臺灣高等法院民事判決

115年度上字第385號

上　訴　人　王宏升

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　李聖鐸律師

複 代理 人　丁聖哲律師

被 上訴 人　吳徐梅香

吳松潤

吳韻婕

吳德容

吳文忠

共　　同

訴訟代理人　陳香如律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國114年5月16日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5010號第一審判決提起上訴，本院於115年7月8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

一、在第二審為訴之變更、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，不在此限。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項但書第3款定有明文。上訴人於原審請求被上訴人連帶給付新臺幣（下同）180萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（見原審卷二76頁），上訴後，在本院變更為請求180萬元（見本院卷38、205頁），係減縮應受判決事項聲明，應予准許。

二、上訴人主張：訴外人吳歐含梨、吳文明（下合稱地主）前於民國95年9月間以共有之新北市○○區○○段000○000○000地號土地（下稱系爭土地），與訴外人東運建設股份有限公

司（下稱東運公司）簽訂合建契約（下稱95年契約），共同開發建築店鋪住宅大樓（下稱合建案）。嗣吳文明及被上訴人吳文忠（下合稱吳文明2人）於97年4月16日與伊簽訂委任契約，委由伊代理與東運公司協調處理合建案事務（下稱委任契約），伊已為吳文明2人向東運公司爭取分配建物面積由690坪增為735坪，經該2人與東運公司就增加之45坪建物面積部分（下稱系爭新增面積）達成協議，於97年6月6日簽立合建補充契約書（下稱97年補充契約），吳文明2人應依委任契約第2條第2項約定，按該額外利益10%計算給付報酬180萬元與伊；吳文明已死亡，其債務應由繼承人吳徐梅香、吳松潤、吳韻婕、吳德容連帶清償等語。爰依上開約定並聲明願供假執行之擔保，求為命被上訴人連帶給付180萬元，暨假執行宣告之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，其上訴聲明為：原判決廢棄；被上訴人應連帶給付上訴人180萬元。

三、被上訴人則以：系爭新增面積乃地主於96年5月15日，經訴外人王讚宗建築師見證，以每坪25萬元向東運公司加購所得，其後吳文明2人始委任上訴人代為與東運公司協商處理合建案事務，系爭新增面積自非上訴人為吳文明2人爭取之額外利益，其無權要求加付額外報酬；上訴人於97年4月16日簽訂委任契約後，遲至112年10月12日始為本件起訴，其對吳文忠之委任報酬請求權已罹於15年消滅時效，吳文忠拒絕給付等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

四、地主於95年9月25日與東運公司簽訂95年契約，約定以系爭土地與該公司合建店鋪住宅大樓後，可依上開契約分回建物面積690坪；地主又於96年5月15日與東運公司另簽96年增修條文，見證人為王讚宗，暨地主於97年6月6日與東運公司簽訂97年補充契約，約定可就合建案分回建物面積735坪；另吳文明2人於97年4月16日與上訴人簽立委任契約，委由上訴人與東運公司協商處理合建案事宜，約定顧問費15萬元等事

實，為兩造所不爭執（見本院卷170、187頁），堪信為真正。

五、上訴人請求被上訴人連帶給付180萬元，為被上訴人以前詞所拒。茲就爭點論述如後：

㈠當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。被上訴人不爭執吳文明2人於97年4月16日與上訴人簽訂委任契約，委由上訴人代理與東運公司協商處理合建案事宜，已如前述，是依委任契約第2條第2項：「乙方（指上訴人）為甲方（指吳文忠2人）向東運公司所爭取之額外利益，於甲方與東運公司達成協議簽約時，甲方應支付爭取之額外利益百分之十，作為報酬給予乙方，但爭取的部分應經甲方同意」以考，可知上訴人需符合已為吳文明2人爭取額外利益，且該額外利益經吳文明2人同意及與東運公司協議簽約之要件者，始得請求委任人給付額外報酬10％。

㈡經查，地主就合建案，先後與東運公司簽訂95年契約、96年增修條文、97年補充契約，均經王讚宗建築師協調及見證簽約，上訴人於97年補充契約簽署時不在場之事實，有證人即王讚宗建築師之證詞可憑（見原審卷一280頁），上訴人亦不爭執其未參與97年6月6日最後簽約之事實（見原審卷一169頁），堪認屬實。觀之95年契約第2條「合作條件」第1項，載明地主分配合建案之地上8至10層RC造大樓1座，建物面積共690坪（含室內、陽台、雨遮、樓梯間、電梯間及屋頂風厝）及地下室汽車停車位12個（見原審卷一19頁），96年增修條文第1條則約定地主原分配房屋690坪面積計算內容不含雨遮，而另以每坪12萬元增購雨遮，及以第2條約定地主增購房屋面積45坪（不含雨遮），增購房屋單價為每坪25萬元，增購房屋款於交屋時給付等詞（見原審卷一35頁），另97年補充契約前言係謂因情事變更，故就地主與東運公司間之95年契約，特立補充條款，其第1條第6款記載：「甲方（指地主）分得之建物產權面積依地政機關登記完竣之面積

爲準。甲方分得建物之面積如與原契約書所訂之面積（735坪，含甲方分得前棟建物之室內、陽台、樓梯間、電梯間及屋頂風厝）有誤差時雙方同意互相找補，找補金額係以每坪新台幣25萬元整計算之，於交屋時無息一次結清」、第7款記載：「甲方取得前棟九層樓建物之全部所有權。…」（見原審卷一149頁），有上開3份契約可證。細繹97年補充契約第1條第6、7款之文義，係謂地主於合建完成後分回之建物為前棟9層樓建物全部，且分回建物面積為地主與東運公司原以95年契約及96年增修條文約定之735坪；所謂「找補」，應係指地主分回9層樓建物全部面積後，如該建物面積與約定分回之面積「735坪」不同，即有誤差，雙方應就誤差坪數按每坪25萬元價格找補之旨，可知地主與東運公司係於96年5月15日簽署96年增修條文時，即合意約定地主分回建物面積735坪之8至10層樓之RC造建物1座（不含雨遮），其中690坪係以系爭土地合建分回，其餘45坪係地主以每坪25萬元增購而來甚明。

㈢是依95年契約第2條第1項、96年增修條文第1條記載「甲方原分配房屋690坪面積計算內容中雨遮不含在內，而另重新以每坪12萬元整增購」（見原審卷一35頁），及97年補充契約第1條第6項業就地主分回之建物內容，記載為735坪（室內、陽台、樓梯間、電梯間及屋頂風厝」），並已排除雨遮等詞（見原審卷一149頁），對照以觀，可知96年增修條文第2條所載「計算內容同所分配房屋（690坪）」，僅係說明地主增購之45坪建物面積，包含95年契約第2條第1項約定之「室內、陽台、樓梯間、電梯間及屋頂風厝」，而不包含雨遮，顯非地主與東運公司就地主以土地參與合建之分回面積重新約定為735坪，且同意地主無庸另給付新增45坪購屋款之意思。依此，證人即上訴人員工林碧玲於原審證稱：伊幫忙修改97年之契約，吳文明2人表示東運公司只願給690坪，希望爭取額外面積，但東運公司不願意，伊認為690坪以外之面積就是額外利益，吳文忠說該45坪他不想花錢買，故上

訴人為吳文明2人爭取之額外利益，係指有735坪但不用花錢買云云，核與事實不符，自無從據此為有利於上訴人之認定。

㈣此外，地主就合建案分回之主建物，最終結算之增購總坪數為57.33坪(747.33-690），加上公設增購面積2.56坪，其按每坪25萬元計算之增購款為1,497萬2,500元，經與建商應退保證金、地主應補雨遮工程款、建商應退未施作工程款等款項相互找補後，即由地主匯款給付2,300萬元與東運公司乙節，業據吳文忠提出被證3「合建案找補明細」為證（見原審卷一459至461頁），吳文忠所述：被證3是伊在建設公司交屋確認最終金額時所寫，伊將雙方確認找補金額所成立之合意書寫下來，要帶回給伊母及吳文明看，書寫時間是100年5月前之當年度，當時伊母、吳文明與伊都在場，建設公司試算表顯示伊要支付建設公司較高金額，故由伊與建商相互磋商，磋商共識如被證3所寫，以2,300萬元交付建商為找補，該金額匯入黃蘇重敏之帳戶等語在卷（見本院卷169頁），亦與東運公司陳報狀所稱：伊與地主吳歐含梨、吳文明、吳文均、吳文忠等人計算找補面積及應補應退金額時，雙方同意就超出690坪分配面積，以每坪25萬元計算找補尾款，被證3之找補金額及找補面積均正確，伊指定地主戶匯款至黃蘇重敏板信銀行興南分行帳號，於100年5月30日收到吳歐含梨匯款2,300萬元之結清找補金額等語相符（見原審卷二3頁），洵可採信。顯見系爭新增面積，確為地主自行於96年5月15日與東運公司協議所增購。斯時吳文明2人既尚未委任上訴人處理合建案事務，系爭新增面積，自非屬上訴人為吳文明2人另向東運公司爭取之額外利益，應堪認定。

㈤綜上，上訴人既無法證明97年補充契約所載地主分回735坪乙節，係其為吳文明2人向東運公司爭取之額外利益，其逕依委任契約第2條第2項約定，請求被上訴人給付額外報酬10%即180萬元云云，即屬無據。上訴人既不得請求被上訴人連帶給付180萬元，吳文忠所為時效抗辯部分即無須再予論

述。

六、綜上所述，上訴人依委任契約第2條第2項，請求被上訴人連帶給付180萬元部分，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核屬正當。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　張文毓

法　官　胡芷瑜

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項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　莊智凱