

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度簡上字第23號

上訴人 張慶隆  
訴訟代理人 蔡杰廷律師  
王可文律師

上一人  
複代理人 陳曾揚律師

被上訴人 張煒翔  
訴訟代理人 張家淇

上列當事人間請求違約賠款事件，上訴人對於中華民國113年1月16日本院113年度基簡字第18號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。此依同法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟事件之上訴程序準用之。經查，上訴人於原審以被上訴人應依兩造間委託書之約定（詳後述），請求被上訴人給付委任報酬27萬1,338元，嗣於本院審理時，請求被上訴人增加給付自原審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（見本院卷第11頁），核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人於原審起訴主張：

被上訴人與訴外人張兩傳、張素珠為新北市○○里區○○段000○○000地號土地（下分稱系爭167地號土地、系爭169地號土地，合稱系爭土地）之共有人。因系爭土地長期遭他人無權

占有，其等遂委託原告處理系爭土地之違建占用、分割及買賣事宜，並於民國109年6月18日簽立委託書（下稱系爭委託書），約定以系爭土地買賣成交價之10%為上訴人之委任報酬。嗣系爭167地號土地、系爭169地號土地分別以新臺幣（下同）298萬8,000元、1,002萬元出售，依系爭委託書之約定，被上訴人應給付上訴人委任報酬27萬1,338元【計算式：①系爭167地號土地面積為728.87平方公尺，約220.48坪（728.87平方公尺 $\times$ 0.3025=220.48坪），拍定價格為298萬8,000元，則每坪單價1萬3,552元（298萬8,000元 $\div$ 220.48坪 $\div$ 13,552.2元，元以下四捨五入，下同）；②系爭169地號土地面積為1,065.14平方公尺，約322.2坪（1,065.14平方公尺 $\times$ 0.3025=322.2坪），拍定價格為1,002萬元，則每坪單價3萬1,099元（1,002萬元 $\div$ 322.2坪 $\div$ 3萬1,099元）；③（220.48坪+322.2坪） $\times$ 被上訴人就系爭土地之應有部分6分之1 $\times$ 每坪均價3萬元 $\times$ 10%之約定報酬=27萬1,338元】。惟被上訴人拒不給付，已明確違約。為此，爰依系爭委託書之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被上訴人應給付上訴人27萬1,338元。

## 二、被上訴人於原審則以：

兩造固於109年6月18日簽訂系爭委託書，惟被上訴人於109年6月19日即以通訊軟體LINE傳訊向上訴人表示「建、旱地（即系爭土地）有賣到3萬以上的價格，才能收取專業10%的仲介費啊！（內含土地買賣過戶的代書費用）」等語，並經上訴人同意。然系爭土地因共有人意見紛歧而未能順利出售，嗣係由張素珠提起分割共有物之訴，經本院以110年度訴字第383號判決系爭土地應以變價方式為分割，並由本院110年度司執字第33114號分割共有物強制執行事件將系爭土地變賣所得價金按應有部分比例分配予各共有人。而系爭167地號土地每坪之拍賣價格僅1萬3,552元，未達約定每坪3萬元之價格，且非經由上訴人仲介而出售，兩造就系爭委託書所定給付報酬之條件即未成就，被上訴人並無給付報酬予上

01 訴人之義務等語。並聲明：上訴人之訴駁回。

02 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，  
03 並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人  
04 應給付上訴人27萬1,338元，及自原審起訴狀繕本送達翌日  
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並補陳略以：  
06 縱兩造間約定系爭土地出售價格達到每坪3萬以上，上訴人  
07 才能收取系爭委託書所定10%之委任報酬，惟原審未考量系  
08 爭土地係以變價分割方式出售，拍賣價格非上訴人所能控  
09 制，亦非締約雙方於訂立系爭委託書之際可得設想之情況，  
10 依民法第227條之2第1項規定，上訴人得主張本件有情事變  
11 更原則適用，請求調整系爭委託書約定之效果，而不受前揭  
12 條件拘束。是上訴人既已依約完成系爭土地之分割、買賣事  
13 宜，自得依系爭委託書之約定請求被上訴人給付約定報酬27  
14 萬1,338元。

15 四、被上訴人聲明請求維持原判決，並答辯略以：上訴人主張之  
16 報酬計算方式有誤，且系爭土地並非由上訴人仲介出售，系  
17 爭167地號土地經變價分割後，拍定價額亦未達每坪3萬元，  
18 不符系爭委託書所定給付報酬之要件。而上訴人主張本件有  
19 情事變更原則適用，係於第二審程序提出新攻擊或防禦方  
20 法，本院應予駁回等語。

21 五、本院之判斷：

22 按第二審判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事  
23 人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載  
24 之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意  
25 見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記  
26 載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載  
27 之，民事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程  
28 序之上訴，依同法第436條之1第3項規定，亦準用之。茲因  
29 本件判決應記載之理由，經本院審理結果，認關於兩造攻擊  
30 防禦方法及法律上之意見，除上訴人主張系爭委託書所定給  
31 付報酬條件有情事變更原則適用部分外，均與第一審判決理

01 由相同，故引用之，不予贅述。並補充如下：

- 02 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效  
03 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他  
04 原有之效果。前項規定，於非因契約所發生之債，準用之，  
05 民法第227條之2定有明文。次按民法第227條之2第1項所規  
06 定之情事變更原則，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補  
07 救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果  
08 發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不  
09 可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如  
10 仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院得依情事變更原  
11 則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之  
12 損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事  
13 人間之法律關係，使之趨於公平之結果（最高法院106年度  
14 台上字第2630號判決參照）。惟情事變更原則，旨在規範契  
15 約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁  
16 量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。倘於  
17 契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當  
18 事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約  
19 及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預  
20 料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增減給付。
- 21 (二)查系爭委託書所載內容略為：「受託事項：土地分割、土地  
22 買賣、代理違建（占用）相關法律調解訴訟事項；委託人願  
23 意共同支付受託人土地買賣成交價10%之佣金（含土地仲介  
24 費用）」，有上訴人於原審提出之系爭委託書影本可稽（見  
25 原審卷第19頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。是觀諸系  
26 爭委託書之記載，本件上訴人受被上訴人委任之範圍，既然  
27 包含「土地分割」，則上訴人於簽定系爭委託書之際，當可  
28 預見：倘若上訴人先代理系爭土地之共有人請求法院裁判分  
29 割共有物，復又無法提出適切之原物分割方案，法院基於兼  
30 顧全體共有人之利益，並考量土地完整使用、避免過度細分  
31 之經濟效益等原則，最終將以變價分割方式將系爭土地予以

01 分割。而本院嗣後確實基於上開原則，於上訴人代理張素珠  
02 提起之本院110年度訴字第383號分割共有物事件，判決系爭  
03 土地應予變價分割確定，此有該案判決附卷可憑（見本院卷  
04 第29-35頁），且經本院依職權調取該案卷宗核閱無訛。準  
05 此，系爭土地經法院判決變價分割，倘經本院民事執行處予  
06 以執行拍賣，系爭土地之出售價格將因此不受上訴人控制等  
07 情，自非當事人締約時所無法預料，上訴人無從以此為由主  
08 張情事變更。又系爭167地號土地每坪拍定單價既低於3萬  
09 元，為兩造所不爭執，上訴人請求給付委任報酬之條件即未  
10 成就，本院認系爭委託書所定原有效果尚非顯失公平。是被  
11 告主張依民法第227條之2第1項情事變更原則，請求變更被  
12 上訴人給付報酬之條件，自無理由。

13 六、綜上所述，上訴人依系爭委託書之約定，請求被上訴人給付  
14 報酬27萬1,338元，為無理由，不應准許，原判決駁回上訴  
15 人於原審之訴，自無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予  
16 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及其所提證據，核  
18 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰依民事訴訟法第436條之1  
20 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

22 民事第一庭審判長法官 周裕暉

23 法官 高偉文

24 法官 張逸群

25 以上正本係照原本作成。

26 本件判決不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

28 書記官 顏培容