

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第448號

原告 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

被告 三豐建設股份有限公司

法定代理人 洪敏夫

訴訟代理人 黃國金

王志哲律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰肆拾萬柒仟陸佰元，及自民國一百一十年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二分之，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰肆拾萬柒仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

原告之法定代理人於本院審理期間由鄭美玲變更為邱月琴，並經邱月琴具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第152至157頁），與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：兩造於民國104年12月18日簽訂合建契約（下稱系爭契約），約定由原告提供坐落臺北市○○區○○段○○段000 000000 0000 000000 地號等4筆土地（

下合稱系爭土地)予被告，由被告整合同地段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，原告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每坪單價，計算本件合建房屋各戶房屋之價值，汽車停車位亦同，以作為系爭大樓房屋、汽車停車位差額找補之計算標準。嗣兩造已於109年4月30日完成分屋點交，由原告分得系爭大樓C戶1、2樓(門牌號碼：臺北市○○○路○段○○號)與B3-05、B2-19、B2-20、B1-37、B1-38號等5個停車位，以及B戶3樓(門牌號碼：臺北市○○○路○段○○號3樓之1)與B3-03、B3-04等2個車位，經不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結果，原告可分得房屋之原有總值為新臺幣(下同)275,861,900元，上開實際分得房屋及車位之總值則為269,742,000元，是依前揭約定，被告應按估價差額給付原告6,119,900元。為此，爰依系爭契約第5條第1項及第4條第4項約定，請求被告給付找補差額6,119,900元等語。並聲明：(一)被告應給付原告6,119,900元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造締結系爭契約後，原告即以其總務處財產營繕部承辦人王群猛為連繫窗口，且被告於106年4、5月間通知各合建地主協議分屋、議定底價時，原告亦係指派、授權王群猛代表原告與會，並於106年5月19日由王群猛代理原告與其他全體合建地主共同簽署「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」而完成鑑價、分屋之程序，後被告於107年1月17日將地主分配房屋之銷售面積表、合建分屋協議書函送予原告後，原告於107年2月5日之回函復僅爭執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估，就王

01 群猛代理原告簽署完成之「分屋」結果並無異議或反對王群
02 猛之代理，且原告於107年5月14日、108年4月25日另曾
03 先後就所分得C戶1樓、2樓與B戶3樓房屋聲明不需變更
04 設計、出具「起造人名義確認書」而承認王群猛代理原告簽
05 署之事實，則原告就王群猛代理簽署之結果自應依代理或民
06 法第169條「表見代理」之規定負授權人之責任。是依前揭
07 契約約定，兩造間應以106年5月19日之分屋時點作為計算
08 差額找補之基準時點，原告以109年4月30日「點交房屋」
09 之時點作為「分屋」之時點計算差額找補，顯無理由。又，
10 依系爭契約第4條第4項「差額找補方式」之約定，作為差
11 額找補計算標準之房屋、停車位單價應以兩造「議定」為準
12 ，而兩造及其他全體地主於106年5月19日進行分屋時，既
13 已就此「議定」在案，則按實際登記予原告之前揭房屋、停
14 車位面積依當時所議定之單價計算，被告應找補予原告之金
15 額應係2,407,600元等語置辯。並答辯聲明：（一）原告之
16 訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保
17 ，請准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 （一）經查，兩造於104年12月18日簽訂系爭契約，約定由原告
20 提供系爭土地供被告整合同地段352、353、354、355
21 、356地號等5筆土地、出資興建系爭大樓，原告依約計
22 算原可分得房屋之樓層、面積及汽車停車位之數量等如附
23 表「原有總值」欄（即備註欄編號1至5）所示，嗣原告
24 之總務處員工王群猛於106年5月19日與其他全體合建地
25 主共同簽署「地主合建分屋房屋確認表」、「車位確認表
26 」、「地主合建分屋房屋底價表」、「車位底價表」等文
27 件，依上開「地主合建分屋房屋確認表」、「車位確認表
28 」、「原告另行選屋之房屋及汽車停車位為系爭大樓C戶1
29 、2樓與B3-05、B2-19、B2-20、B1-37、B1-38號等
30 5個停車位，以及B戶3樓與B3-03、B3-04等2個車位
31 ，其實際面積如附表「選戶總值」欄所示，兩造並已就上

開不動產於109年4月30日辦妥產權登記於原告名下；以及，原告就其上開原可分得之房屋、汽車停車位與實際分得房屋及汽車停車位間於「分屋時」之價值差額，得依系爭契約第5條第1項、第4條第4項所約定向被告請求差額找補等情，為兩造所不爭執（見本院卷第162、216、225頁），並有系爭契約、房屋點交協議書、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、建物所有權狀等影本在卷可稽（見本院卷第24至42、56至59、196、197、218至220頁），足認屬實，合先敘明。

（二）至原告主張兩造係於109年4月30日方完成分屋程序，原告上開原可分得之房屋、汽車停車位與實際分得房屋及汽車停車位間於109年4月30日分屋時之價值差額，應以不動產估價師估價結果為準等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：原告就王群猛於106年5月19日與其他全體合建地主所共同簽署之「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」，是否應依代理或表見代理之規定負授權人之責任，而僅得按王群猛所簽署上開「地主合建分屋房屋底價表」、「車位底價表」所載房屋、車位價值標準計算原告本件所得請求差額找補之金額？就此，爰論述如下：

1.按代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，仍應對本人發生代理之效力，此即所謂之「隱名代理」（最高法院84年度台上字第2115號、92年度台上字第1064號、103年度台上字第781號民事裁判要旨參照）。查：

（1）王群猛就系爭大樓於106年5月19日與其他全體合建地主共同簽署前述「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」時，乃係以原告所屬總務處財產營繕部之估價師身分出席、簽署上開文件，且原告於107年2月5日就系爭合建契約對被告所發一總總財字第09721號函文，其承辦人亦係王群猛，此有王群猛之名片及上開函文影本在卷可稽（見本院卷第170、198頁），足見被告所辯兩造締結系爭契約後，原告即以其總務處財產營繕部承辦人王群猛為連繫窗口乙節，應可採信。再者，王群猛簽署前述「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」時，乃係於原告所提供系爭土地之地主欄處簽其自己之名，此亦有前揭文件存卷可考。據此，王群猛簽署上開文件時雖非以原告名義簽署，但王群猛既係系爭契約之承辦人而代表原告與被告連繫，且其簽署上開文件時復係以原告所屬總務處財產營繕部之估價師身分出席、簽名，所簽署位置又係於原告所應簽署之系爭土地地主欄位，依此等客觀情狀觀之，堪信王群猛實際上確有代理原告簽署上開文件之意，且被告就此亦屬可得而知。

(2) 次查，王群猛代理原告簽署上開文件後，原告固曾於107年2月5日以前揭一總總財字第09721號函向被告表示：「請依貴公司與本行簽訂之合建契約書約定，分屋之房屋及停車位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估價師辦理鑑估」、「請貴公司俟不動產估價報告付梓後重新計算合理之售價」等語，然從未主張王群猛代理原告簽署上開文件係屬無權代理或有何越權代理之情事，亦從未爭執王群猛代為選屋之結果，僅係以前開函文要求被告「重新計算」房屋、車位合理之售價，是已足資推認原告確有授權王群猛代理簽署上開文件之事實。復以，原告就其依前揭「地主合建分屋房屋確認表」所分得房屋、汽車停車位，另曾先後於107年5月14日、108年4月25日，出具變更設計申請單、起造人名義確認書予被告，此為原告所自承（見本

院卷第214頁），並有上開變更設計申請單、起造人名義確認書影本在卷可查（見本院卷第172、174、186頁），此更顯見原告就王群猛代為選屋之結果均不爭執，是王群猛確係經原告授權方簽署上開「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」文件乙節，益徵屬實。

(3) 綜上，王群猛簽署上開「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」文件時，雖未以原告之名義簽署，然王群猛既足認有經原告授與代理權，且其實際上亦有代理原告簽署上開文件之意，此復為被告可得而知，揆諸前揭關於「隱名代理」之說明，王群猛代理原告簽署上開文件之行為對於原告自應發生代理之效力，是原告應受上開文件約定內容所拘束。

2. 再查，系爭契約第4條第4項「差額找補方式」第1款、第5條第1項「選屋及選車位」分別約定：「雙方應以分屋時市場合理之售價議定各戶房屋每坪單價及每個汽車停車位單價，計算本合建房屋各戶房屋及汽車停車位之價值，以作為房地、汽車車位差額找補之計算標準」、「經雙方協議，甲方（即原告）得另行選屋，並就選屋與分得之房屋互易及差額找補，選屋及分得房屋每坪單價皆依系爭契約第4條第4項分屋時市場合理之售價計算，車位之互易及差額找補方式亦同。」準此，原告得依系爭契約第5條第1項約定另行選屋、選車位，兩造並應就原告選屋、選車位之結果與其原可分得之房屋、車位，依系爭契約第4條第4款第1項約定計算其價值以找補差額，而上開系爭契約第4條第4項第1款既已約定應由兩造以分屋時市場合理之售價「議定」各戶房屋每坪單價及每個汽車停車位單價，而非約定交由第三方「鑑定」，則兩造就此自應以分屋時市場合理售價為基礎予以「議定」，是原告逕行主張以不動產估價師就系爭大樓市場價值估價、鑑定結果

01 作為其向被告請求找補差額之基準，本非可採。

02 3. 況查，王群猛於105年5月19日代理原告所簽署上開「地
03 主合建分屋房屋確認表」、「車位確認表」、「地主合建
04 分屋房屋底價表」、「車位底價表」等文件，其內容乃兩
05 造及其他全體合建地主選屋、選車位之結果，以及各房屋
06 、車位之底價，而原告既應受王群猛所代理簽署上開文件
07 之內容所拘束，已如前述，是足認兩造於簽署上開文件當
08 時，原告即已依系爭契約第5條第1項之約定完成選屋、
09 選車位之「分屋」程序，並已依系爭契約第4條第4項第
10 1款之約定「議定」當時各戶房屋每坪單價及每個汽車停
11 車位單價在案，揆諸前揭說明，原告自僅得以其「議定」
12 結果作為其原可分得之房屋、汽車停車位價值與其因選屋
13 、選車位所實際分得房屋及汽車停車位價值間差額找補之
14 基準。而依上開「地主合建分屋房屋底價表」、「車位底
15 價表」所議定結果，各戶房屋每坪單價及每個汽車停車位
16 單價如附表「底價」欄所示，以此為基準，原告原可分得
17 之房屋、汽車停車位總價值應為262,146,000元（詳如附
18 表「原有總值」欄所示），原告因選屋、選車位所實際分
19 得房屋及汽車停車位之總價值則應為259,738,400元（詳
20 如附表「選戶總值」欄所示），從而原告得向被告請求差
21 額找補之金額應以2,407,600元為限【計算式：262,146,
22 000元－259,738,400元＝2,407,600元】。

23 四、綜上所述，原告應受王群猛代理其就系爭契約所為選屋、選
24 車位以及議定差額找補計算基準結果所拘束，從而原告就該
25 選屋、選車位與原可分得房屋、車位之結果，本於系爭契約
26 第5條第1項及第4條第4項第1款之約定，請求被告找補
27 其價值差額2,407,600元及其遲延利息，為有理由，應予准
28 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決
30 結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

31 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分與法

律規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假
執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 9 月 9 日

民事第五庭 法 官 趙彥強

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 9 月 9 日

書記官 呂子彥