

最高法院民事判決

112年度台上字第1953號

上訴人 郭禮漳

訴訟代理人 李仁豪律師

上訴人 郭曾明辰

郭禮寬

郭圃銘

被上訴人 良茂建設股份有限公司

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112年5月25日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第263號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張依債務不履行、民法第398條準用同法第360條規定及繼承法律關係請求損害賠償，並以上訴人郭圃銘無權代理被繼承人郭達明簽署如原判決附件所示分屋協議書（下稱系爭分屋協議），郭達明與被上訴人間就契約必要之點未合致，請求確認系爭分屋協議法律關係不存在，均係基於繼承而為請求，各該訴訟標的對於上訴人應合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，郭禮漳上訴之效力，及於同造未提起上訴之郭曾明辰、郭禮寬、郭圃銘（下合稱郭曾明辰等3人），爰將該3人併列為上訴人，合先敘明。

二、上訴人主張：

（一）伊等之被繼承人郭達明於民國102年11月間與被上訴人先後簽訂不動產合建契約書（下稱系爭合建契約）、變更暨補充協議書（一）（下稱系爭補充協議），約定由郭達明提供臺北市○○區○○段89之1地號土地予被上訴人共同合作興建房屋

(下稱系爭建物)。系爭建物已於106年6月21日取得使用執照，並辦妥建物所有權第一次登記，詎被上訴人未依系爭合建契約第3條約定以基準容積樓地板面積所規劃之產權面積2304.71平方公尺作為分屋基礎，致郭達明應分得之容積樓地板面積短少113.82平方公尺（約34.43坪），構成物之瑕疵，且不能補正，以每坪新臺幣（下同）120萬元計算，受有4131萬6000元之損害。又被上訴人未依約交付郭達明可獲分配之25個停車位（下合稱系爭停車位），經上訴人郭禮漳分別於106年9月4日、107年9月10日委由律師發函（下合稱系爭律師函）通知被上訴人辦理驗收交屋及賠償逾期交屋所生損害未果，致伊等受有自106年10月1日起至107年11月30日止，按每個車位每月5000元計算，因不能使用系爭停車位之損害175萬元，並一部請求給付50萬元。

(二)郭圃銘於104年1月27日無權代理郭達明簽署系爭分屋協議，該協議無變更系爭合建契約與系爭補充協議之效力，被上訴人與郭達明間就系爭分屋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亦無意思表示合致，系爭分屋協議並未有效成立。

(三)爰依民法第227條第1項、第226條、第231條第1項及繼承法律關係，郭禮漳並就短少分屋面積部分，於原審追加民法第398條準用同法第360條之規定，求為命：1.被上訴人給付4181萬6000元及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息予伊等共同共有之判決（下稱系爭給付之訴）。2.確認兩造間系爭分屋協議法律關係不存在之判決（下稱系爭確認之訴）。

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分配之登記面積並未短少。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合建契約之保證金，經原法院108年度上字第634號判決勝訴（下稱原審第634號判決），認

01 定郭圃銘有權代理郭達明與伊簽署系爭分屋協議，復經最高
02 法院109年度台上字第2004號裁定（下稱本院第2004號裁
03 定）駁回郭禮漳之上訴確定，應有爭點效之適用等語，資為
04 抗辯。

05 四、原審廢棄第一審所為駁回郭曾明辰等3人請求確認系爭分屋
06 協議法律關係不存在之訴，維持第一審所為上訴人其餘部分
07 敗訴之判決，並駁回郭禮漳所為追加之訴。理由如下：

08 (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
09 補充協議，郭圃銘持郭達明之印章與被上訴人於104年1月間
10 簽訂系爭分屋協議，郭達明於105年4月間死亡，上訴人為其
11 繼承人，系爭建物於106年6月間取得使用執照，於同年7月
12 底完成建物所有權第一次登記，臺北市中山地政事務所（下
13 稱中山地政所）於106年7月間公告系爭建物所有權第一次登
14 記總面積，包含臺北市○○區○○路000號1樓專有之騎樓面
15 積195.27平方公尺（下稱系爭騎樓）及陽台面積18.29平方
16 公尺（下稱系爭陽台），共計4369.19平方公尺，郭禮漳於
17 中山地政所公告期間內提出異議之事實，為兩造所不爭。

18 (二)郭禮漳提起系爭給付之訴，經第一審法院依民事訴訟法第56
19 條之1裁定命郭曾明辰等3人限期追加為原告，均屆期視同追
20 加為原告。郭禮漳復追加提起系爭確認之訴，未向第一審法
21 院聲請裁定命郭曾明辰等3人追加為原告，故郭曾明辰等3人
22 並非系爭確認之訴之原告，則第一審法院關於駁回郭曾明辰
23 等3人系爭確認之訴部分，為訴外裁判。系爭確認之訴對於
24 上訴人間有合一確定之必要，郭禮漳就系爭確認之訴提起上
25 訴，其效力及於同造未提起上訴之郭曾明辰等3人，自得將
26 第一審法院關於駁回郭曾明辰等3人系爭確認之訴部分之判
27 決廢棄，毋庸另為實體裁判。

28 (三)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
29 認之，如依民事訴訟法第56條之1第1項規定以裁定命郭曾明
30 辰等3人追加為系爭確認之訴部分之原告，顯與彼等法律上
31 利害關係相衝突，郭曾明辰等3人拒絕追加為系爭確認之訴

之原告，具有正當理由，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，並無當事人適格欠缺。

(四)原審第634號判決認定郭圃銘有權代理郭達明簽署系爭分屋
協議，該重要爭點，既經兩造於訴訟中為充分舉證及辯論
後，由法院作成實質判斷，該判決理由對兩造具有爭點效，
郭禮漳與被上訴人應同受拘束，不得為相反之主張，法院亦
不得作相異之認定。至郭圃銘提出之檢察官不起訴處分書、
上訴人間於104年3月間簽訂之印鑑使用協議書，均無足推翻
前開爭點效。依系爭合建契約第3條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。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1321.3坪，與系爭建物所有
權第一次登記總面積為4369.19平方公尺（約1321.7坪），
兩者差距在合理誤差範圍內，並就房屋分配面積、車位數量
及找補金額等必要之點均已達成意思表示合致，尚不因系爭
分屋協議將「含騎樓、雨遮，不含露台」誤載為「含騎樓、
露台，不含雨遮」，影響郭達明依系爭合建契約計算其可受
分配之房屋面積、車位數量及找補金額。故系爭分屋協議已
有效成立。

(五)郭圃銘有權代理郭達明簽認被上訴人所提供系爭建物申請建
造執照之建照圖（下稱系爭建照圖），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項約
定，與系爭分屋協議均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，將系爭騎
樓及系爭陽台登記為臺北市○○區○○路000號1樓之專有部
分，再依系爭分屋協議分配房屋及車位予郭達明，業已依債
務本旨履行系爭合建契約，並無短少給付郭達明應受分配之
面積。

(六)依系爭合建契約第8條第1項、第2項約定，可知被上訴人並
無於系爭建物取得使用執照或辦竣建物所有權第一次登記

01 後，即負有通知郭達明辦理交屋之義務。郭禮漳雖以106年9
02 月4日律師函通知被上訴人就郭達明應分得之房屋逐項驗
03 收，並俟驗收後履行點交手續，然其未與郭曾明辰等3人共
04 同行使該公司共有債權之請求權，自不生催告之效力。被上
05 訴人取得使用執照後，即申請系爭建物所有權第一次登記，
06 因郭禮漳異議，於106年7月底始完成登記，被上訴人完成系
07 爭建物至可交屋之狀態後，旋於107年8月30日通知上訴人辦
08 理交屋及繳納應結清款項，尚無遲延給付情形。再觀諸郭禮
09 漳107年9月10日函、郭曾明辰等3人同月25日函及被上訴人1
10 07年10月2日函文，顯見郭禮漳與郭曾明辰等3人對於是否依
11 被上訴人通知辦理意見不一，係彼等逾期未共同前往被上訴
12 人指定地點辦理交屋手續，並非被上訴人逾期交屋而有遲延
13 給付之情事。

14 (七)從而，上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項、第231
15 條第1項規定，及郭禮漳就分屋面積短少部分追加依民法第3
16 98條準用同法第360條規定，請求被上訴人給付4181萬6000
17 元本息予上訴人公同共有，郭禮漳請求確認兩造間系爭分屋
18 協議法律關係不存在，均為無理由，不應准許；至第一審關
19 於駁回郭曾明辰等3人系爭確認之訴部分，為訴外裁判，應
20 予廢棄，毋庸另為裁判。

21 五、本院廢棄原判決之理由：

22 (一)按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
23 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
24 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
25 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
26 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
27 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
28 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則。原審第
29 634號判決認定：郭圓銘有權代理郭達明簽認系爭建照圖、
30 簽訂系爭分屋協議，作為系爭合建契約之一部分，並取代系
31 爭合建契約第3條原有約定。郭禮漳對該判決不服提起上

01 訴，本院第2004號裁定雖駁回其上訴，然未摘錄該判決上開
02 爭點理由，而以：系爭保證金（指被上訴人依系爭契約第4
03 條約定交付郭達明之保證金），乃保證被上訴人依主管機關
04 核准之圖說及變更設計圖說施工，待完成1樓樓板、結構體
05 及取得使用執照，上訴人之被繼承人郭達明應於各階段完成
06 後7日內，分別交還1162萬2000元保證金予被上訴人。系爭
07 建物依序取得建造執照、使用執照，堪認被上訴人已履行系
08 爭合建契約第4條第2項各款義務，且系爭保證金非擔保被上
09 訴人履行交屋義務。又郭達明與被上訴人約定可分配房屋面
10 積，係按地政機關登記面積為準，非以基準容積樓地板面積
11 所規畫之產權面積分配計算，爰為不利於上訴人之論斷，並
12 敘明「其他與判決結果無礙事項」等詞（見一審卷(三)48
13 頁）。似見本院第2004號裁定顯未採用原審第634號判決上
14 開爭點之認定。果爾，上訴人於原審主張原審第634號判決
15 上開判斷非前揭確定裁判之重要爭點，於本件不生爭點效等
16 語（見原審卷(二)531至534頁），是否全無可採，非無進一步
17 研求餘地。原審逕以兩造於本件訴訟就郭圃銘有無權限代理
18 郭達明簽署系爭分屋協議之重要爭點，應受原審第634號判
19 決爭點效之拘束，進而認被上訴人並無短少給付郭達明應受
20 分配之面積，而為不利於上訴人之論斷，自有可議。

21 (二)次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。民法第22
23 9條第2項前段定有明文。又公同共有債權人請求債務人履行
24 債務，係公同共有債權之權利行使，除依其公同關係所由規
25 定之法律或契約另有規定者外，依民法第831條準用同法第8
26 28條第3項之規定，應得全體公同共有人之同意行使之。郭
27 禮漳於事實審曾主張：郭曾明辰等3人均知悉伊以系爭律師
28 函為催告意思表示，未曾為反對之表示，均默示同意為催
29 告，且有利於全體繼承人，縱郭曾明辰等3人表示反對，係
30 因公同共有人間利害關係相反，伊所為催告仍屬合法等語
31 （見一審卷(三)175至176頁、原審卷(一)402頁、卷(二)640至641

頁），原審對上訴人此項重要之攻擊方法，恣置不論，逕以
上述理由，認被上訴人不負遲延交付系爭停車位損害賠償責
任，而為上訴人不利之論斷，並嫌疏略。

(三)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；訴
訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或
數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告聲請，以
裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告。逾期未追加
者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條第1項第1款、第56
條之1第1項定有明文。又在第二審為訴之變更或追加，固需
經他造之同意，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，得
任意追加其原非當事人之人為當事人，此觀同法第446條第1
項、第255條第1項第5款規定自明。系爭分屋協議之當事人
為郭達明與被上訴人，為原審所認定。而郭禮漳與郭曾民辰
等3人為郭達明之全體繼承人，郭禮漳係因繼承而起訴請求
確認兩造（即郭達明之全體繼承人與被上訴人）間系爭分屋
協議法律關係不存在，乃屬公同共有財產權其他權利之行
使，核其訴訟標的法律關係須合一確定，應經全體公同共有
人之同意或由全體共有人為原告，訴訟當事人始為適格，依
上開說明，郭禮漳提起系爭確認之訴自有追加郭曾明辰等3
人為共同原告，或經郭曾明辰等3人同意之必要。原審固以
第一審程序，郭曾明辰等3人非系爭確認之訴共同原告，認
第一審判決駁回郭曾明辰等3人系爭確認之訴為訴外裁判。
但郭曾明辰等3人與郭禮漳就系爭確認之訴之訴訟標的法律
關係有合一確定必要，郭曾明辰等3人於第一審及原審訴訟
程序，均到場參與訴訟之實施，並於原審陳明：郭禮漳在第
一審追加系爭確認之訴，有合一確定之必要，關於駁回伊等
系爭確認之訴部分，非訴外裁判等語（見原審卷(二)469、52
0、521頁），似見郭曾明辰等3人非不同意擔任系爭確認之
訴之共同原告。原審逕認彼等拒絕追加為系爭確認之訴之原
告，即與卷證資料不符。縱郭曾明辰等3人與郭禮漳就系爭

分屋協議是否存在乙節有所歧異，要屬民事訴訟法第56條第1項第1款適用之問題，系爭確認之訴仍屬固有必要共同訴訟，應由公同共有人全體起訴，當事人之適格始無欠缺；且法院就郭圍銘是否無權代理郭達明、郭達明與被上訴人間就系爭分屋協議必要之點是否意思表示一致，於郭禮漳、郭曾明辰等3人間亦不容歧異，而應同時辯論並為全部之終局判決。原審未詳加審究，復未闡明使郭禮漳於第二審程序追加郭曾明辰等3人為系爭確認之訴之原告，遽以郭曾明辰等3人非系爭確認之訴之共同原告，第一審判決關於駁回郭曾明辰等3人系爭確認之訴為訴外裁判，予以廢棄，並認郭禮漳得單獨提起系爭確認之訴，無當事人適格欠缺，亦有違誤。

(四)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，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不利益於共同訴訟人者，對於全體不生效力（民事訴訟法第56條第1項第1款後段參照）。郭曾明辰等3人於第一審聲明：原告之訴駁回（見一審卷(三)214頁），究竟其真意為何？案經發回，應併予闡明釐清。又因本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無行言詞辯論之必要，均附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 6 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 林 麗 玲

法官 林 玉 珮

法官 高 榮 宏

法官 胡 宏 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官 柳 秋 月

中 華 民 國 112 年 12 月 11 日