臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第689號

上　訴　人　楊燈科
　　簡愛華
　　楊亞璇
　　楊亞庭
共　　同
訴訟代理人　黃斐旻律師
被 上訴 人　大陸建設股份有限公司
法定代理人　欣陸投資控股股份有限公司
指定代表人　黃金龍
訴訟代理人　江如蓉律師
　　何宗霖律師
　　呂宜樺律師

上列當事人間請求履行合建契約事件，上訴人對於中華民國112年7月7日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第257號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項2款定有明文。經查：

一、上訴人楊燈科、簡愛華、楊亞璇、楊亞庭（下分別稱其姓名，合稱上訴人）於原審主張伊為坐落新北市○○區○○段000、000、000-0、000-0、000、000地號等6筆土地所有權人，與同段000、000、000、000地號等4筆土地所有權人暨被上訴人共同合作興建大樓（下稱系爭合建案），兩造並於

民國102年4月26日簽訂合建契約書（下稱系爭契約），伊選定受分配之建物明細即如附表一所示。

二、上開合建案業已興建完畢，楊亞璇、楊亞庭於原審主張渠等所選定之1樓建物增加原本不存在之陽台登記面積各2.22坪、2.37坪，受有「坪數分配不足」之損害，依系爭契約第7.2.1.1條之約定請求被上訴人應給付楊亞璇、楊亞庭找補款各新臺幣（下同）3,108,000元、3,318,000元本息（見原審卷一第7頁）。嗣楊亞璇、楊亞庭在本院主張被上訴人蓄意以無使用功能之陽台虛灌坪數，以致原約定1樓得為店面使用之面積有所短少，乃追加依民法第227條第1項準用給付不能規定，為上開同一聲明之賠償請求（見本院卷第274、446、490頁）。經核楊亞璇、楊亞庭所為追加，與原起訴請求均本於被上訴人就渠等選定之1樓建物面積有無短少給付而應予找補或賠償之同一基礎事實，被上訴人就此在程序上雖表示不同意（見本院卷第275頁），揆諸前開說明，仍應予准許。

三、上訴人於原審另主張依結算結果伊剩餘權利價值共為23,226,758元，但伊僅受分配20,339,217元，短少2,887,541元，致伊受有「權利價值分配不足」之損害，依系爭契約第7.2、7.2.2、7.3.2條之約定，請求被上訴人應依比例給付楊燈科366,718元、簡愛華1,527,509元、楊亞璇490,882元、楊亞庭502,432元本息（見原審卷二第188至189頁）。嗣上訴人在本院主張伊受分配之主建物面積合計短少4.29坪，乃追加依民法第227條第1項準用給付遲延規定，為上開同一聲明之賠償請求（見本院卷第274、491頁）。經核上訴人所為追加，與原起訴請求均本於被上訴人有無短少上訴人應受分配權利價值而應予找補或賠償之同一基礎事實，被上訴人就此在程序上雖表示不同意（見本院卷第275頁），揆諸前開說明，仍應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠系爭合建案依102年11月12日分屋會議（下稱102年分屋會議）及「○○○○案各戶面積試算表」、「分屋明細表」等資料，可知楊亞璇、楊亞庭受分配之1樓建物其附屬陽台面積均為0；詎伊於107年5月間辦理保存登記時，發現楊亞璇、楊亞庭各受分配「S4（即0000建號）、S5（即0000建號）」及「S6（即0000建號）、S7（即0000建號）」之1樓建物竟登記附屬建物陽台面積各2.22坪、2.37坪（詳如附表二所示），少於102年分屋會議之結論，致伊受有「坪數分配不足」之損害，爰依系爭契約第7.2.1.1條約定，按1樓建物權利價值每坪140萬元計算，請求被上訴人應各給付楊亞璇、楊亞庭找補款各3,108,000元、3,318,000元。而被上訴人蓄意將原為雨遮功能之陽台（法定空地）加裝欄杆扶手，造成1樓建物大門無法外推而只能橫向開門，形同以毫無使用功能、價值之陽台虛灌坪數，致使得作為店面使用之面積短少，屬物之通常使用價值有所欠缺，構成不完全給付，因系爭合建案已興建完畢而無法修補，乃追加依民法第227條第1項準用給付不能規定為上開同一之聲明，並請求法院擇一為有利之裁判。

㈡於系爭合建案興建完畢後，依被上訴人所計算之「分屋結算總表」，載明伊剩餘權利價值共23,226,758元，惟被上訴人僅給付20,339,217元，尚有差額2,887,541元，致伊受有「權利價值分配不足」之損害，爰依系爭契約第7.2、7.2.2、7.3.2約定，按楊燈科2.73%、簡愛華11.36%、楊亞璇3.74%、楊亞庭3.63%之分配比例，請求被上訴人應各給付楊燈科366,718元、簡愛華1,527,509元、楊亞璇490,882元、楊亞庭502,432元（詳如附表三所示）。又依102年分屋會議結論所計算之全案主建物面積共4,572.92坪，但最終實際登記之主建物面積僅4,531.56坪，短少41.36坪，按伊合計應受分配比例21.46%計算，則伊受分配之主建物登記面積即短少8.88坪（41.36坪×21.46%），扣除楊亞璇、楊亞庭已受分配之1樓建物陽台登記面積共4.59坪（2.22坪＋2.37坪），尚

短少4.29坪，可見伊應受分配之權利價值有所短少，屬不完全給付，按4樓以上建物權利價值每坪70萬元計算，短少之價值合計3,003,000元，於本件訴訟一部請求2,887,541元；伊先後以110年4月15日律師函、本件起訴狀繕本催告被上訴人給付，均未獲置理，乃追加民法第227條第1項準用給付遲延規定，為上開同一之聲明，並請求法院擇一為有利之裁判。

㈢於原審聲明：1.被上訴人應各給付楊亞璇3,108,000元、楊亞庭3,318,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被上訴人應各給付楊燈科366,718元、簡愛華1,527,509元、楊亞璇490,882元、楊亞庭502,432元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：

㈠102年分屋會議所為之各戶產權面積試算，僅為預估值，係供全體合建權利人分配選定房屋戶別及停車位數量時參考使用；而兩造已約定系爭合建案委由伊全權辦理規劃設計，伊為配合新北市都市設計審議委員會（下稱新北都審會）於103年2月21日提出之審查意見，基於提升社區整體公共利益、配合建管法規等通盤考量，遂辦理1樓建物面寬調整及增設陽台等變更設計，與系爭契約第2.2條、第4.4條、第7.5條等約定相符。又楊亞璇、楊亞庭之代表人楊燈科於103年3月6日地主代表會議、103年4月8日說明會議、103年5月21日店面分屋協調及規劃說明會等會議中均知悉1樓建物將增設陽台之規劃，嗣亦收到伊於103年7月10日所寄發標示1樓建物前方增設陽台之圖面，然楊燈科或楊亞璇、楊亞庭均未異議；況楊燈科於105、106年間辦理客戶工程變更申請時，均在標有1樓建物前方增設陽台之圖說上簽章，復於107年10月12日代理楊亞璇、楊亞庭簽認分屋結算確認書並於同年月23日辦理交屋，足認渠等已接受1樓建物前方增設陽台之變更設計。伊已依約將相當於楊亞璇、楊亞庭可分配取得權利價

值之建物面積全數辦理所有權登記，並無面積短少給付之情。又伊係在1樓建物之陽台裝設活動式欄杆扶手，讓楊亞璇、楊亞庭可依使用情形自行開啟，不影響人員進出，況該陽台已計入附屬建物之產權登記面積，具有市場交易價值，自無不完全給付情事。

㈡依系爭契約第7.3.2條前段約定，上訴人實際可分配之剩餘權利價值，乃伊因銷售「共同戶」之淨所得後所為之分配，惟上訴人不願分攤共同戶之銷售成本，逕以「分屋結算總表」形式上所列剩餘權利價值數額減去已受分配數額，主張伊短少給付剩餘權利價值，不足憑採。而共同戶銷售額扣除銷售費用、稅費後之淨銷售所得為103,875,904元，上訴人之剩餘權利價值為23,226,758元，占全體權利人剩餘權利價值118,623,369元之比例為19.5803%（23,226,758元÷118,623,369元×100%），故上訴人得受分配之剩餘權利價值即為20,339,217元，伊已如數給付，上訴人自無差額可資請求等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之全部請求，上訴人不服提起上訴，另追加民法第227條第1項準用給付不能、給付遲延之規定為請求權基礎，並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡1.被上訴人應各給付楊亞璇3,108,000元、楊亞庭3,318,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被上訴人應各給付楊燈科366,718元、簡愛華1,527,509元、楊亞璇490,882元、楊亞庭502,432元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第11、376頁）：

㈠上訴人原為坐落新北市○○區○○段000、000、000-0、000-0、000、000地號等6筆土地所有權人，與同段000、000、000、000地號等4筆土地所有權人及被上訴人共同合作興建大

樓，兩造並於102年4月26日簽訂系爭契約，有合建契約書影本在卷可稽（見原審卷一第25至53頁）。

㈡簡愛華、楊亞璇、楊亞庭等3人係委託楊燈科代為處理系爭契約之一切相關事宜，授權時間自102年4月1日起至112年3月31日止，有授權書影本3份在卷可稽（見原審卷一第177至182頁）。

㈢兩造依102年分屋會議約定上訴人可分得之房屋及汽車停車位戶別及編號，被上訴人並於102年12月間依上開分屋會議結論提出「房屋分配確認書」及「○○○○案各戶面積試算表」等相關文件予上訴人確認，有分屋會議紀錄、分配確認書、各戶面積試算表等件影本在卷可稽（見原審卷一第55至95頁）。

㈣楊燈科係於107年10月12日代表上訴人簽認「分屋結算確認書」，復由楊燈科於107年10月23日代理楊亞璇、楊亞庭辦理「S4、S5」、「S6、S7」等房屋之交屋手續，有分屋結算確認書、交屋文件簽收回執單等件影本在卷可稽（見原審卷一第199至218頁）。

五、得心證之理由：

㈠楊亞璇、楊亞庭主張渠2人分得S4、S5、S6、S7之1樓建物存有附表二所示陽台，造成1樓建物得為店面使用之面積少於102年分屋會議所約定之分配面積，致受有「坪數分配不足」之損害，得依系爭契約第7.2.1.1條約定，請求被上訴人應各給付楊亞璇、楊亞庭找補款3,108,000元、3,318,000元；或依民法第227條第1項準用給付不能規定，請求被上訴人應賠償上開金額，是否有理？

1.就楊亞璇、楊亞庭依系爭契約第7.2.1.1條約定為請求部分：

⑴按系爭契約第2.2條：「『合建大樓』之規劃設計、『甲方建照』申請變更、房地車位共同委託銷售業務、全權由乙方（即被上訴人）辦理」（見原審卷一第28頁）、第4.3條：「甲方（即上訴人） 如於乙方提出規劃圖說日起15日

內，仍未以書面向乙方表示修正意見時，則視為無修正意見，並依乙方規劃內容辦理，甲方不得於事後以任何理由提出異議」（見原審卷一第32頁）、第4.4條：「甲方同意『合建大樓』如因乙方配合都市設計審議、環境影響評估及交通影響評估而變更規劃圖說，則以實際審議核定及『變更後建照』取得時之圖面為準」（見原審卷一第32頁）、第6.1.1條：「甲方所分得建物所有權狀登記面積含專有部分（主建物面積及附屬建物面積合計）及共有部分…；甲方不得要求僅分配主建物、專有部分或停車位」（見原審卷一第35頁）、第7.5條：「如因配合建管機關之因素，致建管機關核定之『變更後建照』圖說與分屋時之規劃圖說面積或規劃有所不符時，甲、乙雙方同意依核定之『變更後建照 』圖說為依據，由乙方逕為調整之」（見原審卷一第38頁）。由上可知，兩造以系爭契約明確約定上訴人同意由被上訴人全權辦理系爭合建案之規劃設計；上訴人如未於被上訴人提出變更後規劃圖說之日起15日內以書面表示修正意見者，即不得再以任何理由提出異議；於被上訴人因配合都市設計審議而有變更規劃圖說之必要時，抑或於分屋時之規劃圖說面積與建管機關核定之「變更後建照」圖說有所不符時，均應依建管機關實際審議核定之「變更後建照圖說」為準；於辦理所有權移轉登記時，上訴人所分得建物所有權狀登記面積應包含專有部分（主建物面積及附屬建物面積合計）及共有部分，不得主張僅分配主建物、專有部分或停車位。

⑵而被上訴人依102年分屋會議結論所提出予上訴人之「分配結果表」、「地上一層平面圖」、「各戶面積表」及「○○○○案各戶面積試算表」，在斯時楊亞璇、楊亞庭所分得S4、S5之1樓建物固均無陽台設置及記載陽台面積為0（見原審卷一第79、81、83、91頁），惟前開「地上一層平面圖」及「○○○○案各戶面積試算表」併記載「（備註：本圖說僅供分屋示意參考，實際相關尺寸與隔間及面積仍應以建造

執照核准圖說及地政主管機關產權登記面積為準）」、「本表僅為預估值供分屋時參考使用，實際面積仍應以主管機關核准之建造執照及地政主管機關登記之產權面積為準」等語（見原審卷一第81、91頁），可見102年分屋會議係決議系爭合建案之全體權利人選定分配房屋停車位之戶別、位置（編號），及各樓層房屋、停車位應以若干之價格予以換算權利價值，至於各戶建物面積仍應以地政機關實際登記為準，此觀102年分屋會議紀錄中記載「本案若經主管機關核准建造執照並經地政機關登記之各戶、全案總產權登記面積或汽車停車位數與本次分屋會議結果不同，應依本次分屋會議所訂定之各戶各停車位實際分屋單價為準，重新計算各人應分配權利價值及找補金額」（見原審卷一第57頁）等語自明。又隨同上開「分配結果表」、「地上一層平面圖」、「各戶面積表」等資料一併寄發予上訴人之「房屋分配確認書」第2條亦明載：「依本確認書甲方（指上訴人）可分得之房屋面積、汽車停車位數及找補金額均為預估數，甲方可實際分得之土地、房屋面積、汽車停車位個數及應分配權利價值均應於『合建大樓』全部辦理建物第一次地政機關登記時重新核算，並以『合建大樓』全部辦理建物第一次地政機關登記為準。若土地、房屋登記面積、汽車停車位個數有差異，概依…價格表重新核算甲方實際應分配權利價值及找補金額」（見原審卷一第73頁），益徵前述資料關於建物面積（含主建物、附屬建物、中公、大公之面積）之記載內容（見原審卷一第91至95頁），乃被上訴人依斯時建案規劃圖說狀況所為之預估值，僅供全體合建權利人選配房屋停車位戶別、位置（編號）之參考，並非含上訴人在內之全體合建權利人最終底定得受分配之面積數值，是楊亞璇、楊亞庭以前述資料記載渠2人所分得之1樓建物均無陽台設置、陽台面積為0等情，主張渠等所分得之1樓建物面積有短少，被上訴人應予找補云云，洵非有據。

⑶再者，楊亞璇、楊亞庭係委託楊燈科代為處理合建契約書之

一切相關事宜（參不爭執事項㈡），是被上訴人就系爭合建案對楊燈科所為之告知討論內容，及經楊燈科所簽認之文書，效力自及於楊亞璇、楊亞庭。經查：

①證人即系爭合建大樓設計監造建築師徐維志於原審證稱：「新北都審會委員就系爭合建案提出希望廣場大一點、自行車位規劃在地下室或1樓、店面不要緊鄰開放空間要退縮等要求…原本1樓陽台是規劃在門廳的北方，因為地下室已滿，自行車位只能搬到原本門廳位置，造成原本1樓陽台規劃的位置不合理…都審委員並未明確要求1樓店面規劃陽台，但有要求1樓店面退縮留出遮雨空間，而自行車只能停在1樓，因此本來在1樓北面的陽台最合理的設置只能調整到1樓店面前方…增設陽台是對都審要求退縮的回應，對全案價值來說也是好的，因為陽台可以登記面積算錢，如果沒有1樓的這些陽台，全案建物可以算錢的面積就減少…應該是共同討論的結果，因為順應都審的要求，且為了保持全案價值，所以就把陽台移到1樓店面前方」等語（見原審卷三第62至67頁）。

②參以新北都審會於103年2月21日針對系爭合建案規劃設計所提出之審查意見記載：「供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則」、「請加強北側轉角處街角廣場空間設計」（見原審卷二第34頁），且證人徐維志已證稱審查委員口頭表示店鋪前方應比照鄰地退縮或有遮雨空間等語（見原審卷三第64頁），是被上訴人為順應上開審查意見而通盤檢討原設計圖面，又為補足系爭合建案之建物產權面積，遂將系爭合建案之1樓店面面寬調整、自行車停放空間調整及店面前方增設陽台並辦理變更設計，核與系爭契約第4.4、7.5條之約定相符，自應以實際審議核定及「變更後建照」取得時之圖面為準；且楊亞璇、楊亞庭已於系爭契約中同意依核定之「變更後建照」圖說為依據，由被上訴人逕為調整之，尚難謂被上訴人恣意違約而有短少分配建物面積之問題。

③又證人徐維志證稱：103年3月6日簡報係其所製作及進行簡報，這份簡報是第1次都市設計審議後所為等語（見原審卷三第64頁），該簡報其中「都審意見」記載：「1.留設淨1.5m防災通道2.自行車移入室內3.容移回饋及店舖出入口留設陽台」，並於「3.容移回饋及店舖出入口留設陽台」之頁面明確在S1、S2、S3-2、S4-1、S4-2、S5-1、S5-2店面前方以粉橘色塊標示「店舖出入口陽台」，下方更詳載各戶陽台面積，另以藍色區塊標註原本於102年分屋會議相關資料記載陽台面積為0之字樣（見原審卷二第259頁、第263頁），顯然意在強調1樓建物前方於102年分屋會議時並無陽台，現將變更設置陽台之事實。而楊燈科於原審及本院均自承有出席該103年3月6日會議（見原審卷三第68至69頁、本院卷第77頁），則綜觀證人徐維志前揭所證及上開簡報內容，楊燈科既有出席103年3月6日會議，應當見聞上開簡報並聽取徐維志之解說，而可得知悉前述特別用色塊標示1樓店舖前方將設置陽台一事，足見楊燈科於斯時即知悉被上訴人為因應新北都審會之審議意見，經整體考量後將1樓陽台設計調整規劃至S4、S5、S6、S7（即S4-1、S4-2、S5-1、S5-2）前方甚明，此效力自及於楊亞璇、楊亞庭。

④嗣楊燈科針對前揭103年3月6日會議所聽聞之內容，於103年4月2日傳真手寫意見乙份予被上訴人（見原審卷二第47至49頁），其中自行記載「店面縮小依比率調整後圖面」，即與證人徐維志證稱新北都審會之審查委員口頭表示店舖前方應比照鄰地退縮等語大致相符，可見證人徐維志確有將審議意見告知楊燈科及該次會議到場之合建地主代表，是楊燈科空言否認其沒有看到該簡報云云（見本院卷第77頁），非為可信。而證人徐維志針對楊燈科所提出之疑義，業於103年4月8日再提供簡報說明予以回應（見原審卷二第53至93頁；證人徐維志已證稱該簡報係其所製作及進行簡報，見原審卷三第64頁），該簡報所檢附之店面縮小後方案檢討圖（見原審卷二第89至92頁），亦明確標示1樓建物前方設置陽台之圖

樣，並於「分配設計面積」之欄位均記載「室內＋陽台」等語，可見被上訴人再度告知楊燈科關於1樓建物前方將設置陽台之調整規劃，此效力自及於楊亞璇、楊亞庭。又比對楊燈科手寫意見及該簡報之內容，可見該簡報係專為楊燈科提出疑義所作之回應，復經證人徐維志證稱確有為楊燈科進行簡報說明等語，是楊燈科雖稱沒有收到該簡報云云（見本院卷第77頁），亦非可信。

⑤被上訴人復於103年5月21日邀集全體合建地主召開「分屋協調及規劃說明會」，由證人徐維志說明將配合新北都審會之審議意見而修正，會中並提出修正後之圖說供參，其中1樓建物前方確有設置陽台之標注（見原審卷一第171至173頁），此據證人徐維志證稱：伊應該是要說明都審意見、配合內容、立法評估、建築外觀、店面調整，楊燈科對於建築外觀的石材比例很看重，所以伊花了很多時間說明等語自明（見原審卷三第65頁）；且楊燈科於本院自承有出席該103年5月21日會議（見本院卷第78頁），即可知悉該修正後圖說確有顯示1樓建物前方將設置陽台之事實，此效力自及於楊亞璇、楊亞庭。而楊燈科固爭執會議現場僅討論面寬問題，並未提示簡報或圖說供參云云（見本院卷第78頁），然被上訴人於會後即由其員工即訴外人劉淑英於103年5月26日將該次會議紀錄及變更設計之圖面，以電子郵件傳送至楊燈科「000000000000000000000000000」之電子信箱(見原審卷二第271頁；楊燈科不爭執該電子信箱為其使用，見本院卷第78頁)，揆諸香港商雅虎資訊股份有限公司於原審函覆表示：「倘外部使用者（即非Yahoo電子信箱）寄送給Yahoo電子信箱之郵件，有傳送失敗之情事，應係由該外部使用者之郵件伺服器回傳寄送失敗之相關訊息予寄件人」等語（見原審卷二第315至316頁），被上訴人既已提出郵件備份系統之連續錄影畫面（見原審卷二第359至384頁），以證明其員工劉淑英將上開電子郵件寄出後，並未收到任何退信通知之事實，並經原審當庭勘驗錄影內容無誤（見原審卷三第51至57

頁），是縱103年5月21日會議當場並未提示修正後圖說供到場合建地主代表閱覽，仍可認被上訴人確有將會議紀錄及修正後圖說寄送予楊燈科，楊燈科不得諉為不知，此效力自及於楊亞璇、楊亞庭。

⑥被上訴人再於103年7月10日寄發「14陸建發字第00100號函」予上訴人（見原審卷一第183至189頁），表明為因應都審意見致縮減本案1樓店面設計總面寬，經於103年5月21日邀集地主代表出席討論，建議店面分戶方案，但未獲全體地主同意，為免延宕建造執照申請作業，將依系爭契約第4.4、7.5條之約定，按102年分屋會議結論之1樓各戶店面面寬占1樓總店面面寬之比例以調整1樓店面分戶面寬，並隨函檢送103年5月21日會議之建議方案圖說及依上開原則調整後之示意圖說等語；而上開圖說均明確標示1樓建物前方將設置陽台之設計規劃（見原審卷一第187、189頁），則楊亞璇、楊亞庭至遲於接獲前揭函文時已可知悉上情無疑。

⑦準此，被上訴人已以前述之簡報、會議、電子郵件等方式，告知楊燈科將因應新北都審會審議意見而變更系爭合建案之大樓1樓建物設計圖說，並於1樓建物前方增設陽台之事實，此效力自及於楊亞璇、楊亞庭；被上訴人另以103年7月10日函文再度重申上情並直接通知楊亞璇、楊亞庭，渠2人均未曾對此提出任何書面異議，依系爭契約第4.3條之約定，自不得就圖說修正變更一事再為異議，並應按被上訴人之規劃辦理。

⑷況被上訴人於105年間為合建地主及預售客戶辦理客戶工程變更（下稱客變）時，上訴人亦有申請客變，斯時於楊亞璇、楊亞庭所分得之1樓建物客變圖說均有標示陽台之圖樣及字樣（見原審卷二第95至157頁），而楊燈科不爭執其上簽名為其親簽（見原審卷二第177頁、本院卷第79頁），此效力自及於楊亞璇、楊亞庭。則楊燈科既為客變施工而在前開圖面上簽名確認，自無不詳細檢視上開圖面記載內容之理；而上開圖面係在客變說明之文字旁側即為1樓建物前方

存有陽台之標記及文字，以楊燈科從事經營建設公司為業（見本院卷第79至80頁）之資歷及智識經驗，自能察覺及瞭解該等圖面已顯示楊亞璇、楊亞庭所分得之1樓建物前方設置陽台之事實，故渠2人主張係於107年5月間辦理保存登記時始悉分得之S4、S5、S6、S7建物存有如附表二所示之陽台坪數云云，自非無疑。又證人即介紹銀行向上訴人承租1樓店面之林政緯雖於原審證述：於系爭合建尚未建造完成即與楊燈科討論出租事宜，因為要出租給銀行，需要變更設計始符合規格要求，當時1樓店面有欄杆，會碰撞到雙開大門，伊所委任之建築師表示已經登記為陽台，故欄杆無法拆除，楊燈科才回想起沒有聽說1樓店面有陽台登記之事，楊燈科有翻自己的合建契約，並未有陽台等語（見原審卷三第58至61頁），惟證人林政緯自承其係於106年間為仲介將1樓店面出租予銀行之事，始參與楊燈科與被上訴人間之往來（見原審卷三第58頁），顯未親自見聞前述被上訴人於103年間多次以簡報、會議等方式告知楊燈科將於系爭合建案之1樓建物前方增設陽台之過程，係聽聞自楊燈科之陳述因而為上開證述內容，尚難逕為有利於楊亞璇、楊亞庭之認定。

⑸綜上，102年分屋會議關於建物面積（含主建物、附屬建物、中公、大公之面積）之記載內容（見原審卷一第91至95頁），僅供全體權利人選定房屋停車位之戶別及編號參考之用，非為最終底定之結果；楊亞璇、楊亞庭已於系爭契約同意於被上訴人因配合都市設計審議而有變更規劃圖說之必要時，抑或於分屋時之規劃圖說面積與建管機關核定之「變更後建照」圖說有所不符時，均應依建管機關實際審議核定之「變更後建照圖說」為準；而渠等代理人楊燈科於103年間即已知悉被上訴人為因應新北都審會之審查意見，經整體考量後將1樓建物陽台設計規劃至前方之情事；被上訴人復於103年7月10日以正式函文檢附相關修正後圖說通知楊亞璇、楊亞庭上情，惟楊燈科或楊亞璇、楊亞庭並未於15日內以書面向被上訴人表示修正意見，自不得再予異議；是被上訴人

依變更設計後之圖說興建大樓完畢，並將存有附表二所示陽台之S4、S5、S6、S7建物分配予楊亞璇、楊亞庭，並無短少給付建物面積可言；楊亞璇、楊亞庭主張渠等受有「坪數分配不足」之損害，依系爭契約第7.2.1.1條約定，請求被上訴人應各給付楊亞璇、楊亞庭找補款3,108,000元、3,318,000元，為無理由，應予駁回。

2.就楊亞璇、楊亞庭依民法第227條第1項準用給付不能規定為請求部分：

楊亞璇、楊亞庭主張依102年分屋會議結論，渠等獲配之1樓建物並無陽台之設置，而被上訴人所交付之S4、S5、S6、S7建物前方設置陽台，並有欄杆扶手，以致大門無法向外推開，須以橫向開門方式設置門扇，導致得為店面使用之面積短少，物之通常使用價值有所欠缺，其給付不合於債之本旨，依民法第227條第1項準用給付不能規定，請求被上訴人賠償損害等語。經查：

⑴前已敘明系爭契約第6.1.1條已明定楊亞璇、楊亞庭不得要求僅分配主建物、專有部分或停車位（見原審卷一第35頁）；且102年分屋會議關於建物面積（含主建物、附屬建物、中公、大公之面積）之記載內容（見原審卷一第91至95頁），僅供全體合建權利人選定房屋停車位之戶別及編號參考之用，非為最終底定之結果；況楊燈科或楊亞璇、楊亞庭均未於知悉圖說變更後之15日內以書面提出意見，自不得再予異議，而應依被上訴人之規劃結果辦理；是楊亞璇、楊亞庭主張被上訴人未依102年分屋會議結論為給付，乃蓄意以增設陽台方式虛灌坪數，以致渠等所分得之1樓建物得為店面使用之面積有所短少，而有不完全給付之情云云，礙難採認。

⑵又內政部係於106年7月4日以內授營建管字第1060809063號函表示關於地面層註記「陽台」或「陽台（法定空地）」者，均應依建築設計施工編第38條規定設置欄杆扶手等語（見原審卷二第39至40頁）。而證人徐維志雖證稱：伊沒有

跟地主溝通扶手欄杆一事，是主管機關於申請使用執照時，拿出上開函文要求設置欄杆等語（見原審卷三第66頁），然另證稱：增設陽台是對都審要求退縮的回應，對全案價值來說也是好的，因為陽台可以登記面積算錢，如果沒有1樓的這些陽台，全案建物可以算錢的面積就減少等語（見原審卷三第67頁）；足見被上訴人於103年間為因應新北都審會之審查意見，又考量全案權利價值，而修正規劃於1樓建物前方增設「可計入產權面積登記」之陽台甚明；惟因內政部於106年作成前揭函文，明確要求1樓建物之陽台應設置欄杆扶手始得為產權登記，被上訴人為符合建管規定並完成陽台部分之產權登記，始於楊亞璇、楊亞庭所分得之1樓建物前方陽台設置欄杆扶手，自不因此造成該陽台之通常使用價值有所欠缺；又被上訴人係於該陽台加裝活動式欄杆扶手，得依使用情形自行開啟，而楊亞璇、楊亞庭所分得之1樓建物目前係出租供台新銀行設立分行營業點使用（見原審卷二第41頁），未見有何妨礙人員進出、影響逃生之情，是楊亞璇、楊亞庭主張被上訴人於該陽台加裝扶手欄杆而影響通常效用，屬不完全給付云云，亦非可採。

⑶準此，楊亞璇、楊亞庭主張渠等受有「店面使用面積短少，欠缺通常使用」之損害，依民法第227條第1項準用給付不能規定，請求被上訴人應各給付楊亞璇、楊亞庭3,108,000元、3,318,000元，亦無理由，應予駁回。

㈡上訴人主張被上訴人就應分配剩餘權利價值未按系爭合約第7.2.2條約定為計算找補，致伊受有「權利價值分配不足」之損害，得依系爭契約第7.2、7.2.2、7.3.2條約定，請求被上訴人應各給付楊燈科366,718元、簡愛華1,527,509元、楊亞璇490,882元、楊亞庭502,432元；或依民法第227條第1項準用給付遲延規定，請求被上訴人應賠償上開金額，是否有理？

1.就上訴人依系爭契約第7.2、7.2.2、7.3.2條約定為請求部分：

⑴查系爭契約第7.2.2條係約定上訴人應分配權利總值之計算方式（見原審卷一第37頁），而系爭契約第7.3.2條則約定「甲乙雙方（即兩造）各自分配房屋及汽車停車位後，若有剩餘價值者，則應與『本基地』其他所有權人按所剩餘權利價值比例共同持分『共同戶』，並依本契約約定委託乙方（即被上訴人）銷售，銷售所得扣除費用後暫依分屋作業所定持分比例分配。甲乙雙方同意於『合建大樓』建物所有權第一次登記後，應依『合建大樓』實際之建物所有權狀登記面積及汽車停車位數量，按第7.2條乙方訂定之實際分屋價格重新計算甲乙雙方實際分得權利總值，若有結算找補應於『共同戶』完成承購戶交屋且尾款繳納後10日內，由甲、乙方與本基地其他所有權人一次結清」（見原審卷一第38頁），則依據前開約款，於兩造各自分配房屋及汽車停車位後，若有剩餘價值者，即應依系爭契約第7.3.2條所約定之計算方式就「共同戶」銷售淨所得予以分配之。

⑵依102年分屋會議之計算，上訴人應分配權利價值為12億4767萬4385元，扣除已選配房屋及汽車停車位之權利價值12億2546萬9955元，剩餘價值為22,204,430元，上訴人剩餘權利價值占全體比例為18.95%（上訴人剩餘權利價值22,204,430元÷全體剩餘價值1億1714萬9008元，見原審卷一第71頁）。而系爭合建案經完工並辦竣第一次所有權登記後，被上訴人即以所有權實際登記情況重新核算，依被上訴人製作之「分屋結算總表」（附於楊燈科代理上訴人所簽署之「分屋結算確認書」內，見原審卷一第202頁），顯示上訴人應分配權利總值為12億5049萬2487元，扣除業經分配之房屋及停車位選配總值11億4086萬5729元後，剩餘權利價值為23,226,758元；其他合建權利人經以前述相同方式計算後，亦分別有剩餘權利價值即「正泰實業等8人4,999,653元」、「郭芳泉等2人11,270,132元」、「鄭淑貞等6人19,970,796元」、「王耀良等2人21,486,562元」、「被上訴人37,669,468元」，以上加計上訴人之剩餘權利價值23,226,758元

後，合計剩餘權利價值為1億1862萬3369元（參「分屋結算確認書」所附「剩餘權利價值明細表」，見原審卷一第215頁），故上訴人剩餘權利價值占全體比例為19.5803%（上訴人剩餘權利價值23,226,758元÷全體剩餘價值1億1862萬3369元×100%）。由上足見被上訴人已依系爭契約第7.3.2條後段之約定，依地政機關實際登記之結果，重新計算全體合建權利人應分配之權利價值數額與實際分得已選配房屋及停車位之權利價值數額，並將兩者之差額找補於剩餘權利價值中。

⑶再依系爭契約第7.3.2條前段之約定，系爭合建案之共同戶係全體合建權利人按所剩餘權利價值比例共同持分，並由被上訴人依銷售所得扣除費用後予以分配。則系爭合建案之共同戶銷售額扣除銷售費用、稅費後之淨銷售所得為1億387萬5904元（見原審卷一第216頁），被上訴人以上訴人於結算時之剩餘價值占全體合建權利人之剩餘權利價值比例19.5803%，將上開共同戶淨銷售所得以19.5803%計算後，共給付20,339,217元予上訴人（上訴人不爭執確有收受20,339,217元，見本院卷第376頁），與系爭契約7.3.2所約定之分配計算方式並無不符之處，難認被上訴人有短少給付「剩餘權利價值」可言。

⑷又系爭合建案之共同戶銷售所得原為1億1874萬8040元（銷售總價1億1870萬元＋房屋找補價格48,040元，見原審卷一第216頁），將上開金額以19.5803%之比例計算後，結果為23,251,222元（計算式：1億1874萬8040元×19.5803%），此數額係大於上訴人剩餘權利價值23,226,758元，可見上訴人未慮及全體合建權利人應共同分攤前述共同戶之銷售成本及費用，逕以「分屋結算總表」表列剩餘價值23,226,758元扣除已受分配之20,339,217元，而主張被上訴人共計短少給付「剩餘權利價值」2,887,541元，並按上訴人個別比例向被上訴人為如附表三所示之請求，自非有據。

2.就上訴人依民法第227條第1項準用給付遲延規定為請求部

分：

上訴人主張依102年分屋會議結論所計算之結果，系爭合建案全案之主建物面積共4,572.92坪，但實際登記之主建物面積僅4,531.56坪，短少41.36坪，按伊合計應受分配比例21.46%計算，則伊受分配之主建物登記面積即短少8.88坪，扣除楊亞璇、楊亞庭已受分配之陽台登記面積共4.59坪，尚短少4.29坪，屬不完全給付，依民法第227條第1項準用給付不能規定，請求被上訴人賠償損害等語（見本院卷第275頁）。然查：

⑴系爭契約第6.1.1條已明定上訴人不得要求僅分配主建物、專有部分或停車位（見原審卷一第35頁）；再依系爭契約第5.1.2條、第7.2.2條、第7.3.1條及第7.3.2條約定綜合觀之（見原審卷一第34、37、38頁），可知兩造共同合作興建大樓，並非直接於契約中約定上訴人應分得之房屋及停車位面積應為若干，而係於地政機關登記完畢後，依契約所定之準則先計算出上訴人之「權利總值」，再以該「權利總值」為上限，由上訴人及其他合建權利人協調或抽籤選配房屋及停車位，選中之房屋及停車位即按102年分屋會議所決議之每坪單價換算為已選配房屋停車位權利價值（例如上訴人選中1樓建物50坪，依102年分屋會議所決議之每坪單價140萬元，則上訴人已選配之權利價值為7千萬元，以此類推），再將「權利總值」扣除「已選配房屋停車位權利價值」後，差額即為「剩餘權利價值」，此觀「分屋結算確認書」中「分屋結算總表」之內容即明（見原審卷一第202頁），是上訴人執102年分屋會議結論形式上所臚列之各戶主建物面積總和（即「○○○○案各戶面積試算表」中「主建物面積」（坪、室內）欄所示之4,572.92坪，見原審卷一第91至95頁），扣除系爭合建大樓實際興建並登記完成之主建物面積，主張其依系爭契約、102年分屋會議結論應受分配之「主建物面積」有短少云云，自乏所據。

⑵至於上訴人經前開計算方式所得出之「剩餘權利價值」，依

系爭契約第7.3.2條前段之約定，應以上訴人「剩餘權利價值」再與其他合建權利人之「剩餘權利價值」去形成一個新的分配比例，共同分配被上訴人銷售共同戶之淨銷售所得；而前已敘明被上訴人已依上開計算方式將上訴人應受分配之20,339,217元交付予上訴人，並無短少給付之問題，上開計算、分配過程均與102年分屋會議結論形式上所臚列之主建物面積4,572.92坪無關，是上訴人主張其依系爭契約、102年分屋會議結論所應受分配之「主建物面積」有短少，受有「權利價值分配不足」之損害，依民法第227條第1項準用給付遲延規定，請求被上訴人應各給付楊燈科366,718元、簡愛華1,527,509元、楊亞璇490,882元、楊亞庭502,432元，並無理由，應予駁回。

六、綜上所陳，上訴人依系爭契約第7.2.1.1條、第7.2、7.2.2、7.3.2條之約定，請求被上訴人應「1.各給付楊亞璇3,108,000元、楊亞庭3,318,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.各給付楊燈科366,718元、簡愛華1,527,509元、楊亞璇490,882元、楊亞庭502,432元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，均非屬正當，不應准許，從而原審所為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院追加依民法第227條第1項準用給付不能、給付遲延之規定為同一聲明請求，亦無理由，應併予駁回。

七、上訴人雖聲請傳訊其他合建地主代表王文姿，欲證明103年3月6日會議並未看到證人徐維志提出之簡報資料，後續亦不知1樓建物前方將設置陽台及扶手欄杆等情（見本院卷第277頁）；惟系爭合建案之全體權利人是否知悉1樓建物前方將變更設置陽台之事實，應個別決之，而王文姿並非楊亞璇、楊亞庭之授權代理人，故王文姿是否知悉，與楊亞璇、楊亞庭並無絕對關係；且無論王文姿所證為何，除103年3月6日會議外，被上訴人另有於103年4月8日、103年5月21日向楊

燈科為1樓建物設置陽台之說明，再於103年7月10日向楊亞璇、楊亞庭寄送檢附修正後圖說之函文，以使渠等知悉1樓建物前方將變更設置陽台之事實，業如前述，上開過程已足證明楊亞璇、楊亞庭於知悉後未於15日內提出書面意見，依約不得再以任何理由異議；又設置陽台之扶手欄杆一事，乃被上訴人依前述106年內政部函文及建管法令所為之處理，雖未及於上開階段告知全體合建權利人，仍不因此造成該陽台之通常使用價值有所欠缺，亦如前述，自無調查之必要，亦不影響本院前揭所論述之理由。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　26　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　陳雯珊

法　官　周珮琦

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　強梅芳

附表一：

編號	姓名	受分配房屋明細

1	楊燈科	A15、A16、A17、D12、D6
2	簡愛華	A6、A7、A12、A27、B12、C12、D16、D17、D18、D19、D20、D21、D22、D27、E17、D6
3	楊亞璇	D戶（S4）、E戶（S5）、D23、D24、D6
4	楊亞庭	F戶（S6）、F戶（S7）、D25、D26、D6
		備註：D6由上訴人按比例共有

註：S4、S5、S6、S7之戶別編號演變過程：

A.分配予楊亞璇之S4、S5，原本是同樣是「E戶（S4）」（見原審卷一第61、65、69、91頁），後來上訴人同意將S4拆成兩戶而變成為「E戶（S4-1）、E戶（S4-2）」（見原審卷一第271、165至168、173、187頁），再因分割登記，又變成「D戶（S4）、E戶（S5）」（見原審卷一第135、123、125頁）。

B.分配予楊亞庭之S6、S7，原本是同樣是「F戶（S5），後來上訴人同意將S5拆成兩戶而變成為「F戶（S5-1）、F戶（S5-2）」，再因分割登記，又變成「F戶（S6）、F戶（S7）。

附表二：上訴人就「坪數分配不足」找補款之計算方式

編號	姓名	建號	附屬建物：陽台面積	請求金額
1	楊亞璇	0000	3.674平方公尺	
		0000	3.675平方公尺	
			共7.349平方公尺，折算為2.22坪	3,108,000元（2.22坪×140萬元/坪）
2	楊亞庭	0000	4.061平方公尺	
		0000	3.779平方公尺	
			共7.349平方公尺，折算為2.37坪	3,318,000元（2.37坪×140萬元/坪）

附表三：上訴人就「權利價值分配不足」之計算方式

編號	姓名	請求金額
1	楊燈科	366,718元 （2,887,541元×〈2.73%/21.46%〉）
2	簡愛華	1,527,509元 （2,887,541元×〈11.36%/21.46%〉）
3	楊亞璇	490,882元 （2,887,541元×〈3.63%/21.46%〉）
4	楊亞庭	502,432元 （2,887,541元×〈3.74%/21.46%〉）