臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第24號

上　訴　人　偉翔商用物業開發股份有限公司
法定代理人
即清算人　　黃鳳婕
　　謝雅惠
　　魏啟昌
訴訟代理人　朱容辰律師
被上訴人　　陳穎慧
訴訟代理人　許文彬律師
　　許俊明律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國105年1月14日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第625號第一審判決提起上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於108年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第三項關於價金尾款新臺幣伍佰萬元部分更正為：「上訴人應指示安信建築經理股份有限公司自其在玉山銀行敦南分行開立之帳號000000000000號受託信託財產專戶撥付新臺幣伍佰萬元予被上訴人」。

原判決除確定部分外，關於命上訴人給付逾上開第一項所示部分，及假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人對於本訴之上訴駁回。

上訴人對於反訴之其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，除確定部分外，由上訴人負擔百分之六十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件上訴人業於民國（下同）106年12月4日經新北市政府以

經司字第1068101644號函廢止登記，有公司變更登記表及基本資料查詢可稽（見本院更　審卷第28、55頁），依法即應行清算，惟上訴人迄未選任清算人，依公司法第322條第1項規定，應以全體董事黃鳳婕、謝雅惠、魏啟昌（下合稱黃鳳婕3人）為清算人（見本院更　審卷第31頁），而為上訴人之法定代理人，又黃鳳婕、謝雅惠業已具狀聲明承受訴訟（見本院更　審卷第177頁），核無不合，魏啟昌則經本院於108年5月28日裁定命其承受訴訟，並已確定（見本院更　審卷第155頁），合先敘明。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

（一）上訴人主張：伊於102年12月27日以新臺幣（下同）1億6000萬元向被上訴人購買如附表所示不動產（下稱系爭不動產）作為商場使用，並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），因簽約當時系爭不動產尚由訴外人全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）及德克傢俱行承租使用，設有廣告招牌，故於系爭契約第8條第2項約定被上訴人應保障現有租賃方之消防、公共安全、合法申請之廣告招牌及使用執照用途完全符合營業需求，並點交予伊，依上開約定之文義、誠信原則及契約之補充解釋，被上訴人負有將臺北市政府核發予全聯公司之招牌、樹立廣告許可證或張貼廣告許可證（下稱系爭文件。上訴人不主張其他文件，見本院更　審卷第271頁）交付予伊之義務，嗣兩造於103年3月13日簽訂補充協議書（下稱第1次補充協議），約定最遲於同年7月15日辦理點交，並先於同年5月20日完成系爭不動產所有權移轉登記予伊指定之訴外人信華國際物業股份有限公司（下稱信華公司），因被上訴人遲未交付系爭文件，兩造遂於同年5月26日簽訂第2次補充協議書（下稱第2次補充協議），就付款方式及租金給付另為約定，然被上訴人仍無法提出系爭文件，致無法完成點交，伊已將尾款500萬

元（下稱系爭尾款）匯至訴外人安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）於玉山銀行敦南分行開設之履約保證專戶（戶名：安信建築經理股份有限公司受託信託財產專戶、帳號：0000000000000號，下稱系爭履保專戶），但因可歸責於被上訴人之事由致未完成點交，爰依系爭契約第11條第2項約定，請求被上訴人給付違約金200萬元併加計法定遲延利息等語（原審就上訴人上開請求，為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起第二審上訴，經發回前本院駁回其此部分上訴，上訴人聲明不服，提起第三審上訴，經最高法院廢棄發回本院審理，至上訴人逾上開請求部分，經原審及發回前本院駁回後，未據聲明不服，非本件裁判範圍）。上訴聲明求為判決：　原判決關於駁回上訴人後開第　項之本訴部分廢棄；　被上訴人應給付上訴人200萬元，及自本訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

（二）被上訴人則以：系爭契約第8條第2項乃危險負擔之約定，並非伊負有交付系爭文件之義務，且第1、2次補充協議均未約定伊應提供系爭文件，衡諸上訴人具多年不動產交易經驗，卻未於系爭契約中載明伊應提供系爭文件，顯與交易習慣及常情不合，伊並無違約情事。退步言之，上訴人並未因伊未交付系爭文件而受有任何損害，反而其指定登記名義人信華公司自104年12月28日起得向全聯公司每月收取25萬5000元之高額租金，是上訴人請求違約金200萬元，顯屬過高，爰請求酌減等語置辯。答辯聲明求為判決：本訴之上訴駁回。

（三）兩造不爭執之事項（見原審卷第14、59頁、第146頁背面、第147頁、本院更　審卷第76、271頁）：

兩造於102年12月27日簽訂系爭契約，約定由上訴人以1億6000萬元（含稅）向被上訴人購買系爭不動產，嗣兩造先後於103年3月13日、同年7月15日簽訂第1、2次補

充協議。

被上訴人於103年5月20日以買賣為原因將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人指定之信華公司。

被上訴人與信華公司、全聯公司於103年6月18日簽訂變更協議書，約定被上訴人與全聯公司於95年10月27日就系爭不動產所簽訂之房地租賃契約書及99年4月14日所簽訂之房地租賃契約變更協議書出租人由被上訴人變更為信華公司，被上訴人之權利義務由信華公司概括承受，而完成租約換約及點交系爭不動產予上訴人。

（四）上訴人主張：被上訴人遲未交付系爭文件，違反系爭契約第8條第2項約定，爰依系爭契約第11條第2項約定，請求被上訴人給付違約金200萬元等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條固定有明文，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。又解釋契約如須探求當事人立約時之真意，應通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二語，任意推解致失其真意。另物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，此觀民法第354條本文之規定即明。

查系爭契約第8條「不動產點交」第2項約定：「買賣標的物乙方（即被上訴人，下同）應保障現有租賃方之消防、公共安全、合法申請之廣告招牌及使用執照用途完全符合營業需求點交予甲方（即上訴人，下同），其租賃契約應於甲方銀行貸款核撥之次日起算15個工作日一併無條件移轉予甲方，原租賃之租金收益過戶日前仍屬乙方所有，至過戶日後（含當日）屬甲方所有，乙方預

收之租金按日計算移轉於甲方，押金部分全數移轉甲方所有」（見原審卷第11頁背面），依其文義，乃被上訴人負有擔保系爭不動產現承租人合法申請廣告招牌之義務，並無被上訴人應提供臺北市政府核發予全聯公司之招牌、樹立廣告許可證或張貼廣告許可證（即系爭文件）之意旨，而所謂「點交」，對照同條第3項約定：「本買賣標的未點交前，如遇天災事變或其他不可抗力原因所受之損害均由乙方負責，與甲方無涉」、第4項約定：「點交前乙方保證負責標的物不得有漏水或影響營業等，....」，參酌民法第373條本文規定：「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔」，堪認兩造就系爭契約第8條第2項約定「點交」之物，當係指買賣標的物即系爭不動產，而非系爭文件，上訴人主張被上訴人依上開約定應點交系爭文件云云，難認有據。

又證人即仲介林韻瑜於原審證稱：伊有參與系爭契約的簽訂過程，當天由安信建經公司人員逐字唸出系爭契約的內容讓兩造確認再進行修改，因過程中兩造有爭議，再請張桃生重新繕打合約，所以拖到半夜才簽妥。系爭契約第8條第2項是修改過的條文，兩造針對公安、消防、合法申請廣告招牌部分做修改等語（見原審卷第112頁背面、第113頁）；證人即上訴人之員工蔡秀錦證稱：系爭契約簽約地點在安信建經公司，伊全程在場，上訴人總經理、負責人的朋友王建棟、被上訴人、仲介林小姐及安信建經公司張桃生等人也有在場，兩造就系爭契約第8條的內容有討論及修改等語（見原審卷第109頁及背面、第110頁）；證人王建棟證稱：伊受上訴人董事長委託前往安信建經公司協助商談系爭契約內容，張桃生提供的原始版本沒有系爭契約第8條第2項的約定，經伊建議，兩造同意增列文字。因考量系爭不動產內卸貨區、公共設施位置及現有承租方全聯公司使用執照用

途、出入口、消防、公安及廣告招牌是否合法等問題，及上訴人為專業不動產公司，這部分一定是要求書面，即消防及公安部分應提供室內裝修審議許可執照，工商部分要提供營利事業登記證，廣告招牌部分要有臺北市政府核發的廣告招牌許可證明，伊乃要求系爭契約應記載被上訴人需提供室內裝修審議許可、消防安全證明、廣告招牌許可、營利事業登記證等文件，但經兩造、安信建經公司討論後，最終文字表達只能如系爭契約第8條第2項所載等語（見原審卷第111、112頁、本院更審卷第129頁）；證人即安信建經公司經理張桃生證稱：系爭契約原始版本是安信建經公司提供，裡面就有提到消防、公共安全等文字，系爭契約第8條第2項再增加一些文字。當時上訴人有要求被上訴人提供一些文件，被上訴人表示她不是專業人士，請上訴人去申請，她會配合，兩造沒有明確約定點交或交付尾款時要提供什麼文件，否則會記載在系爭契約裡面，兩造從晚上7點討論到翌日凌晨2點才簽約等語（見原審卷第114頁背面、第115頁、本院更　審卷第104、105頁），可見證人林建棟於締約過程雖有提議被上訴人應提供廣告招牌許可文件予上訴人，被上訴人表明由上訴人自行申請，伊願配合辦理等語，未承諾提供系爭文件，經兩造磋商多時，最終系爭契約第8條第2項之文字並未記載被上訴人需提供何文件，被上訴人僅承諾擔保廣告招牌合法設置，參以上訴人於本院審理時始終無法確定被上訴人需提供文件之名稱，直至主管機關臺北市建築管理工程處於108年7月23日以北市都建寓字第1083065295號函覆本院表示該處核發之許可證名稱為招牌廣告、樹立廣告許可證及張貼廣告許可證後，上訴人方主張被上訴人應交付系爭文件等語（見本院更　審卷第217、271頁），實難認兩造於簽訂系爭契約時已就被上訴人負有提供系爭文件之義務乙節達成意思表示合致。

雖證人王建棟證稱：系爭契約第4條第5期款所載「點交」，即是第8條第2項約定的「點交」，所以交付廣告招牌文件是給付尾款的要件，伊認為第8條第2項所載「保障」就是要提供上開文件的意思等語（見本院更　審卷第128、130、131頁），惟查，系爭契約第8條第2項所載「點交」之物，係指買賣標的物即系爭不動產，而非系爭文件，已如前述，王建棟逕將系爭契約第8條第2項所載「保障」解釋為被上訴人應交付系爭文件，僅係其個人主觀認知，難以憑採。又兩造於系爭契約簽訂後，分別於103年3月13日、同年7月15日簽訂第1、2次補充協議（見原審卷第13、17頁），遍觀其內容均無關於被上訴人點交時應提供系爭文件之任何記載，佐以兩造業於103年6月18日與承租人全聯公司換約時完成點交，此為兩造所不爭執（見本院卷第271頁），復無證據證明上訴人於系爭不動產點交前有催告被上訴人交付系爭文件之事實，其於系爭不動產點交完成後，方於103年7月14日、104年4月2日先後寄發號板橋光復橋郵局第50號、第28號存證信函催告被上訴人提出系爭不動產之戶外招牌廣告合法許可執照（見原審卷第19、24、25頁），顯見兩造確未約定系爭契約所謂點交系爭不動產，包括交付系爭文件，是上訴人此部分主張，自非可採。

上訴人於本院變更主張：全聯公司表示其廣告招牌未申請許可證，只經被上訴人同意設置，故兩造簽訂系爭契約時，被上訴人允諾補辦申請，但被上訴人一直未申請，嗣允諾申請完竣方得領取系爭尾款云云（見本院更審卷第271頁），惟觀諸系爭契約第4條「付款方式」約定：「第5期款尾款（交屋款）：新臺幣伍佰萬元正。本期款於辦理『標的物』點交時，甲乙雙方分算租金、押金及完成租約換約事宜後，由甲方以金融機構票據交付予乙方....」（見原審卷第11頁），第1次補充協議第3條約定：「買賣雙方同意本案最遲於民國103年7月

15日辦理點交，買方同時付訖全數買賣價款」（見原審卷第13頁），第2次補充協議第壹條約定：「原契約第4條付款方式變更為：.... 保留款新台幣500萬部份，於辦理『標的物』點交時，於甲乙雙方分算租金、押金及完成租約換約事宜後，安信建經依甲乙雙方之指示撥付，....」（見原審卷第17頁），均未約定以被上訴人交付系爭文件作為系爭尾款之給付條件，參以兩造於系爭不動產點交後，曾於104年4月9日在安信建經公司召開協調會，就上訴人於104年4月2日以板橋光復橋郵局第28號存證信函催告之事項進行討論，上訴人要求被上訴人於協調會後30個工作日提出系爭不動產之戶外招牌廣告合法許可執照，被上訴人則表示當初懸掛戶外招牌時，並未向臺北市政府申請許可執照，僅需系爭不動產所在大樓之管理委員會同意即可等語，討論結果為上訴人要求被上訴人於協調會後30個工作日提出相關文件，被上訴人要求3個月時間處理相關事宜，雙方並未達成共識，有會議記錄可稽（見原審卷第67、84頁），證人張桃生復證稱：兩造召開協調會時伊在場，上訴人要求被上訴人30個工作日提出戶外招牌廣告合法許可執照，被上訴人有說明當時這些文件的各種情況，伊覺得被上訴人要求3個月時間處理是出於無奈，兩造沒有約定以被上訴人交付上開文件作為系爭尾款的給付條件等語（見本院卷第105、106頁）。再斟酌兩造召開協調會時，被上訴人已履行系爭不動產所有權移轉登記、租約換約及點交之義務，則依招牌廣告及樹立廣告管理辦法第5條第1項規定：「設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可」，上訴人得檢附所有權狀，自行向主管機關申請系爭文件，被上訴人已非系爭不動產之所有權人，無從補申請系爭文件，兩

造自無可能約定由被上訴人補申請系爭文件，是上訴人前開主張，亦無可採。

系爭契約第11條第2項固約定：「乙方（即被上訴人）違反本約約定時，每逾1日（自逾期日起至完全給付日止）應按買賣總價款萬分之3計算之違約金給付與甲方（即上訴人）。....」（見原審卷第12頁），惟查，系爭契約第8條第2項僅約定被上訴人負有擔保系爭不動產現承租人合法申請廣告招牌之義務，並未約定被上訴人應提供系爭文件，嗣上訴人要求被上訴人交付系爭文件，經兩造協商，亦未達成被上訴人應補申請系爭文件之意思表示合致，已如前述，則上訴人以被上訴人經其催告後，迄未交付系爭文件，違反系爭契約第8條第2項約定為由，依系爭契約第11條第2項約定，請求被上訴人給付違約金200萬元，為不可採。

（五）綜上所述，上訴人依系爭契約第11條第2項之約定，提起本訴請求被上訴人給付違約金200萬元，及自本訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決（除確定部分外），並無不合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

二、反訴部分：

（一）被上訴人主張：伊已於103年5月20日將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人指定之信華公司，並於103年6月18日完成租約換約手續，系爭不動產已點交予上訴人，由信華公司使用、收益及管理，上訴人以伊迄未交付系爭文件為由，拒絕指示安信建經公司將系爭履保專戶內之系爭尾款撥付予伊，違反系爭契約第8條第1項之約定，爰依系爭契約第11條第1項前段約定，請求上訴人自系爭尾款給付條件成就之翌日即104年5月1日起至同年7月17日止，按日給付伊按買賣總價款萬分之3即4萬8000元計算之違約金共374萬4000元，併加計自反訴狀繕本送

達翌日起算之法定遲延利息，及依系爭契約第4條第5項、第1次補充協議第3條、第2次補充協議第1條第4項約定，請求上訴人應指示安信建經公司自系爭履保專戶撥付系爭尾款予被上訴人（原聲明係請求上訴人給付系爭尾款，於本院更正法律上陳述，不涉及訴之變更，見本院更　審卷第272頁）等語（被上訴人反訴請求逾上開違約金本息及系爭尾款部分，分別經原審及發回前本院駁回後，未據聲明不服，非本件裁判範圍）。答辯聲明求為判決：反訴之上訴駁回。

（二）上訴人則以：伊並未違約，縱認伊應指示安信建經公司撥付系爭尾款予被上訴人，伊亦得行使同時履行抗辯權，於被上訴人交付系爭文件之同時，伊始須給付系爭尾款等語，資為抗辯。上訴聲明求為判決：　原判決關於命上訴人應給付被上訴人違約金374萬4000元本息，及應指示安信建經公司自系爭履保專戶撥付系爭尾款予被上訴人部分，暨各該部分假執行之宣告均廢棄；　上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

（三）被上訴人主張：上訴人以伊迄未交付系爭文件為由，拒絕指示安信建經公司自系爭履約保證專戶撥付系爭尾款予伊，違反系爭契約第8條第1項約定，爰依系爭契約第11條第1項前段、第4條第5項、第1次補充協議第3條及第2次補充協議第1條第4項之約定，請求上訴人給付違約金374萬4000元本息及指示安信建經公司自系爭履保專戶撥付系爭尾款予被上訴人等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

兩造於102年12月27日簽訂之系爭契約第4條第5項約定：「第5期款尾款（交屋款）：新台幣伍佰萬元正：本期款於辦理標的物點交時，於甲乙雙方分算出租金、押金及完成租約換約事宜後，由甲方（即上訴人，下同）以金融機構票據交付予乙方（即被上訴人，下同），安

信建經同時將甲方於第3期付款時開立保管之支票返還予甲方」（見原審卷第11頁），嗣於103年3月13日簽訂之第1次補充協議第3條約定：「買賣雙方同意本案最遲於民國103年7月15日辦理點交，買方（即上訴人）同時付訖全數買賣價款」（見原審卷第13頁），復於103年5月26日簽訂之第2次補充協議第壹條約定：「原契約第4條付款方式變更為：.... 保留款新台幣500萬部份，於辦理標的物點交時，於甲乙雙方分算租金、押金及完成租約換約事宜後，安信建經依甲乙雙方之指示撥付，自撥款完成時本履約管理案終止」（見原審卷第17頁），可知兩造最終約定以完成系爭不動產點交、分算租金、押金及完成租約換約等事宜為被上訴人得請求上訴人指示安信建經公司自系爭履保專戶撥付系爭尾款予被上訴人之條件。又系爭不動產已於103年5月20日移轉登記予上訴人所指定之信華公司（見原審卷第14至16頁），並於103年6月18日辦理租約換約事宜而完成點交，此為兩造所是認（見本院卷第271頁），兩造復於104年4月9日召開協調會，討論有關分算租金、押租金事宜，達成由被上訴人將已收取之全聯公司及寵物店押租金90萬6142元（內含押金67萬元及租金23萬6142元）交付予上訴人之約定，被上訴人已於同年4月30日如數給付，有協調會議紀錄及支票可稽（見原審卷第67、76頁），足見上開行使系爭尾款請求權之條件，於104年4月30日已全數成就，被上訴人自斯時起得請求上訴人指示安信建經公司自系爭履保專戶撥付系爭尾款予被上訴人。上訴人雖辯稱：伊指示撥付系爭尾款之同時，被上訴人亦應交付系爭文件云云，惟被上訴人不負交付系爭文件之義務，已如前述，則上訴人為同時履行抗辯，洵非可採。從而，被上訴人依系爭契約第4條第5項、第1次補充協議第3條及第2次補充協議第1條第4項約定，請求上訴人指示安信建經公司自系爭履保專戶撥付系爭尾款予被上

訴人，核屬有據，

按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第2項前段定有明文。又債務人在履行期屆至前，尚無給付之義務，因此，在債務人遲延給付以前，債權人所為請求給付之催告，並不生催告之效力（最高法院104年度台上字第127號判決參照）。查上訴人所負給付系爭尾款（即指示安信建經公司撥款）之義務，兩造並未約定確定期限，自屬不確定期限之債務，上訴人自受催告時起始負遲延責任，被上訴人雖曾於104年1月19日以存證信函催告上訴人於7日內給付系爭尾款（見原審卷第64至66頁），惟斯時被上訴人行使系爭尾款給付請求權之條件尚未成就，被上訴人所為請求給付之催告，尚不生催告之效力，又被上訴人於104年7月17日再以答辯暨反訴起訴狀繕本催告上訴人給付系爭尾款（見原審卷第40至56頁），並於104年7月20日送達（見原審卷第86頁及背面），則上訴人應自104年7月20日受催告時起始負遲延責任。系爭契約第11條第1項前段固約定：「甲方（即上訴人）違反本約約定時，乙方（即被上訴人，下同）除因不可抗力....外，若未依本約所定期限辦理各項手續時及違約時，每逾1日（自逾期日起至完全給付日止）應按買賣總價款萬分之3計算之違約金交付與乙方」（見原審卷第12頁），惟依前開說明，上訴人係自104年7月20日起始負遲延責任，在此之前，並無遲延給付之違約情事，故被上訴人主張：上訴人自104年5月1日起違約，爰依上開約定，請求上訴人給付自104年5月1日起至104年7月17日止之違約金共374萬4000元云云，洵屬無據。

（四）綜上所述，被上訴人依系爭契約第4條第5項、第1次補充協議第3條、第2次補充協議第1條第4項及系爭契約第11條第1項約定，反訴請求上訴人指示安信建經公司自

系爭履保專戶撥付系爭尾款500萬元予被上訴人部分，為有理由，應予准許，逾此部分請求（除確定部分外），為無理由，不應准許。原審就上開反訴不應准許部分（即被上訴人反訴請求違約金374萬4000元本息部分），為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，又本判決主文第1項係命上訴人應為指示安信建經公司自系爭履保專戶撥付系爭尾款予被上訴人之意思表示，依強制執行法第130條規定，意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，則如許宣告假執行，將使意思表示之效力提前發生，與上開規定未合，故原審就此部分所為假執行之宣告，亦有未當，爰予廢棄改判如主文第3項所示。至上開反訴應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。又原判決主文第3項關於系爭尾款500萬元部分，應更正如本判決主文第1項所示

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所舉之證據，經核與判決結果不生影響，無再逐一論斷之必要，附此敘明。

四、據上論結，本件上訴，關於本訴部分為無理由，關於反訴部分為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　8　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　劉又菁

法　官　鍾素鳳

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

書記官　常淑慧

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

一、土地標示：臺北市○○區○○段二小段

地號	地目	面積（㎡）	權利範圍
0000-0000	建	3,898	755/10000

二、建物標示：（坐落臺北市○○區○○段○○段000地號）

建號	建物門牌	面積（㎡）	權利範圍	共有部分		
				建號	面積（㎡）	持分
2329	林口街176之1號	18.24	全部	2487	6464.77	7/10000

建號	建物門牌	面積（㎡）	權利範圍	共有部分		
				建號	面積（㎡）	持分
2480	林口街176號地下一層	2083.86	全部	2487	6464.77	770/10000

建號	建物門牌	面積（㎡）	權利範圍	共有部分		
				建號	面積（㎡）	持分
2481	林口街180號地下一層	467.79	全部	0	0	0