

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第69號

上訴人 郭禮漳  
訴訟代理人 李仁豪律師  
鄭雅方律師  
傅宇均律師  
陳品亘律師

上訴人 郭曾明辰  
郭禮寬

0000000000000000

郭圃銘

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

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國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，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於114年8月19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（含追加之訴、發回前第三審）訴訟費用由上訴人郭禮漳負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。上開所謂共同訴訟人中一人之行為，有利益於共

01 同訴訟人或不利益於共同訴訟人，係指於行為當時就形式上  
02 觀之，有利或不利於共同訴訟人而言。共同訴訟人中之  
03 一人，對於下級法院之判決聲明不服提起上訴，在上訴審法院  
04 未就其內容為審判前，其提起上訴之效力應及於共同訴訟人  
05 全體。本件上訴人郭禮漳（下單獨逕稱姓名）於原審依民法  
06 第227條第1項、第226條第1項規定及繼承法律關係，請求被  
07 上訴人賠償未依不動產合建契約書（下稱系爭合建契約）第  
08 3條約定而短少給付坪數所生損害新臺幣（下同）4,131萬6,  
09 000元本息；及依民法第231條規定及繼承法律關係，一部請  
10 求被上訴人因遲延交付如附表所示停車位（下稱系爭停車  
11 位）導致租金損害50萬元本息，並追加請求確認兩造間就分  
12 屋協議書之法律關係不存在，經原審於民國108年3月14日依  
13 民事訴訟法第56條之1第1項規定裁定命追加郭曾明辰、郭禮  
14 寬、郭圃銘（下單獨逕稱姓名，合稱郭曾明辰等3人，與郭  
15 禮漳合稱上訴人）為原告而一同起訴，且郭曾明辰等3人於  
16 本院審理時均稱：伊等同意就郭禮漳請求確認分屋協議書法  
17 律關係不存在部分為原審原告。伊等於原審言詞辯論期日表  
18 示不同意郭禮漳之主張，故稱「原告之訴駁回」等語（見本  
19 院卷一第201、359頁），又郭達明與被上訴人為系爭合建契  
20 約、分屋協議書之契約當事人，上訴人則為郭達明之全體繼  
21 承人，且共同繼承並共同共有郭達明對系爭合建契約、分屋  
22 協議書之權利義務，郭禮漳基於繼承而為上開請求，該等訴  
23 訟標的對於上訴人應合一確定，是郭禮漳對原審判決其全部  
24 敗訴不服，提起上訴，上訴效力自及於郭曾明辰等3人，爰  
25 併列其等為上訴人。

26 二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為  
27 之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第44  
28 6條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。郭禮漳於本  
29 院審理中就上揭被上訴人短少給付坪數所生損害4,131萬6,0  
30 00元本息之請求部分，及遲延交付系爭停車位所生租金損害  
31 50萬元本息部分，分別追加民法第398條準用同法第360條規

01 定、同法第179條規定為請求權基礎，核其所為追加，與原  
02 訴均係本於郭達明與被上訴人間簽訂系爭合建契約所生爭議  
03 之同一基礎事實，合於前揭規定，應予准許。且就形式上觀  
04 之，其追加上開請求權基礎有利益於上訴人，效力自及於全  
05 體。

## 06 貳、實體部分

### 07 一、郭禮漳主張：

08 (一)郭達明前於102年11月間與被上訴人先後簽訂系爭合建契  
09 約、變更暨補充協議書(一)(下稱系爭補充協議)，約定由郭  
10 達明提供臺北市○○區○○段00之1地號土地(下稱系爭土  
11 地)予被上訴人共同合作興建房屋(下稱系爭建物)。郭達  
12 明於105年4月間死亡後，上訴人為郭達明之全體繼承人，系  
13 爭建物於106年6月21日取得使用執照，並辦妥建物所有權第  
14 一次登記，詎被上訴人未依系爭合建契約第3條約定以基準  
15 容積樓地板面積所規劃之產權面積2,304.71平方公尺作為分  
16 屋基礎，致郭達明原應分得之容積樓地板面積短少113.82平  
17 方公尺(約34.43坪)，且短少給付郭達明專有部分面積23  
18 1.5平方公尺(約64.6坪)，構成物之瑕疵，屬不能補正，  
19 致郭達明受有4,131萬6,000元之損害，爰依民法第227條第1  
20 項、第226條、第398條準用第360條規定及繼承之法律關  
21 係，擇一請求被上訴人給付4,131萬6,000元本息予上訴人公  
22 同共有。又被上訴人未依約交付郭達明原可獲分配之系爭停  
23 車位，經郭禮漳分別於106年9月4日、107年9月10日委由律  
24 師發函(下稱系爭律師函1、2)通知被上訴人辦理驗收交屋  
25 及賠償逾期交屋所生損害未果，致上訴人受有自106年10月1  
26 日起至107年11月30日期間不能使用系爭停車位之損害175萬  
27 元，擇一依民法第231條、第179條規定及繼承法律關係，一  
28 部請求被上訴人給付不能使用系爭停車位所生租金損害50萬  
29 元本息予上訴人共同共有。

30 (二)又郭圓銘於104年1月27日無權代理郭達明簽署分屋協議書，  
31 該協議書無變更原本系爭合建契約與系爭補充協議之效力，

01 被上訴人與郭達明間就該分屋協議書所記載分配基礎之系爭  
02 建物內容暨其面積等必要之點亦無意思表示合致，該分屋協  
03 議書並未有效成立，故訴請確認兩造間分屋協議書之法律關  
04 係不存在。

05 二、郭曾明辰等3人則以：郭圃銘有權代理郭達明簽署分屋協議  
06 書，又分屋協議書於104年1月27日簽署時，系爭建物鄰近住  
07 宅銷售行情均高於每坪120萬元，該協議書以每坪120萬元作  
08 為找補依據，再以9.5折優惠計價補貼被上訴人，有利於郭  
09 達明完整取得最優樓層之全部，較原系爭合建契約之分配對  
10 上訴人更有利。伊等對原判決未聲明不服，本件訴訟利害關  
11 係與郭禮漳相反等語。

12 三、被上訴人則以：伊與郭達明約定可受分配之房屋面積，係按  
13 地政機關登記面積為準，非以基準容積樓地板面積所規劃之  
14 產權面積作為分配基礎，地政機關就系爭建物之騎樓與附屬  
15 建物之陽台所為登記均無錯誤，郭達明依系爭合建契約可受  
16 分配之登記面積並未短少，亦無專用部分面積短少情形。又  
17 伊曾起訴請求上訴人於繼承郭達明遺產範圍內連帶返還系爭  
18 合建契約之保證金，經本院以108年度上字第634號請求返還  
19 保證金事件（下稱另案）審理後，認郭圃銘有權代理郭達明  
20 與伊簽署分屋協議書，而為伊勝訴之判決，該案業經最高法  
21 院109年度台上字第2004號裁定駁回郭禮漳之上訴確定，此  
22 部分有爭點效之適用。縱無爭點效，郭圃銘於103年9月25日  
23 代理郭達明確認並同意伊提供系爭建物之申請建造執照圖面  
24 （下稱系爭建照圖）為建照核准圖，復以該圖面分配郭達明  
25 合建完成後之房屋及車位，而由郭圃銘代理郭達明於104年1  
26 月27日簽訂分屋協議書，可認郭達明已與伊約定依系爭建照  
27 圖施工及分配，再依證人何乃隆、郭曾明辰於另案、偽造文  
28 書案件中之證述內容，可證郭達明已概括授權郭圃銘處理系  
29 爭建物相關事宜，並無郭禮漳所稱無權代理之情事等語。

30 四、原審判決上訴人全部敗訴，郭禮漳不服提起上訴，並為訴之  
31 追加，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付4,18

01 1萬6,000元本息予上訴人共同共有。(三)確認兩造間分屋協議  
02 書之法律關係不存在。(四)上開(二)聲明部分，願供擔保，請准  
03 宣告假執行。被上訴人則為答辯聲明為：(一)上訴及追加之訴  
04 均駁回。(二)金錢給付部分，如受不利判決，願供擔保請准宣  
05 告免為假執行。

06 五、兩造不爭執事項（見本院卷三第309至310頁）：

- 07 (一)被上訴人與郭達明於102年11月間簽訂系爭合建契約、系爭  
08 補充協議。
- 09 (二)郭圃銘持郭達明之印章與被上訴人於104年1月間簽訂分屋協  
10 議書。
- 11 (三)郭達明於105年4月間死亡，上訴人為其之全體繼承人。
- 12 (四)系爭建物於106年6月21日取得使用執照，同年7月31日、同  
13 年8月23日完成建物所有權第一次登記，臺北市中山地政事  
14 務所（下稱中山地政事務所）於同年7月公告系爭建物所有  
15 權第一次登記總面積，包含臺北市○○區○○路000號1樓專  
16 有之騎樓面積195.27平方公尺、陽臺面積18.29平方公尺，  
17 共計4,369.19平方公尺。郭禮漳於中山地政事務所公告期間  
18 內提出異議。
- 19 (五)被上訴人於106年8月4日函知上訴人，請求郭禮漳依系爭合  
20 建契約第4條第2款約定返還第二期保證金，並請上訴人於同  
21 年8月14日前至被上訴人處辦理申報契稅用印事宜（見原審  
22 卷一第231頁）；郭禮漳於同年9月4日寄系爭律師函予被上  
23 訴人及郭曾明辰等3人，表示分屋協議書之效力未定，被上  
24 訴人未依約履行交屋責任等情（見原審卷一第79至80頁）；  
25 被上訴人於同年9月15日回函上訴人，請求上訴人盡速完成  
26 繼承之各項稅務，並辦理產權繼承移轉登記，且上訴人應依  
27 約結清找補款及給付應負擔相關稅費等費用後，被上訴人將  
28 盡速辦理交屋手續（見原審卷一第253至254頁）；被上訴人  
29 於107年8月30日函上訴人，表示上訴人尚未辦理繼承分割，  
30 依約請求上訴人全體於接獲本通知書翌日起15日內至被上訴  
31 人處辦理交屋事宜，並檢附上訴人應結清款項之明細表（見

01 原審卷一第75至77頁)；郭禮漳於同年9月10日以系爭律師  
02 函2通知被上訴人，表示上開明細表所列費用、找補款均無  
03 理由，被上訴人應於文到10日內賠償其無法使用房屋損失、  
04 懲罰性違約金、短少坪數損失及找補全體繼承人，並應完成  
05 驗收，始符合點交義務(見原審卷一第81至91頁)。

06 六、郭禮漳主張被上訴人未依系爭合建契約第3條約定以基準容  
07 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  
08 基礎，致郭達明所分得之容積樓地板面積短少113.82平方公  
09 尺(約34.43坪)、專用部分面積短少231.5平方公尺(約6  
10 4.6坪)，構成物之瑕疵，且不能補正，致郭達明受有4,131  
11 萬6,000元之損害，依民法第227條第1項、第226條、第398  
12 條準用第360條規定及繼承之法律關係，擇一請求被上訴人  
13 給付分屋面積短少損害4,131萬6,000元本息予上訴人共同共  
14 有；被上訴人復未依約交付郭達明原可獲分配之系爭停車  
15 位，致上訴人受有自106年10月1日起至107年11月30日期間  
16 不能使用系爭停車位之損害175萬元，擇一依民法第231條第  
17 1項、第179條規定，先一部請求被上訴人給付50萬元本息予  
18 上訴人共同共有，並訴請確認分屋協議書法律關係不存在等  
19 情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

20 (一)請求給付分屋面積短少損害部分：

21 1.依系爭合建契約第3條第1項、第2項約定所載「本約所稱房  
22 屋面積，雙方同意以地政機關登記之面積為準，包括主建  
23 物、附屬建物及共同使用部分」、「房屋總面積分配，依甲  
24 方(即郭達明)提供土地計算其基準容積樓地板面積所規劃  
25 之產權面積(依地政機關登記為準)，先乘以千分之685，  
26 得出甲方可分得總坪數後，以1樓全部坪數先抵扣甲方可分  
27 得總坪數(1樓由甲方優先分配)，剩餘之甲方可分得坪數  
28 再以當時公開銷售行情之均價換算甲方可分得之價值後，由  
29 甲方優先選擇2樓以上各戶(露臺按4分之1價換算抵充甲方  
30 可分得之2樓以上價值)」(見前審卷二第389頁)，可知郭  
31 達明依約可分得系爭建物之房屋總坪數，係以系爭建物之容

01 積樓地板面積所規劃之產權面積，再乘以千分之685。又系  
02 爭建物容積率為199.96%，依照系爭建物申請核發之使用執  
03 照、建造執照內容，其容積樓地板面積為2,304.71平方公  
04 尺、騎樓面積229.22平方公尺等情，為兩造所不爭執（見本  
05 院卷一第415頁、卷二第25至26頁），並有臺北市建築管理  
06 工程處（下稱建管處）107年6月5日函可參（見原審卷一第2  
07 23頁），是系爭合建契約上揭所載之產權面積，自應以系爭  
08 建物容積樓地板面積2,304.71平方公尺所為規劃，且被上訴  
09 人按系爭建照圖施作並經核准取得系爭建物使用執照後，業  
10 經中山地政事務所登記系爭建物之主建物、附屬建物及共同  
11 使用部分共計4,369.19平方公尺（即1,321.68坪），足見系  
12 爭合建契約所約定依地政機關登記之產權面積應為1,321.68  
13 坪，據此計算，郭達明依系爭合建契約前揭約定可分得系爭  
14 建物房屋總坪數為905坪（計算式： $1,321.68\text{坪} \times 685 / 1000 =$   
15  $905.3508\text{坪}$ ，小數點以下四捨五入）。

16 2.按建築技術規則建築設計施工編第161、162條規定，該建築  
17 技術規則所稱容積率，指基地內建築物之容積總樓地板面積  
18 與基地面積之比，基地面積之計算包括法定騎樓面積；所稱  
19 容積總樓地板面積，指建築物除依本編第55條、第162條、  
20 第181條、第300條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分  
21 外，其餘各層樓地板面積之總和。且依該規則計算包含陽  
22 臺、屋簷、雨遮、花臺、共同使用樓梯間、升降機間梯廳等  
23 計算容積總樓地板面積等，可知建築技術規則所稱容積總樓  
24 地板面積，本應包含陽臺、雨遮、花臺及相關共同使用部  
25 分。查被上訴人依建築技術規則建築設計施工編第161、162  
26 條等相關規定，以系爭建物容積樓地板面積2,304.71平方公  
27 尺規劃各樓層配置平面圖，並用以規劃系爭建物之主建物、  
28 附屬建物、共同使用部分，復提出申請系爭建物之使用執照  
29 所附系爭建照圖（即包含專有部分及共有部分詳細圖說）與  
30 地政機關，並按系爭建照圖施作且經核准後，向中山地政事  
31 務所辦理主建物、附屬建物、共同使用部分等登記，復經該

01 事務所於106年7月13日公告系爭建物之所有權第一次登記總  
02 面積，包含臺北市○○區○○路000號1樓專有之騎樓面積19  
03 5.27平方公尺、陽臺面積18.29平方公尺，共計4,369.19平  
04 方公尺，有中山地政事務所106年7月13日公告函暨所附系爭  
05 建物之不動產清冊、被上訴人就系爭建物送件審查及核准各  
06 樓層配置平面圖（即系爭建照圖等）、使用執照竣工圖、中  
07 山地政事務所就系爭建物之登記申請書原卷可參（見原審卷  
08 一第405至411頁、卷二第175、191至199、425、473至520  
09 頁），可證被上訴人依地政機關就系爭建物所為前揭登記為  
10 分配基礎，合於系爭合建契約約定，亦符地政相關法令規  
11 則，並無違誤。

12 3.又被上訴人以經上述規劃並由中山地政事務所公告之系爭建  
13 物總面積4,369.19平方公尺（即1,321.68坪）為契約約定之  
14 產權面積，用以計算郭達明應分配房屋及停車位，並依系爭  
15 合建契約、系爭補充協議將系爭建物1至4、8、9樓分配與郭  
16 達明，據此製作分屋協議書，而與郭達明達成分配房屋及停  
17 車位之合意；復依被上訴人所提地政機關登記之房屋面積一  
18 覽表、中山地政事務所公告函所附之不動產清冊（見原審卷  
19 一第281、406至408頁），郭達明依分屋協議書所分得房屋  
20 面積共計905.09坪、樓層為1至4、8、9樓等情，核與前揭契  
21 約約定及地政機關登記內容相符，益徵被上訴人以中山地政  
22 事務所登記系爭建物1至4、8、9樓之主建物、附屬建物及共  
23 同使用部分已依約分配予郭達明甚明。至郭禮漳所稱：被上  
24 訴人所提一覽表中計算式沒有包含公(2)停車位部分等情，則  
25 為被上訴人所不爭執，而依前揭不動產清冊、系爭建物之各  
26 樓層建物所有權狀（見原審卷一第207至221頁），可知該等  
27 停車位是登記於臺北市○○區○○段7913建號，與主建物、  
28 附屬建物、共同使用部分所載建號非屬同一，則公(2)停車位  
29 之產權面積係獨立於系爭建物中之主建物、附屬建物、共同  
30 使用部分而為計算，本無從認定前揭總面積4,369.19平方公  
31 尺（即1,321.68坪）包含公(2)停車位部分，然該部分既未經

01 被上訴人據以作為計算郭達明所應分配之產權面積，則與本  
02 院前揭認定無關，併此說明。

03 4.郭禮漳雖辯稱：系爭合建契約第3條係約定以基準容積樓地  
04 板面積所規劃之產權面積應為2,304.71平方公尺，致郭達明  
05 應分得容積樓地板面積短少113.82平方公尺，且被上訴人將  
06 應分給郭達明之專有部分231.5平方公尺作為騎樓及一樓陽  
07 臺使用，變相短少給付郭達明基準容積樓地板面積即其中專  
08 有部分面積231.5平方公尺，均構成物之瑕疵等情，並以前  
09 開建管處函文、系爭合建契約為據。然觀諸系爭合建契約全  
10 文內容，僅約定郭達明依約所得分配之房屋總坪數，未有其  
11 所應分得專有部分之面積為何之相關記載，郭禮漳以系爭合  
12 建契約主張被上訴人短少給付專有部分面積231.5平方公  
13 尺，已屬無稽。復依前述，系爭合建契約第3條第2項約定之  
14 產權面積，係指被上訴人依系爭建物之基準容積樓地板面積  
15 所規劃並向地政機關登記而為，而非意指產權面積等同於基  
16 準容積樓地板面積，是郭禮漳逕以上揭函文所載容積樓地板  
17 面積2,304.71平方公尺作為契約約定之產權面積，難認有  
18 據。參以上開建管處函文內容，僅得證明系爭土地依照建築  
19 法規等相關法令規劃系爭建物，計算法定容積率以內之最大  
20 容積樓地板面積為2,304.71平方公尺，仍無從據此認定系爭  
21 合建契約所約定之產權面積即為該容積樓地板面積2,304.71  
22 平方公尺，是郭禮漳主張前情，並以此計算短少給付郭達明  
23 容積樓地板面積113.82平方公尺，實非有理。又查，系爭建  
24 物經中山地政事務所公告且經核准登記之主建物、附屬建  
25 物、共同使用部分面積共計1,321.68坪，包含騎樓、雨遮、  
26 陽臺，有前揭各樓層之建物所有權狀、中山地政事務所公告  
27 函及所附不動產清冊可佐，被上訴人該部分所為規劃設計亦  
28 合於前揭建築技術規則建築設計施工編第161、162條等相關  
29 規定，酌以郭達明既與被上訴人於簽訂系爭合建契約時約定  
30 其所分配之房屋總坪數依地政機關登記之面積為據，而遍觀  
31 系爭合建契約、系爭補充協議亦未有郭達明分得面積部分不

01 包含騎樓、陽臺等記載，益徵系爭建物所為登記符合地政相  
02 關法令規定，亦合於被上訴人與郭達明間簽訂系爭合建契  
03 約、系爭補充協議約定。至郭禮漳另以系爭建物1樓之騎樓  
04 應供公眾通行，該部分應屬系爭建物全體區分所有權人共有  
05 云云，惟依前述，郭達明依約應分配取得為經地政機關登記  
06 之主建物、附屬建物、共同使用部分，且未有關於騎樓部分  
07 不得列為其分配產權面積之相關記載，被上訴人依前述容積  
08 樓地板面積為各樓層之規劃，並將系爭建照圖等相關建築圖  
09 說送請地政機關審查，可認被上訴人據上開登記內容而與郭  
10 達明達成其所分配產權面積之合意，自無違約或違反法令之  
11 情事。基此，郭禮漳據以前情主張被上訴人短少給付郭達明  
12 容積樓地板面積113.82平方公尺、專有部分面積231.5平方  
13 公尺等情，均屬無理。

14 5.綜前，依卷內證據資料未能證明被上訴人有短少給付郭達明  
15 容積樓地板面積或專有部分面積之情事，且被上訴人已依約  
16 按系爭建照圖施作完成系爭建物，而經中山地政事務所為系  
17 爭建物上開面積登記在案，被上訴人並依約履行分配系爭建  
18 物之1至4、8、9樓及系爭停車位予郭達明，並通知上訴人辦  
19 理交屋（詳後述），自無債務不履行情事，是郭禮漳以被  
20 上訴人短少給付容積樓地板面積、專有部分面積為由，依民  
21 法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，或依民法第39  
22 8條準用同法第360條規定及基於繼承之法律關係，請求被上  
23 訴人給付分屋面積短少損害4,131萬6,000元本息予上訴人公  
24 同共有，即非有理。

25 (二)請求給付不能使用系爭停車位之損害部分：

26 1.郭禮漳主張被上訴人未依約交付系爭停車位，經其以系爭律  
27 師函1、2通知被上訴人辦理驗收交屋及賠償逾期交屋所生損  
28 害未果，致上訴人受有損害，擇一依民法第231條、第179條  
29 規定及繼承法律關係，請求被上訴人遲延給付系爭停車位之  
30 損害50萬元本息予上訴人共同共有等情。查兩造均不爭執系  
31 爭停車位應依系爭合建契約第8條第1項約定交屋時併交付系

01 爭停車位，且系爭停車位迄未交付予上訴人之事實（見本院  
02 卷一第417頁），觀諸系爭合建契約全文，並無記載關於被  
03 上訴人交屋之履行期限等內容，且其中契約第8條第1項、第  
04 2項分別約定「甲方（即郭達明）接獲乙方（即被上訴人）  
05 交屋通知書起15日內，應前往指定地點辦理交屋手續，甲方  
06 並應結清變更工程之追加款、找補款，及其他應付之一切稅  
07 費、代書費、水電費等，並完成交屋手續（乙方同時提供遷  
08 入證明予甲方，乙方無理由不提供時，甲方可以逕行遷  
09 入）。若乙方通知後15日內甲方仍未出面辦理驗收房屋，則  
10 視為乙方已依約施工完妥並以第一次通知日為交屋完成日，  
11 乙方不負瑕疵擔保責任，甲方應憑乙方提供之遷入證明始得  
12 遷入」、「乙方未辦理交屋手續予甲方前，合建房屋之權利  
13 仍屬乙方，甲方不得擅行進入。甲方應自交屋時起負擔大樓  
14 公共管理費、清潔費、公共水電費與甲方分得房屋之私有水  
15 電費。但甲方無理由不配合乙方交屋之通知時，甲方應自通  
16 知交屋後第16日起負擔大樓公共管理費、清潔費、公共水電  
17 費與甲方分得房屋之私有水電費」（見前審卷二第395  
18 頁），可徵被上訴人於系爭建物經施工完畢而得交付之時，  
19 即應依約通知郭達明辦理交屋手續。至被上訴人雖稱郭禮漳  
20 未結清款項，故其無交屋義務云云，然查，被上訴人所指款  
21 項包含稅費、代書費、水電費、找補款等，其中稅費列於系  
22 爭合建契約第7條而為約定，顯與該契約第8條交屋之約定無  
23 涉；其餘費用雖記載於第8條，惟均未表明該等費用係用以  
24 擔保被上訴人履行交屋義務，甚於該契約第8條第1項後段約  
25 定「若乙方通知後15日內甲方仍未出面辦理驗收房屋，則視  
26 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  
27 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  
28 入」、同條第2項後段約定「但甲方無理由不配合乙方交屋  
29 之通知時，甲方應自通知交屋後第16日起負擔大樓公共管理  
30 費、清潔費、公共水電費與甲方分得房屋之私有水電費」，  
31 可見契約當事人未有約定給付前揭款項、辦理交屋之契約義

01 務應為同時履行。況郭曾明辰等3人均未待被上訴人交屋，  
02 已依約履行給付上揭款項與被上訴人完畢，為兩造所不爭執  
03 （見本院卷一第416至417頁），可知上訴人是否結清變更工  
04 程之追加款、找補款，及其他應付之一切稅費、代書費、水  
05 電費等，與被上訴人履行交屋，並非立於互為對待給付之關  
06 係，自不發生同時履行抗辯之問題，故被上訴人此部分所  
07 辯，難認可採。

08 2.又查，系爭建物於106年7月31日完成建物所有權第一次登記  
09 後，斯時因郭達明已死亡，被上訴人即於同年8月4日發函通  
10 知郭達明之繼承人即上訴人辦理申報契稅用印事宜及請求郭  
11 禮漳按繼承比例返還保證金；經郭禮漳於同年8月8日律師函  
12 向被上訴人表示保證金部分應向郭曾明辰請求、被上訴人應  
13 向其清償抵銷後之坪數短少之損害，及於同年9月4日以系爭  
14 律師函1請求被上訴人依約履行交屋義務並清償債務；復經  
15 被上訴人於同年8月15日發函請上訴人盡速完成繼承各項稅  
16 務、辦理產權繼承移轉登記，並辦理後續交屋事宜及依約給  
17 付找補款，並於107年8月30日再發函通知上訴人應於接獲本  
18 通知書翌日起15日內至被上訴人處辦理交屋手續，及繳納應  
19 結清之明細表所列4,676萬4,283元；嗣經郭禮漳於同年9月1  
20 0日以系爭律師函2通知被上訴人，表示上開明細表所列費  
21 用、找補款均無理由，被上訴人應於文到10日內賠償其無法  
22 使用房屋損失、懲罰性違約金、短少坪數損失，及找補全體  
23 繼承人，並應完成驗收，始符合點交義務等情，有上開律師  
24 函及公司函可佐（見原審卷一第79至91、231、233至235、2  
25 53至256頁），且為兩造所不爭執，應堪予認定。

26 3.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
27 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。債權人對於  
29 債務人提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，  
30 負遲延責任，民法第229條第1、2項及第234條分別定有明  
31 文。查依系爭合建契約、系爭補充協議所載，郭達明與被上

01 訴人並未約定被上訴人交屋之履行期限，核屬無確定期限之  
02 給付，債務人於債權人得請求給付時起須經催告而未給付，  
03 始負遲延責任。觀諸兩造前揭往來書函，郭禮漳於106年9月  
04 4日以系爭律師函1向被上訴人請求履行交屋之契約義務後，  
05 被上訴人已於同年月15日發函請上訴人盡速完成繼承登記事  
06 宜並辦理後續交屋事宜，復於107年8月30日發函通知上訴人  
07 應於接獲本通知書翌日起15日內至被上訴人處辦理交屋手  
08 續，是被上訴人已依系爭合建契約第8條第1項約定提出給  
09 付，然郭禮漳接獲上開通知後，僅以系爭律師函2回覆被上  
10 訴人，而未依被上訴人上開交屋通知書所載時間、地點辦理  
11 交屋手續，則依前揭說明，郭禮漳就被上訴人所提出之給付  
12 拒絕受領，自應由其負受領遲延責任。再觀以系爭律師函2  
13 所載「明細表所列費用、找補款均無理由，被上訴人應於文  
14 到10日內賠償其無法使用房屋損失、懲罰性違約金、短少坪  
15 數損失，及找補全體繼承人，並應完成驗收，始符合點交義  
16 務」等語（見原審卷一第87頁），該內容主要係爭執被上訴  
17 人所稱費用與找補款無理由，或指摘被上訴人未依約履行交  
18 屋責任、或提出被上訴人應完成驗收始合於點交義務等情，  
19 而未為願意受領之意思表示，亦未有通知被上訴人定期履行  
20 交屋責任之內容，是本院無從以系爭律師函2認定郭禮漳已  
21 合法催告被上訴人履行契約，故被上訴人自無受合法催告後  
22 未依限給付而生對上訴人應負給付遲延責任之情事。況郭達  
23 明於簽訂系爭合建契約後之105年4月間死亡，上訴人為其之  
24 全體繼承人，則被上訴人所應辦理交屋程序自應對上訴人全  
25 體為之，然依前開被上訴人、郭禮漳歷次函文，可知被上訴  
26 人多次請求上訴人盡速完成繼承之各項稅務、辦理繼承移轉  
27 登記、繼承分割等事項，而郭達明依約所得分得房屋、停車  
28 位究應如何給付郭達明合法繼承人，攸關上訴人是否共同協  
29 議受領、或由分割繼承方式各自取得等協力方式為之，客觀  
30 上顯未具有上訴人個別可隨時受領之情形，郭禮漳陸續以系  
31 爭律師函1、2等持續為前述爭執，卻未為辦理繼承事宜之相

01 關協力，郭曾明辰等3人亦一再表示其等均已依被上訴人請  
02 求履行契約義務，其等與郭禮漳意見不同，希望盡快交屋等  
03 情（見本院卷一第202頁），依前揭說明，郭禮漳拒絕協力  
04 或不為協力等行為，致使被上訴人無法完成債務之履行，亦  
05 屬受領遲延之情形。另被上訴人除以106年9月15日函通知上  
06 訴人辦理交屋，復以107年8月30日函請求上訴人全體於接獲  
07 該交屋通知書翌日起15日內至被上訴人處辦理交屋事宜外，  
08 再於同年10月2日函表明其已依約為交屋給付，益徵被上訴  
09 人自始未有拒絕給付之情事。

10 4.從而，郭禮漳有前揭受領遲延之情事，且該受領遲延狀態未  
11 因其提出系爭律師函1、2而消除，則其主張被上訴人就系爭  
12 停車位部分給付遲延，依民法第231條第1項、第179條規定  
13 及繼承法律關係，請求被上訴人給付不能使用系爭停車位損  
14 害其中50萬元本息予上訴人公司共有，洵非有據。

15 (三)請求確認分屋協議書之法律關係不存在部分：

16 1.查郭達明與被上訴人於102年11月8日簽訂系爭合建契約，其  
17 中第11條第1項約定「甲方交付乙方專用印章壹枚，限定用  
18 於有關向主管機關辦理本標的之拆除執照，本基地建造執照  
19 之申請、撤銷、領取及變更設計，使用執照之申請、撤銷、  
20 領取，建物設立稅籍、建物所有權第一次登記等相關必要之  
21 手續，該印章並由乙方負責保管並依授權事項使用，不得移  
22 作他用；甲方亦不得中途片面撤回本授權印章之使用，如有  
23 違反本約定而損害任何一方之權益時，願負一切損害賠償及  
24 法律責任」、同條第7項約定「本約及雙方簽認之估價表、  
25 備忘錄、樓層及坪數分配表、請照圖（遇有修正時，亦需雙  
26 方簽認）及將來核准之建照圖、使照圖、權狀計算圖（均後  
27 圖優先前圖），與本契約具有同等效力，視為本契約之一部  
28 份，雙方均應共同遵守履行，如有一部份不履行，視同違  
29 約」，於立約人甲方郭達明處，並以手寫聯絡人郭圃銘及其  
30 住址，見證人為何乃隆律師；復於同年月28日由郭達明與被  
31 上訴人簽訂系爭補充協議，將前揭契約第11條第1項約定內

01 容變更為「甲方交付乙方專用印章壹枚，……願負一切損害  
02 賠償責任及法律責任。全項刪除，改為『甲方之專用印章由  
03 甲方收回自行保管，但甲方應於乙方提出合理印章需求後5  
04 日內，配合乙方用印，否則甲方應負賠償因此所生一切損失  
05 之責。』【配合變更，故第6條第1項全部刪除。】」，於該  
06 條處並記載「專用印章改由甲方收回自行保管等」，且該協  
07 議書附件「甲方保留互交屋之建材與設備標準」記載「一、  
08 戶數：3樓雙併2戶、89樓（樓中樓雙併2戶）；合計4戶悉依  
09 下述第2、3條協議辦理。倘因建照申請無法於89樓規劃樓中  
10 樓；則由雙方另行協商8、9樓格局之規劃與分配。至於4樓  
11 雙併2戶不鋪地坪，室內無隔間牆、壁面不粉刷油漆，以毛  
12 胚交屋。三、細項補充：4.窗戶及落地門窗採YKK氣密鋁  
13 窗，具隔音、氣密、水密、抗風壓等功能，活動窗並附紗  
14 窗。玻璃採用5+3mmTh以上Low-E強化膠合安全玻璃。1、2樓  
15 金融保險業採5+5mmTh不銹鋼線入膠合安全玻璃。5.1、2樓  
16 作金融保險業使用之甲方保留戶室內地坪貼花崗石或大理  
17 石，並預留隱藏式地板插座（1組@6m<sup>2</sup>）；室內壁面不粉刷  
18 油漆」等語，有系爭合建契約、系爭補充協議可佐（見原審  
19 卷一第93至97頁、前審卷二第385至399頁），足見郭達明與  
20 被上訴人簽訂系爭合建契約時，郭達明已將郭圃銘列為其之  
21 聯絡人，並授權被上訴人保管使用於系爭建物申請相關執  
22 照、稅籍、登記等手續之專用印章；復於簽訂系爭補充協議  
23 時，約定由郭達明保留系爭建物第1至4、8、9樓，及變更約  
24 定將前揭專用印章由郭達明收回自行保管，但應於被上訴人  
25 提出合理用印需求後5日內，配合被上訴人用印；且郭達明  
26 與被上訴人間確有約定以郭達明所保留之專用印章為履行系  
27 爭合建契約向主管機關辦理執照申請、撤銷、領取及變更設  
28 計等行政作業使用。

29 2.又查，被上訴人於103年9月18日取得系爭建物之建造執照  
30 後，郭圃銘持上開專用印章於同年月25日代理郭達明簽名確  
31 認被上訴人提供申請建造執照之系爭建照圖及蓋以上開專用

01 印章，同意依該簽認之系爭建照圖為系爭建物之建照核准  
02 圖，復於104年1月27日持上開專用印章代理郭達明與被上訴  
03 人簽訂分屋協議書，約定郭達明應分配合建完成後之房屋及  
04 系爭停車位，並約定分配後郭達明尚須給付被上訴人找補款  
05 3,745萬6,200元等情，有分屋協議書、系爭建照圖為證（見  
06 原審卷一第379至385頁、卷二第521至557頁），觀諸系爭建  
07 照圖、分屋協議書所載內容，均由郭圃銘簽名代理郭達明於  
08 甲方欄蓋以前開契約約定之專用印章，分屋協議書復有見證  
09 人何乃隆律師簽認，可徵郭達明與被上訴人已合意依系爭合  
10 建契約第3條約定，郭達明可分配坪數為905.09坪，分配合  
11 建完成後之房屋為1至4、8、9樓及系爭停車位，並據此計算  
12 郭達明應給付之找補款甚明，且協議書所載上開分得坪數核  
13 與前揭系爭合建契約約定而計算郭達明應分得坪數即905坪  
14 相符，亦合於系爭補充協議約定郭達明保留之分配樓層，顯  
15 見分屋協議書係屬系爭合建契約之一部分，則依系爭合建契  
16 約第11條約定，經雙方簽認之分屋協議書，與系爭合建契約  
17 具有同等效力，上訴人既因繼承取得系爭合建契約之相關權  
18 利義務，該分屋協議書內容自得拘束上訴人。

19 3. 郭禮漳雖稱郭圃銘非有權代理郭達明簽訂分屋協議書等情，  
20 惟依證人何乃隆於另案審理時證稱：伊是受郭達明透過郭圃  
21 銘委任，處理審核合建契約，剛開始是郭圃銘找律師、建築  
22 師、代書、會計師組成團隊，說他父親有土地，要跟被上訴  
23 人談合建，伊的職務範圍即審核合建契約及做見證人，最初  
24 合建契約版本是被上訴人提出，郭圃銘傳送給伊，經與被上  
25 訴人、郭圃銘多次交換意見、修正，最後才定稿；系爭合建  
26 契約簽訂時，郭達明、郭曾明辰、郭圃銘、被上訴人法定代  
27 理人及伊都有在場，郭達明說郭圃銘是他最小的兒子，也最  
28 孝順，所以有什麼事情就讓郭圃銘來聯絡，因當初簽約時有  
29 交一顆專用印章給被上訴人專案使用，在簽立系爭合建契約  
30 之前，被上訴人已提出建物外型及內部規劃，郭達明方建築  
31 師也有審核簽認設計圖，只剩中間聯絡的事情而已，所以才

01 會在系爭合建契約上記載郭圃銘為聯絡人；後來簽系爭補充  
02 協議時，伊亦有在場，並做成取回原印章之收據，郭達明說  
03 他要取回印章自己保管，要蓋的時候要他同意；伊有見證簽  
04 署分屋協議書，該分屋協議書是為補充系爭合建契約之房屋  
05 分配所簽訂，伊見證時雙方應已事先討論過內容，現場未再  
06 對建物計算部分討論，簽立分屋協議書時在場的人有伊、郭  
07 圃銘、被上訴人法定代理人，郭圃銘有帶郭達明印章去簽，  
08 這顆印章是郭達明收回之後自行保管的那顆，伊認為憑這顆  
09 印章可以認為郭圃銘有得到郭達明的授權等語（見原審卷二  
10 第427至435頁），參以本件合建之初迄建造完成，係由郭圃  
11 銘協助郭達明審圖、審約、議約及與被上訴人聯繫，郭達明  
12 並於與被上訴人簽訂系爭合建契約時，以郭圃銘為聯絡人，  
13 復於簽訂系爭補充協議取得契約約定之專用印章後，將履約  
14 使用專用印章交付郭圃銘，可徵郭達明已概括授權郭圃銘處  
15 理本件合建案相關事宜，則郭圃銘於104年1月27日代理郭達  
16 明與被上訴人簽訂系爭合建契約之一部即分屋協議書，自屬  
17 有權代理。再者，郭禮漳前向臺灣臺北地方檢察署對郭圃銘  
18 提起偽造文書告訴，郭達明之配偶即郭曾明辰於該案偵查中  
19 亦證稱：郭達明於102年11月8日與被上訴人簽訂系爭合建契  
20 約時，伊有在場，郭達明有指示郭圃銘一起去，郭達明向被  
21 上訴人法定代理人說合建之後有什麼事情找郭圃銘聯絡，其  
22 都委由郭圃銘處理，被上訴人也同意，郭達明之專用印章原  
23 來是交給被上訴人，2星期後郭達明從被上訴人處拿回印  
24 章，交予郭圃銘，吩咐郭圃銘如果被上訴人要蓋章，要配合  
25 被上訴人去蓋章等語（見原審卷二第341至345頁），益徵郭  
26 達明於簽訂系爭補充協議取回專用印章再將之交付郭圃銘  
27 時，即有授權郭圃銘代理其就系爭合建契約所生契約一部分  
28 即分屋協議書上用印之意。

29 4. 至郭禮漳復以郭達明於104年1月27日前已喪失為意思表示能  
30 力或無辨識能力，無法授予郭圃銘代理權簽訂分屋協議書等  
31 情，並以郭達明103年9月9日診斷證明書及身心障礙證明、

01 同年12月2日門診紀錄、程序監理人法庭評估報告書為憑  
02 （見前審卷一第407至436頁、卷二第15、17頁），觀諸該診  
03 斷證明書、門診紀錄及身心障礙證明，僅得證明郭達明於10  
04 3年9月9日經診斷為「老年期癡呆症」，及於同年12月2日有  
05 不能辨識自己兒子之主觀描述，同年12月12日經核發其重度身  
06 心障礙證明之事實，而非專業鑑定機關就其是否喪失意思表示  
07 能力或無辨識能力為鑑定其病情之說明；該評估報告書則  
08 係程序監理人於104年10月7日受法院委託後所查訪製作關於  
09 郭達明監護宣告案件之報告書，仍無法證明郭達明於104年1  
10 月27日前有無處理事務之能力。又依臺北榮民總醫院106年4  
11 月19日北總神第1069903818號函記載：「102年7月23日患者  
12 （即郭達明）接受知能篩檢測驗CASI為57分（滿分100  
13 分），其中與處理事務能力相關的專注力MENTAL MANIPULAT  
14 ION為8分（滿分10分）以及長期記憶力LONG-TERM MEMORY為  
15 8分（滿分10分），簡短智能測驗MMSE為16分（滿分30  
16 分），評估患者當時為中度失智症，有部分處理事務能力，  
17 判斷能力稍差但應該還有自主判斷能力，應具有可簽訂簡單  
18 契約或贈與財產等事務之能力」等語（見另案卷一第427至4  
19 28頁），及證人何乃隆於上開偽造文書案件偵查中證稱：10  
20 2年11月8日訂立系爭合建契約時，郭達明當時頭腦清楚，理  
21 解契約書內容，最後並說請大家努力使合建完成及指定郭圍  
22 銘擔任聯絡人等語（見原審卷二第343頁），可知郭達明於1  
23 02年11月8日簽立系爭合建契約，及於同年11月28日簽立系爭  
24 補充協議時確有處理事務之能力，可推知其當時自有委任或  
25 授權郭圍銘為其處理系爭合建契約相關事宜之能力，是郭達  
26 明既於簽立系爭補充協議時取回前述專用印章，並將之交由  
27 郭圍銘保管及授權用印，其所為之授權自屬有效。再觀諸臺  
28 北榮民總醫院上開函文內容，亦稱郭達明於103年4月25日、  
29 同年11月28日、同年7月11日、同年9月3日及104年1月15日並  
30 沒有做詳盡的相關檢查（知能篩檢測驗），故無法明確判斷  
31 患者具有處理相關事務能力，是郭達明於103年7月29日因僅

01 為簡短智能測驗，發現短期記憶功能快速退化，為中至重度  
02 失智症，但未做知能篩檢測驗，本院自無從僅憑郭禮漳所提  
03 前揭證據資料而認郭達明於104年1月27日前已喪失為意思表  
04 示能力或無辨識能力。郭禮漳另據104年1月19日居家服務員  
05 意見書（見前審卷二第19頁），主張郭圃銘於104年1月19日  
06 自認郭達明已失智，但觀諸該意見書內容，乃郭圃銘對於居  
07 家照顧郭達明之服務員所為意見，非醫療機關或其他鑑定機  
08 關對於郭達明病況之評估，且依前述，郭達明確於103年9月  
09 9日經診斷患有老年期癡呆症，郭圃銘縱於上開意見書就服  
10 務員表達遭病人騷擾時，表示病人已失智等情如何騷擾服務  
11 員等語，亦僅係其依前開診斷結果表示郭達明有失智情形，  
12 本院無從依該意見書認郭圃銘有何自認其無權代理之情事。  
13 況接受監護宣告之人，無行為能力。無行為能力人之意思表  
14 示，無效，此觀民法第13條第1項、第15條規定自明。上開  
15 規定旨在兼顧表意人權益及交易安全，即成年人如未受監護  
16 宣告，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力  
17 程度之情形外，所為之法律行為自屬有效（最高法院108年  
18 度台上字第2356號判決意旨參照），查郭達明於26年6月16  
19 日出生，並於104年12月31日經原法院104年度監宣字第21號  
20 裁定宣告為應受監護宣告之人，嗣告確定，為兩造所不爭  
21 執，有上開裁定可證（見104年度監宣字第21號卷一第341至  
22 345頁），依前揭規定，郭達明應自104年12月31日起始為無  
23 行為能力人，則縱郭禮漳依監護宣告卷宗內相關資料，認郭  
24 達明於103年10月間不認識家人、需受他人照顧，同年12月  
25 間無法理解簡單算數、閱讀、書寫造句、構圖等情，惟仍無  
26 法據此即推斷郭達明於104年1月27日前已喪失為意思表示能  
27 力或無辨識能力。此外，卷內亦無郭達明於104年1月27日前  
28 之病情已達無法為意思表示及受意思表示之相關證據，郭禮  
29 漳此部分所辯，核屬無據。

30 5. 本院既已綜合卷附事證，認定郭圃銘有權代理郭達明與被上  
31 訴人簽認分屋協議書，則另案判決就本項爭點所為相同認

01 定，對於本件有無爭點效，即無再予審究之必要，併予敘  
02 明。

03 七、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項、第226條規定及繼  
04 承之法律關係，請求被上訴人給付分屋面積短少損害4,131  
05 萬6,000元本息予上訴人共同共有；及依民法第231條第1項  
06 規定，一部請求被上訴人給付50萬元本息予上訴人共同共  
07 有；復訴請確認分屋協議書法律關係不存在，均無理由，原  
08 審就此為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判  
09 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴  
10 人就短少坪數所生損害、遲延交付系爭停車位所生租金損害  
11 部分，分別追加民法第398條準用同法第360條、第179條規  
12 定為同一請求，亦無理由，均應予駁回。

13 八、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  
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
15 逐一論列，附此敘明。

16 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法  
17 第449條第1項、第78條、第85條第3項規定，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 9 月 23 日  
19 民事第十五庭

20 審判長法 官 陳慧萍

21 法 官 吳若萍

22 法 官 潘曉玫

23 正本係照原本作成。

24 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  
25 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  
26 （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  
27 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  
28 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  
29 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

30 中 華 民 國 114 年 9 月 23 日

01  
02  
03

附表：

樓層	停車位編號
B3	3、4、5、6、7、8、9、13、14、15、16
B2	17、18、19、20、21、22、28、29、30
B1	32、33、34、35、36