

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第369號

上訴人 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 王邦安律師

賴英姿律師

被上訴人 三豐建設股份有限公司

法定代理人 洪敏夫

訴訟代理人 王志哲律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110年9月9日臺灣士林地方法院109年度重訴字第448號第一審判決提起上訴，本院於112年6月6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、上訴人主張：兩造於民國104年12月18日簽訂合建契約（下稱系爭契約），約定由伊提供坐落臺北市○○區○○段○○段347、347-1、348、348-1地號等4筆土地（下合稱系爭土地）予被上訴人，由被上訴人整合同地段352、353、354、355、356地號等5筆土地、出資興建多層式住商大樓（下稱系爭大樓）。又依系爭契約第5條第1項、第4條第4項約定，伊就系爭大樓得另行選屋，並就選屋與分得房屋以「分屋時」市場合理之售價議定各戶房屋、汽車停車位每坪單價計算價值，以作為系爭大樓房屋、汽車停車位差額找補之計算標準，伊公司總務處財產營繕部承辦人王群猛（下逕稱其名）雖曾簽署「地主合建分屋房屋確認表」、「車位確認表」、「地主合建分屋房屋底價表」、「車位底價表」（下合稱系爭文件），惟伊未曾授權王群猛簽署系爭文件，王群猛無權代理於系爭文件上簽名之行為對伊不生效力。兩造嗣於109年4月30日完成分屋程序並移轉所有權，由伊分得系爭大樓C

01 戶1、2樓（門牌號碼：臺北市○○○路○段00號）與B3-0
02 5、B2-19、B2-20、B1-37、B1-38號等5個停車位，以及B戶3
03 樓（門牌號碼：臺北市○○○路○段00號3樓之1）與B3-0
04 3、B3-04等2個車位（下合稱系爭房屋及系爭車位），經不
05 動產估價師就系爭大樓按109年5月18日合理之市場售價估價
06 結果，伊可分得系爭房屋及車位之原有總值為新臺幣（下
07 同）2億7586萬1900元，而伊實際分得系爭房屋及車位之總
08 值為2億6974萬2000元，是依系爭契約之約定，被上訴人應
09 按估價差額給付伊611萬9900元。爰依系爭契約第5條第1項
10 及第4條第4項約定，起訴聲明：(一)被上訴人應給付上訴人61
11 1萬9900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息。(二)上訴人願供擔保，請准宣告假執
13 行。

14 二、被上訴人則以：兩造締結系爭契約後，上訴人即以王群猛為
15 連繫窗口，且伊於106年4、5月間通知各合建地主協議分
16 屋、議定底價時，上訴人亦係指派及授權王群猛代表上訴人
17 與會，並於106年5月19日由王群猛代理上訴人與其他11位合
18 建地主共同簽署系爭文件而完成議價、分屋之程序，後伊於
19 107年1月17日將地主分配房屋之銷售面積表、合建分屋協議
20 書函送予上訴人後，上訴人於107年2月5日之回函復僅爭執
21 分屋時之市場合理售價應由第三方之不動產估價師辦理鑑
22 估，就王群猛代理上訴人簽署完成之分屋結果並無異議或反
23 對王群猛之代理，且上訴人於107年5月14日、108年4月25日
24 另曾先後就所分得系爭房屋聲明不需變更設計、出具「起造
25 人名義確認書」而承認王群猛代理上訴人簽署之事實，則上
26 訴人就王群猛代理簽署之結果自應依代理或表見代理之規定
27 負授權人之責任。是依系爭契約約定，兩造間應以106年5月
28 19日為分屋時點，並以此作為計算差額找補之基準時點，而
29 非上訴人所稱以109年4月30日「點交房屋」之時點。又依系
30 爭契約第4條第4項「差額找補方式」之約定，作為差額找補
31 計算標準之房屋、停車位單價應以兩造以協議之方式「議

01 定」而非以「依鑑定之市場合理售價」為準，兩造及其他全
02 體地主於106年5月19日進行分屋時，既已就此「議定」在
03 案，則按實際登記予上訴人之系爭房屋及車位面積依當時所
04 議定之單價計算，伊應找補予上訴人之金額應係240萬7600
05 元等語，資為抗辯。

06 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人
07 應給付上訴人240萬7600元，及自110年1月23日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息；並為准、免假執行之宣
09 告，另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗
10 訴部分一部聲明不服，其上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴
11 人後開第(二)項之訴及該部分假執行之聲請部分之裁判均廢
12 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人320萬6273
13 元，及自110年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算
14 之利息。(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人之
15 答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
16 告免為假執行【上訴人逾上開部分之請求並經原審判決其敗
17 訴部分，及被上訴人敗訴部分，未據兩造聲明不服，已經確
18 定，非本院審理範圍，下不贅述】。

19 四、兩造不爭執事項（見本院卷第113至114頁）：

20 (一)兩造於104年12月18日簽訂系爭契約（見原證1），約定由上
21 訴人提供系爭土地，供被上訴人整合同地段352、353、35
22 4、355、356地號等5筆土地、出資興建系爭大樓，上訴人依
23 約計算原可分得房屋之樓層、面積及汽車車位之數量等如原
24 判決附表「原有總值」欄之「樓層」、「坪數」等欄位（不
25 含「底價」、「總值」等欄位）所示（即備註欄編號1至5之
26 說明）。

27 (二)上訴人之總務處員工王群猛有於「地主合建分屋房屋確認
28 表」、「車位確認表」、「地主合建分屋房屋底價表」、
29 「車位底價表」等文件（即系爭文件）中「347、347-1、34
30 8、348-1地號」之欄位上簽署其自己的姓名（見原審卷第56
31 至59頁之被證6）。

01 (三)被上訴人於107年1月17日以豐字第1號函檢附不爭執事項第
02 (二)點所載文件，並製作合建分屋協議書請上訴人用印（見原
03 證4），然上訴人並未用印，上訴人於107年2月5日以一總總
04 財字第09721號函文回覆被上訴人「...分屋之房屋及停車位
05 單價應為分屋時市場合理之售價，宜由第三方公正之不動產
06 估價師辦理鑑估」，未就分屋協議書上所印製之選戶內容加
07 以爭執（見被證1）。

08 (四)兩造已於109年4月30日就系爭大樓C戶1、2樓（門牌號碼：
09 臺北市○○○路○段00號）及B3-05、B2-19、B2-20、B1-3
10 7、B1-38等5個停車位，以及B戶3樓（門牌號碼：臺北市○
11 ○○路○段00號3樓之1）與B3-03、B3-04等2個車位（即系
12 爭房屋及車位），辦妥產權登記於上訴人名下，兩造並已於
13 109年9月23日完成房屋點交（見原證2）。

14 五、本院之判斷：

15 (一)王群猛係隱名代理上訴人與被上訴人簽署系爭文件，上訴人
16 應受系爭文件約定內容之拘束：

17 1. 按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
18 對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。惟代理人為
19 代理行為，不以明示本人名義為必要（顯名代理），如有其
20 他情形足以推知有此意思，而為相對人所明知或可得而知
21 者，亦能成立（隱名代理）（最高法院81年度台上字第165
22 號判決意旨參照）。又代理係代理人以本人名義與第三人為
23 法律行為，而其法律效果直接對於本人發生效力。雖代理人
24 與第三人為法律行為時，未以本人名義或明示以本人名義為
25 之，惟如相對人按其情形，應可推知係以本人名義為之者，
26 亦發生代理之效果，即所謂「隱名代理」（最高法院108年度
27 台上字第1643號判決意旨參照）。

28 2. 上訴人主張其未曾授權王群猛簽署系爭文件，系爭文件係由
29 無代理權之王群猛所簽署，其不受系爭文件之拘束等語；被
30 上訴人則辯稱上訴人自兩造簽訂系爭契約以來，均以王群猛
31 為聯繫窗口，上訴人確有指派王群猛於106年5月19日代理上

01 訴人與其他11位地主共同簽署系爭文件等語。經查：

02 (1)兩造於104年12月18日簽訂系爭契約，約定由上訴人提供
03 系爭土地，供被上訴人整合同地段352、353、354、355、
04 356地號等5筆土地、出資興建系爭大樓，此為兩造所不爭
05 （見不爭執事項(一)），參以系爭契約第4條「房地產權之
06 分配」之約定（見原審卷第25至26頁），可知系爭契約之
07 性質為合建契約，上訴人之主給付義務係提供系爭土地供
08 被上訴人興建系爭大樓，被上訴人之主給付義務則為興建
09 完成系爭大樓後交付上訴人相當於其應得面積之房屋及停
10 車位。又系爭契約第4條第1項第4款「差額找補方式」約
11 定：「(一)雙方應以分屋時市場合理之售價議定各戶房屋每
12 坪單價及每個汽車停車位單價，計算本合建房屋各戶房屋
13 及汽車停車位之價值，以作為房地、汽車車位差額找補之
14 計算標準。」（見原審卷第26頁），係就上訴人應得面積
15 與實際選屋所得面積之差額找補方式為約定，即應由兩造
16 以「分屋時」之市場合理售價「議定」之。

17 (2)又王群猛任職於上訴人總務處，曾於系爭文件中「347、3
18 47-1、348、348-1地號」之欄位上簽署其自己的姓名等
19 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。復依卷附上訴
20 人所印製之王群猛名片（見原審卷第198頁），可知任職
21 於上訴人公司總務處財產營繕部之王群猛，其職稱即為估
22 價師；再參上訴人所提之兩造就系爭契約於105年10月19
23 日召開之協調會議，王群猛為受上訴人指派參與開會之上
24 訴人代表之一（見本院卷第41頁）；另上訴人就系爭契約
25 事宜所製發107年2月5日一總總財字第09721號予被上訴人
26 之函文，亦記載王群猛為承辦人（見原審卷第170頁）；
27 則被上訴人稱上訴人自兩造簽訂系爭契約以來，均以王群
28 猛為聯繫窗口等語，堪以採信。再者，王群猛於確認系爭
29 契約之選屋及底價之系爭文件上簽署其自己的姓名，雖外
30 觀上非以上訴人名義簽署，但王群猛既係系爭契約之承辦
31 人而代表上訴人與被上訴人連繫，且其簽署系爭文件時復

01 為上訴人所屬總務處財產營繕部之估價師身分，所簽署欄
02 位又係於上訴人所應簽署之系爭土地地主欄位，依此等客
03 觀情狀觀之，堪信王群猛係經上訴人之授權而代理上訴人
04 簽署之。

05 (3)再者，王群猛代理上訴人於系爭文件上確認上訴人所選擇
06 之系爭房屋及車位後，上訴人未就該選戶內容加以爭執，
07 兩造並已於109年4月30日就系爭房屋及車位辦妥產權登記
08 於上訴人名下，及於109年9月23日完成房屋點交（見不爭
09 執事項(三)(四)），此亦可佐證王群猛係獲上訴人之授權而於
10 系爭文件上簽署。

11 (4)綜上，王群猛簽署系爭文件時，雖未以上訴人之名義簽
12 署，然王群猛既經上訴人授與代理權，且其實際上亦有代
13 理上訴人簽署上開文件之意，此復為被上訴人可得而知，
14 揆諸前揭說明，堪認王群猛係隱名代理上訴人簽署系爭文
15 件，該代理行為對上訴人發生效力，則上訴人應受系爭文
16 件約定內容之拘束。

17 3. 上訴人雖辯稱：其乃公股行庫，須嚴格依照其核定層級表嚴
18 格執行相關決策，本件係不動產「買賣價格」之決定，應由
19 核定層級1之董事會決定，而王群猛僅為系爭契約之經辦人
20 員（核定層級代號應為9），就不動產買賣所有事宜本無任
21 何核決權限，其未授權王群猛簽署系爭文件云云，並提出其
22 核定層級表為憑（見本院卷第39至40頁）。惟上訴人所提之
23 核定層級表僅屬其內部文件，對被上訴人並無拘束力。況系
24 爭契約屬合建契約，並非買賣契約，關於上訴人於系爭大樓
25 興建完成後應分得之面積，依系爭契約第4條第1、2項約
26 定，於訂立契約時已可得確定。至系爭契約第4條第1項第4
27 款「差額找補方式」，其目的在於議定應得面積與實際選屋
28 所得面積之差額找補基準，並非購入或賣出不動產，上訴人
29 指派並授權具備估價師專業之承辦人王群猛前往議價及選定
30 系爭房屋及車位，無違常情。上訴人上開所辯，為無足採。

31 (二)上訴人主張請求被上訴人再給付320萬6273元，為無理由：

- 01 1. 王群猛於105年5月19日代理上訴人所簽署系爭文件，其內容
02 乃兩造及其他全體合建地主選屋、選車位之結果，以及各房
03 屋、車位之底價，而上訴人既應受王群猛所代理簽署系爭文
04 件之內容所拘束，已如前述，堪認兩造於簽署系爭文件當
05 時，上訴人即已依系爭契約之約定完成選屋、選車位之「分
06 屋」程序，並已依系爭契約第4條第4項第1款之約定「議
07 定」當時各戶房屋每坪單價及每個汽車停車位單價在案，則
08 自應以系爭文件所示「議定」結果作為上訴人原可分得之房
09 屋、汽車停車位價值與其因選屋、選車位所實際分得房屋及
10 汽車停車位價值間差額找補之基準。
- 11 2. 上訴人雖辯稱：關於差額找補基準，應依不動產估價鑑定結
12 果決定，且應按109年4月30日系爭房屋及車位移轉登記之
13 「分屋」時點為鑑價云云。惟系爭契約第4條第1項第4款已
14 約明兩造應以「分屋時」之市場合理售價「議定」差額找補
15 方式（見原審卷第26頁），並非依第三人鑑定方式為之，上
16 訴人稱應依不動產估價鑑定結果決定云云，與系爭契約之旨
17 有違。又關於系爭契約第4條第1項第4款「分屋時」之時
18 點，依系爭契約第10條「變更設計」約定「甲方（按：指上
19 訴人）所分得之房屋若因內部裝潢或隔間變更時，應於本工
20 程地下層結構完成前，配合乙方（按：指被上訴人）通知提
21 出變更申請…」等語（見原審卷第28頁），可知於系爭大樓
22 完成地下層結構前，即已完成分屋程序；另觀上訴人於107
23 年5月14日勾選填載並蓋章之變更設計回執條，其內容記載
24 「本人與貴公司合建分得C棟01+02樓房屋不需要辦理室內工
25 程變更（機電設備修正如附件）」、「本人與貴公司合建分
26 得B棟03樓房屋不需要辦理室內工程變更」等語（見原審卷
27 第172、174頁），亦可知於此前業已完成分屋程序，方有上
28 訴人表示無需變更設計之情；是系爭契約第4條第1項第4款
29 「分屋時」，係指王群猛代理上訴人簽署系爭文件之106年5
30 月19日時（見原審卷第56頁），並非系爭大樓興建完成後將
31 系爭房屋及車位移轉登記時，上訴人稱分屋時是指系爭房屋

01 及車位移轉登記之109年4月30日云云，尚非可採。

02 3. 承上，依系爭文件中「地主合建分屋房屋底價表」、「車位
03 底價表」所議定結果，系爭房屋每坪單價及系爭車位單價如
04 原判決附表「底價」欄所示，準此，上訴人可分得之房屋、
05 汽車停車位之原有總值為2億6214萬6000元（計算式：一樓
06 部分61,272,000元＋二樓以上部分177,924,000元＋露台1,8
07 03,000元＋平面車位21,147,000元），實際所分得房屋及汽
08 車停車位之選戶總值則為2億5973萬8400元（計算式：一樓C
09 戶部分100,404,000元＋二樓C戶部分106,452,000元＋三樓B
10 戶部分31,340,400元＋露台5,442,000元＋平面車位16,100,
11 000元），則上訴人得向被上訴人請求差額找補之金額為240
12 萬7600元（計算式：原有總值262,146,000元－選戶總值25
13 9,738,400元＝2,407,600元）。從而，上訴人主張應以109
14 年4月30日建物移轉時之市場合理價額計算，請求被上訴人
15 再給付原可分得之分屋總值及選戶總值差價320萬6273元云
16 云，為無理由。

17 六、綜上所述，上訴人依系爭契約，請求被上訴人應再給付原有
18 總值及選戶總值差價320萬6273元本息，為無理由，不應准
19 許。從而原審為上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴
20 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
21 予駁回。

22 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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

27 民事第十七庭

28 審判長法 官 黃雯惠

29 法 官 林佑珊

30 法 官 戴嘉慧

31 正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

09 書記官 莊昭樹