之目的，亦不得代為拋棄基於契約或法律上之權利：如瑕疵擔保請求權……等」（本院卷一第243頁），可知上訴人係約定104年3月1日以後關於系爭合建契約相關文件之簽署用印，均應由上訴人共同為郭達明印鑑之使用，或經上訴人推派代表為之。系爭分屋協議係於104年1月27日簽署，自不受系爭協議書之拘束，系爭協議書亦未記載郭圃銘未經郭達明授權簽署系爭分屋協議字樣，是郭禮漳執以主張不受前開2.所示爭點效之拘束，亦非可採。

- 5.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要

之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條第1、2項定有明文。本件郭禮漳雖主張：臺北市○○區○○路000號1樓專有之系爭騎樓及陽台不應計入郭達明可受分配之坪數，系爭分屋協議上誤將「含騎樓、雨遮，不含露台」錯誤記載為「含騎樓、露台，不含雨遮」，致被上訴人與郭達明就系爭分屋協議關於分配基礎之系爭建物內容暨其面積等必要之點未達成意思表示合致云云。然依上開2.3.所示，郭圃銘有權代理郭達明與被上訴人簽署系爭分屋協議，且系爭分屋協議就房屋分配面積、車位數量及找補金額等必要之點均已達成意思表示合致。又系爭合建契約第3條第1項、第2項約定：「本約所稱房屋面積，雙方同意以地政機關登記之面積為準，包括主建物、附屬建物及共同使用部分」、「房屋總面積分配，依甲方（即郭達明，下同）提供土地計算其基準容積樓地板面積所規畫之產權面積（依地政機關登記為準），先乘以千分之685，得出甲方可分得總坪數後，以一樓全部坪數先扣抵甲方可分得總坪數（一樓由甲方優先分配），剩餘之甲方可分得坪數再以當時公開銷售行情之均價換算甲方可分得之價額後，由甲方優先選擇二樓以上各戶」（原審卷一第29頁；本院卷二第389頁），足見郭達明與被上訴人約定房屋分配總面積係按地政機關登記之面積為準，而非以基準容積樓地板面積所規劃之產權面積為分配計算基準。復依上開四之(五)所示，系爭建物之建物所有權第一次登記總面積為4,369.19平方公尺（約1,321.7坪），系爭分屋協議第1條約定，合建完成待分配之房屋總面積為1,321.3坪，兩者差距在合理誤差範圍內，系爭分屋協議雖將「含騎樓、雨遮，不含露台」錯誤記載為「含騎樓、露台，不含雨遮」，仍不影響郭達明依系爭合建契約第3條約定按地政機關登記之面積計算其可受分配之房屋面積、車位數量及找補金額，是郭禮漳此部分主張，為不足採。

01 6.從而，郭圃銘確經郭達明授權與被上訴人簽署系爭分屋協
02 議，兩造間就系爭分屋協議之法律關係已成立生效，故郭禮
03 漳請求確認兩造間就系爭分屋協議之法律關係不存在，核屬
04 無據。

05 (四)上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項，及郭禮漳依民
06 法第398條準用第360條規定，請求被上訴人賠償短少分配合
07 建房屋坪數所生損害4,131萬6,000元本息，有無理由？

08 1.按不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，
09 且有可歸責於其之事由，而造成債權人之損害所應負之債務
10 不履行損害賠償責任（民法第227條規定參照）。是以，不
11 完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付
12 不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給
13 付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應
14 先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，
15 負舉證責任。次按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，
16 買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害
17 賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。當事人雙方約定
18 互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定，民法
19 第360條、第398條分別定有明文。復按買受人得向出賣人請
20 求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品
21 質為限，若出賣人就標的物之品質未有特別之保證時，縱有
22 瑕疵，買受人亦僅得解除契約或請求減少價金，而不得請求
23 損害賠償，此觀民法第359條、第360條之規定自明。至於約
24 定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求
25 其品質，而出賣人予以同意，均無不可，惟必以出賣人與買
26 受人間有此項保證品質之特約，始足當之（最高法院109年
27 度台上第512號判決意旨參照）。

28 2.郭禮漳主張：系爭建物之「基準容積樓地板面積」為2305.1
29 6平方公尺（1152.58X200%），依此規劃所得「產權總面
30 積」為2304.71平方公尺，系爭建物1至9樓登記之建物面積
31 僅為2,138.55平方公尺，差距166.16平方公尺（2304.71－2

138.55)，致郭達明應分得之容積樓地板面積短少113.82平方公尺（即34.43坪），系爭建物已完成建物所有權第一次登記，上開不完全給付之情形已無法補正，依民法第227條第1項、第226條第1項、第398條準用第360條規定，以附近交易行情每坪120萬元計算，請求被上訴人賠償短少分配合建房屋坪數所生損害4,181萬6,000元云云。然依上開五之(二)5.所示，郭達明與被上訴人約定房屋分配總面積係按地政機關登記之面積為準，而非以基準容積樓地板面積所規劃之產權面積為分配計算基準。又郭圖銘於103年9月25日有權代理郭達明確認被上訴人所提供系爭建物申請建造執照之系爭建照圖（原審卷二第521至557頁），同意以該圖面作為系爭合建契約之建照核准圖，依系爭合建契約第11條第7項規定：「本約及雙方簽認之估價表、備忘錄、樓層及坪數分配表、請照圖(遇有修正時，亦須雙方簽認)及將來核准之建照圖、使照圖、權狀計算圖(均後圖優先於前圖)，與本契約具有同等效力，視為本契約之一部份，雙方均應遵守履行，如有一部份不履行，視同違約」（原審卷一第34頁；本院卷二第399頁），故系爭分屋協議及系爭建照圖應視為系爭合建契約之一部，且優先適用，被上訴人依系爭建照圖施作，並取得使用執照，再依系爭分屋協議分配房屋及車位予郭達明，即已依債務本旨履行系爭合建契約。

- 3.郭禮漳另主張：被上訴人濫用建築專業，將原應屬於共有部分之系爭騎樓及陽台登記為臺北市○○區○○路000號1樓專有，再加入郭達明之應受分配面積，系爭騎樓及陽台面積合計213.56平方公尺（195.27+18.29，約64.6坪），被上訴人短少給付「專有」部分建物面積64.6坪，致上訴人受損害7,752萬元（64.6坪X120萬元），本件以其中4,131萬6,000元為一部請求云云。然依上開四之(四)(五)所示，中山地政事務所係依臺北市政府都市發展局106年6月21日106使字第0098號使用執照竣工平面圖轉繪計算，再依該竣工平面圖之專有共用平面圖一層配置平面圖所示，將系爭騎樓及陽台登記為

01 臺北市○○區○○路000號1樓之專有部分，故郭禮漳主張系
02 爭騎樓及陽台應登記為共有部分，即非可採。又系爭騎樓及
03 陽台之面積亦已計入系爭分屋協議第1條約定之合建完成待
04 分配之房屋總面積範圍內，被上訴人並無短少給付郭明達應
05 受分配之面積，業如前述，是郭禮漳前開主張，亦非可採。

06 4.從而，系爭分屋協議視為系爭合建契約之一部，系爭分屋協
07 議與系爭合建契約第3條第1項、第2項約定之房屋面積分配
08 計算基準相符，被上訴人業已依系爭分屋協議分配房屋予上
09 訴人，並無面積短少情形，是上訴人依民法第227條第1項、
10 第226條第1項，及郭禮漳依民法第398條準用第360條規定，
11 請求被上訴人賠償4,131萬6,000元本息，核屬無據。

12 (五)上訴人依民法第231條第1項規定，請求被上訴人賠償給付遲
13 延所生損害50萬元，有無理由？

14 1.郭禮漳主張：伊分別於106年9月4日、107年9月10日委由律
15 師發函請求被上訴人辦理驗收交屋及賠償逾期交屋之損害，
16 被上訴人均未置理，因被上訴人遲延給付，致上訴人受有自
17 106年10月1日起至107年11月30日止之損害，以每個停車位
18 每月租金5,000元計算，共計175萬元，本件先一部請求被上
19 訴人賠償50萬元云云，並提出上開律師函影本為證（原審卷
20 一第79至91頁）。然查，系爭合建契約第8條第1項、第2項
21 約定：「一、甲方（即郭達明，下同）接獲乙方（即被上訴
22 人，下同）交屋通知書起十五日內，應前往指定地點辦理交
23 屋手續，甲方並應結清變更工程之追加款、找補款，及其他
24 應付之一切稅費、代書費，並完成交屋手續（乙方同時提供
25 遷入證明予甲方，乙方無理由不提供，甲方可以逕行遷
26 入）。若乙方通知後十五日內甲方仍未出面辦理驗屋，則視
27 為乙方已依約施工完妥並以第一次通知日為交屋完成日，乙
28 方不負瑕疵擔保責任，甲方應憑乙方提供之遷入證明始得遷
29 入。二、乙方未辦理交屋手續予甲方前，合建房屋之權利仍屬
30 乙方，甲方不得擅行進入，甲方應自交屋時起負擔大樓公共
31 管理費、清潔費、公共水電費與甲方分得房屋之私有水電

費。但甲方無理由不配合乙方交屋之通知時，甲方自通知交屋後第十六日起負擔大樓公共管理費、清潔費、公共水電費與甲方分得房屋之私有水電費」（原審卷一第32頁；本院卷二第395頁），可知郭達明與被上訴人未約定系爭建物取得使用執照或完成建物所有權第一次登記後，被上訴人即負有通知辦理交屋手續之義務。又郭達明於105年4月23日死亡，其繼承人為上訴人，且依前開四之(四)(五)，被上訴人於106年6月21日取得使用執照，即申請建物所有權第一次登記，因郭禮漳異議，於106年7月31日始完成建物所有權第一次登記，被上訴人於完成系爭建物至可交屋之狀態後，於107年8月30日以系爭3001號函依系爭合建契約第8條第1項約定通知上訴人辦理交屋及繳納該函附表所示應結清之款項4,676萬4,283元，有該函影本可稽（原審卷一第75至77頁），為上訴人所不爭，不生遲延給付問題。至於郭禮漳於106年9月4日以啟民非字第0000000號律師函通知被上訴人於收受該函後20日內，依系爭合建契約暨相關附件，就郭達明應分得之建物部分逐項進行驗收，並俟驗收後履行點交手續（原審卷一第79頁），與系爭合建契約第8條第1項約定不符，且未與郭曾明辰等3人共同行使該公同共有債權之請求權，該律師函自不發生催告之效力。

2.被上訴人於107年8月30日以系爭3001號函通知上訴人辦理交屋程序及繳納上開應結清之款項，郭禮漳於107年9月10日以107年洲法函字第10709100號函通知被上訴人賠償其無法占有使用合建分配房屋之損失及依系爭合建契約第9條體系解釋之懲罰性違約金賠償，暨找補郭達明全體繼承人4,239萬882元（原審卷一第81至89頁）；郭曾明辰等3人於107年9月25日以明律字第1070925號函表示同意依系爭3001函所示，按比例結清應分擔之款項，並辦理交屋等相關程序（原審卷一第261至262頁），顯見郭禮漳與郭曾明辰等3人對於其等是否依系爭3001號函辦理交屋程序及繳納上開應結清之款項等節意見不一致。嗣被上訴人於107年10月2日以國史館516號

01 存證信函通知上訴人，其上記載：因上訴人收受系爭3001號
02 函後，已逾15日以上，未與被上訴人辦理驗收房屋及結清款
03 項等事宜，依系爭合建契約第8條第1項約定，視為被上訴人
04 已依約施工完成，並以系爭3001號函通知日為交屋完成日，
05 被上訴人不負瑕疵擔保責任等語（原審卷一第263至266
06 頁），顯見本件應係上訴人收受系爭3001號函後，逾期未共
07 同前往被上訴人指定地點辦理交屋手續，而非被上訴人有逾
08 期交屋等給付遲延之情事，被上訴人既未給付遲延，則上訴
09 人依民法第231條第1項規定，請求被上訴人賠償給付遲延所
10 生損害50萬元，核屬無據。

11 六、綜上所述，原判決關於駁回郭曾明辰等3人系爭確認之訴部
12 分，為訴外裁判，應予廢棄，且毋庸另為實體裁判。又上訴
13 人依民法第227條第1項、第226條第1項、第231條第1項規
14 定，請求被上訴人給付4,181萬6,000元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予上訴人
16 公司共有，暨郭禮漳依民事訴訟法第247條第1項前段規定，
17 請求確認兩造間就系爭分屋協議之法律關係不存在，均為無
18 理由，不應准許，原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上
19 訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
20 理由，應駁回其等上訴。郭禮漳追加依民法第398條準用第3
21 60條規定，請求被上訴人給付4,131萬6,000元本息予上訴人
22 公司共有部分，亦無理由，應予駁回。又上開追加之訴既經
23 駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

24 七、郭禮漳雖聲請傳訊起造人陳春銅、承造人陳春發、監造人兼
25 設計人陳正雄、郭圃銘（下合稱陳春銅等4人），及聲請函
26 詢臺北市建築師公會、中山地政事務所，以證明系爭騎樓為
27 共有部分，系爭建物各戶陽台面積為各戶之附屬建物，不應
28 列為專有部分面積，上開錯誤導致郭達明可受分配之面積短
29 少，被上訴人有不完全給付之情形，惟系爭合建契約第3條
30 第1項、第2項已約定房屋分配總面積係按地政機關登記之面
31 積為準，且中山地政事務所辦理系爭建物之建物所有權第一

01 次登記方式並無違誤，業如前述，自無傳訊陳春銅等4人及
02 函詢臺北市建築師公會、中山地政事務所之必要。本件事證
03 已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院
04 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，
05 附此敘明。

06 八、據上論結，郭曾明辰等3人之上訴為一部有理由，一部無理
07 由，郭禮漳之上訴及追加之訴，均為無理由，依民事訴訟法
08 第450條、第449條第1項、第78條、第56條之1第5項，判決
09 如主文。

10 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日
11 民事第二十一庭

12 審判長法 官 翁昭蓉

13 法 官 羅惠雯

14 法 官 林哲賢

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
18 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
19 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
20 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 5 月 25 日

24 書記官 陳盈真