

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第913號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 江雪霞

訴訟代理人 江忠祐

被 告 陳豐欽

陳建帆

兼上二人

訴訟代理人 陳玉櫻

被 告 許哲瑋

郭柏毅

郭家瑞

郭思嫻

王陳美玉

上一人

訴訟代理人 王智弘

被 告 陳威吉

陳俊吉

兼上二人

訴訟代理人 陳重吉

被 告 蔡莉娜

0000000000000000

蔡莉莉

蔡莉文

兼上二人

訴訟代理人 蔡達林

被 告 陳冠錡

兼上一人

訴訟代理人 陳重光

上列當事人間請求無因管理費事件，於民國114年4月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

01 被告應各給付原告如附表「應給付金額」欄所示之金額，及各自  
02 同附表利息起算日起均至清償日止按年息百分之5計算之利息。  
03 原告其餘之訴駁回。

04 訴訟費用由被告各按如附表一「原應有部分」欄所示之比例分  
05 擔，餘由原告負擔。

06 本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如各為原告提供如附表  
07 「應給付金額」欄所示之金額為擔保，亦得免為假執行。  
08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 甲、程序事項：

11 被告許哲瑋、許柏毅、郭家瑞、郭思嫻未於言詞辯論期日到  
12 場，被告蔡莉娜未於最後言詞辯論期日到場，均查無民事訴  
13 訟法第386條各款規定之情形，因此依原告聲請由其一造辯  
14 論而為判決。

15 乙、實體事項：

16 一、原告之主張及聲明：

17 (一)兩造前共有坐落嘉義市○村段00地號土地（下稱系爭土地，  
18 應有部分比例如附表一「原應有部分」欄所示），前經原告  
19 及訴外人謝玉葉提起分割共有物訴訟，經臺灣高等法院臺南  
20 分院110年度上字第233號民事判決准予原物分割，並經最高  
21 法院112年度台上字第1582號民事裁定駁回上訴而確定（下  
22 稱前案）。原告於判決確定後即連絡其他共有人欲共同委請  
23 代書辦理系爭土地之分割登記，惟均無人應允，原告不得已  
24 出於為全體共有人管理事務之意思，委請代書江忠祐，辦理  
25 系爭土地之分割登記手續，其辦理之內容包含(1)土地分割、  
26 (2)土地所有權移轉、(3)法定抵押權之設定（就法院判決應找  
27 補金額之抵押權設定）等項。因個別地號分別隸屬不同所有  
28 權人，依登記性質不同，收費是按件、論人、計筆核收，依  
29 照地政士公會收取標準收費，扣除原告及謝玉葉部分後，土  
30 地分割費用以每人新臺幣（下同）8,000元計收，被告等17  
31 人部分共計136,000元，土地複丈及抵押權設定費用象徵性

01 酌收7,000元，原告共墊付代書費143,000元，且尚未加計案  
02 件繁複程度，其收費已遠低於代書公會執業收費標準，更低  
03 於市場行情，原告另代墊地政規費29,498元，及土地增值稅  
04 22,344元。

05 (二)就系爭土地之分割登記作業，原告委請代書辦理雖有為自己  
06 之利益，但仍同時兼具為他人利益之意思，且此事務完成可  
07 使兩造取得土地之獨立產權，為有利於兩造之事務，因此依  
08 照民法第172條、第176條規定，原告自得請求被告按系爭土  
09 地原應有部分比例，償還原告所支出如附表一請求金額欄之  
10 費用（其中謝玉葉已支付，不在本件請求範圍）。

11 (三)聲明：被告應各給付原告如附表一請求金額欄所示金額，及  
12 均自起訴狀繕本送達各被告之翌日起至清償日止按年息百分  
13 之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

## 14 二、被告之抗辯及聲明：

15 (一)被告陳豐欽、陳建帆及陳玉櫻：意見同被告王陳美玉。另補  
16 陳略以：地政規費是國家規定，我們會繳納，但是代書費  
17 用，我們有爭執。

18 (二)被告許哲璋、郭柏毅、郭家瑞及郭思嫻都沒有在言詞辯論期  
19 日到場或提出任何書狀為任何答辯和聲明。

20 (三)被告王陳美玉：前案分割造成各共有人分得的土地價值不  
21 等，需金錢補償，但原告及訴外人謝玉葉未補償金錢予被  
22 告，且被告未曾收到原告通知協商土地分割登記。又(1)若原  
23 告按照前案判決結果找補，將不會產生原告請求的抵押權設  
24 定費用及被告支出的抵押權塗銷代書費用。(2)依市場慣例，  
25 受找補人為承受土地價值減損之一方，無需支出土地分割之  
26 代書費用，而應由找補人負擔代書費用，以每筆土地2,000  
27 元計算。既然兩造對於代書收費認知有差異，請求依據國稅  
28 局執行業務者收入標準計算代書收費，土地分割費用第一件  
29 收費5,500元，第二件以後每件以百分之30即1,500元計算；  
30 (3)複丈測量費用在前案二審已經收過一次；(4)地政規費：同  
31 意給付。(5)土地增值稅：因為被告分得的土地供農用，有農

01 用證明即不需課徵土地增值稅，至於農用證明費用，被告同  
02 意第一件收費3,000元，第二件以後每件以百分之25即750元  
03 計算。

04 (四)被告陳威吉、陳俊吉及陳重吉：意見同被告王陳美玉。

05 (五)被告蔡莉娜：原告未提出收據及明細，且原告要辦理時，沒  
06 有通知其他人，只有通知蔡達林。(1)代書費用：原告未和被  
07 告協商，就自行委託代書辦理，且被告另有委託代書辦理抵  
08 押權塗銷登記，因此不同意給付原告主張的代書費用。又代  
09 書費用應由補償方負擔，受補償人無須負擔代書費用。(2)地  
10 政規費：原告主張的地政規費總額，應扣除謝玉葉被罰鍰的  
11 13,448元。(3)土地增值稅：若申請農用證明，可以免繳土地  
12 增值稅，但原告卻不依法申請農用證明，因此不同意給付原  
13 告主張的土地增值稅。

14 (六)被告蔡莉莉、蔡莉文及蔡達林：除與被告王陳美玉及蔡莉娜  
15 陳述相同者外，另補陳略以：代書費用應由補償方負擔，每  
16 個地號以2,000元計算，受補償人無須負擔代書費用等語。

17 (七)被告陳冠錡及陳重光：辦理土地分割登記應先找補，再做其  
18 他的，原告未找補，也沒有通知，就去辦理土地登記。且系  
19 爭土地分割抽籤前，佃農有出面解釋，若有農用證明就不用  
20 繳納土地增值稅。

### 21 三、得心證之理由

22 (一)兩造前共有系爭土地，應有部分比例如附表一原應有部分欄  
23 所示，前經原告及訴外人謝玉葉提起分割共有物訴訟並經判  
24 決確定；原告主張其已委請代書江忠祐，辦理系爭土地之分  
25 割登記手續（辦理之內容包含(1)土地分割、(2)土地所有權移  
26 轉、(3)法定抵押權之設定）等情，被告沒有爭執，應可採  
27 信。

28 (二)按「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應  
29 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為  
30 之。」、「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得  
31 推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負

01 擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起  
02 之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。」，民法  
03 第172條、第176條第1項定有明文。所謂「利於本人」，係  
04 指客觀利益而言，至於本人是否認為有利，並非決定標準。  
05 所謂本人可推知之意思，係指依管理事務在客觀上加以判斷  
06 之本人意思。經查：土地總登記後，土地權利有移轉、分  
07 割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。前項聲  
08 請，應於土地權利變更後1個月內為之；聲請逾期者，每逾1  
09 個月得處應納登記費額1倍之罰鍰。但最高不得超過20倍。  
10 土地法第72條、第733條第2項規定甚明。又按「依據法院判  
11 決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決  
12 書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記  
13 機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記  
14 規費繳納完畢後再行繕發。」，土地登記規則第100條亦有  
15 明文。查兩造間前分割共有物事件經最高法院於112年9月6  
16 日駁回被告之第三審上訴而告確定，原告與謝玉葉依前開登  
17 記規則單獨為全體共有人申請分割登記時，遭地政機關處登  
18 記罰鍰13,448元，有徵收聯單可按，足認原告為前開申請  
19 時，已經逾越應為權利變更登記之1個月。是應認原告及謝  
20 玉葉之上開申請，係有利於被告，且不違反被告可推知之意  
21 思。茲認定原告得請求被告償還之必要費用如下：

22 1.原告主張委託辦理土地分割、移轉等代書費用，每人8,000  
23 元部分，為被告否認。經查：

24 (1)依原告提出之地政士執行業務收費表第28項記載，地政士受  
25 委託辦理共有物所有權分割登記，雖以每人8,000元計費，  
26 然其備註欄另載明「以分割後筆數參照第10、11項計費方式  
27 加收」，而該第10、11項均記載略以：土地以1人1筆為計收  
28 單位，每增加1人或1筆（或1層或1建號）加收百分之25。足  
29 認上開收費標準，實係分割後之土地筆數為計收單位，其第  
30 1筆收費8,000元，爾後每增加1筆加收百分之25，並非以1人  
31 為計收單位。又依原告如附表一所示之請求內容，其中「原

01 告與謝玉葉」等2人、「陳重吉、陳威吉、陳俊吉」等3人以  
02 及「陳重光、陳冠錡」等2人，均係共同負擔1筆代書費用，  
03 益見代書費用是以1筆土地為計收單位。原告主張係以每人  
04 8,000元而支付上開代書費用等情，為不可採。

05 (2)另依照稽徵機關核算112年度執行業務者收入標準，地政  
06 士：按承辦共有物分割等所有權移轉登記，在直轄市及市，  
07 每件為7,000元，在縣為5,500元（第5項）。其附註四規  
08 定，地政士執行業務收費計算應以件為單位，所稱件，原則  
09 上以地政事務所收文一案為準，如係共有物之登記，雖有數  
10 名共有人，仍以一件計算，且已按標的物分別計件者，即不  
11 再依委託人人數計件。同一收文案有多筆土地者，以土地1  
12 筆為1件計算；另每增加土地1筆，則加計百分之25，加計部  
13 分以加計至百分之200為限。

14 (3)經查系爭土地之分割登記筆數雖然總共有15筆，但其登記內  
15 容及所需提出之文件內容大多相同，是以上開收費表第28項  
16 規定，以每人（筆）8,000元收費，尚非合理；又其嗣後每  
17 筆加收比例，本應參考案件之複雜度計算，尚難一律以百分  
18 之25加收，至於上開核算執行業務所得收入標準所定加計部  
19 分已加計至百分之200為限，是稽徵機關為核算執行業務所  
20 得者之收入所定之標準，亦難認地政士受託辦理前開業務之  
21 加收部分僅能加收至百分之200。準上，本院參酌上開收費  
22 標準等內容及系爭土地分割登記之複雜度等情事，認為本件  
23 原告委由代書辦理系爭土地分割及所有權移轉等必要之代書  
24 費用，應以第1筆8,000元計收，其後每1筆以加收百分之50  
25 即4,000元為適當。是本件原告委託地政士辦理土地分割及  
26 所有權移轉等之必要代書費用應為64,000元（算式：8,000  
27 元 + (4,000元 × 14)）。

28 (4)原告主張系爭土地分割確定判決有共有人應相互找補之內容  
29 ，原告因此委託辦理抵押權設定登記而支出代書費用7,000  
30 元。被告雖辯稱其等之找補已於113年9月26日完成，且原告  
31 如按判決找補，即無設定抵押權之必要等語，然原告委託辦

01 理系爭土地分割等登記，係於113年4月23日完成，是原告委  
02 託辦理抵押權設定登記，係其為全體共有人申請分割登記所  
03 必要，亦即原告委託地政士辦理土地分割時，如不併委託辦  
04 理抵押權設定登記，即土地分割即無從完成，是應認上開費  
05 用，係利於本人且不違反本人可推知之意思之必要費用，被  
06 告上開抗辯，尚無足採，又上開費用既係辦理土地分割所必  
07 要，自應由全體共有人按土地筆數平均分擔，亦無由應找補  
08 人負擔之問題。

09 (5)綜上，上開必要地政士費用合計為71,000元（算式：64,000  
10 元+7,000元），每1筆土地應分擔4,733元（算式：71,000  
11 元÷15=4,733元，元以下四捨五入，下同）。亦即，由陳重  
12 吉、陳威吉及陳俊吉等3人分擔4,733元（各分擔1,577元、  
13 1,578元、1,578元）、陳重光、陳冠錡等2人分擔4,733元  
14 （各分擔2,366元、2,367元），其餘被告各分擔4,733元，  
15 餘由原告與謝玉葉共同分擔。

16 2.原告主張辦理系爭分割登記而支出規費29,498元（含登記罰  
17 鍰13,448元）等情，有規費徵收聯單可按。被告雖辯稱應扣  
18 除上開登記罰鍰云云。然系爭土地經判決分割確定後應辦理  
19 土地權利變更登記，是全體共有人而非原告或謝玉葉個人之  
20 義務，被告既未於期限內申請系爭土地之土地分割，豈能要  
21 求由原告或謝玉葉單獨負擔上開罰鍰。是本院認原告主張應  
22 由各共有人按應有部分分擔如附表一「地政規費」欄所示之  
23 金額，應為可採。

24 3.就原告主張墊付土地增值稅部分，被告辯稱系爭土地經法院  
25 判決分割，符合不課徵土地增值稅之要件，共有人得檢附有  
26 效的農業用地作農業使用證明書及確定判決文件，申請適用  
27 不課徵土地增值稅等情，為原告所不爭執，應為可採。是以  
28 辦理系爭土地之土地分割時，由被告陳豐欽等人檢附「作農  
29 業使用證明書」申請適用不課徵土地增值稅，應為有利於其  
30 等且為其等可推知之意思，縱認原告主張委託辦理申請上開  
31 證明書之每筆費用4,000元為真正，然陳豐欽等人亦得自行

01 申辦，非必須委由他人代辦，難謂繳納土地增值稅方式有利  
02 於被告陳豐欽等人。是原告委託地政士為辦理系爭土地分割  
03 時，應先限期通知陳豐欽等人如欲申請適用不課徵土地增值  
04 稅，應提出上開使用證明書以供辦理。然原告未通知陳豐欽  
05 等人提出，即自行代墊土地增值稅以為辦理，該行為即不能  
06 認為係有利於本人且不違反其可推知之意思。原告請求陳豐  
07 欽等人償還各該稅額，於法無據。

08 (三)從而，原告依據無因管理之法律關係請求被告各給付如主文  
09 第1項所示之金額及利息部分，為有理由，應予准許；超過  
10 上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

11 (四)本件命各被告給付部分，是就民事訴訟法第427條第1項訴訟  
12 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，因此依同法第389條第1  
13 項第3款規定，依職權宣告假執行；本院另依同法第392條第  
14 2項規定。依職權宣告各被告如各為原告提供如附表「應給  
15 付金額」欄所示之金額為擔保，得免為假執行。原告其餘之  
16 訴既經駁回，該部分假執行之聲請即失所附麗，應一併駁回  
17 之。

18 四、訴訟費用負擔之依據：民法第79條、第85條第1項但書。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 1 日

20 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

21 法 官 林望民

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路  
24 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 1 日

27 書記官 賴琪玲

28 附表：

29

編號	被告姓名	應給付金額（新臺幣）	利息起算日
01	陳豐欽	7,191元（算式：4,733元+2,458元）	113年9月17日
02	陳建帆	7,191元（算式：4,733元+2,458元）	113年9月17日

(續上頁)

01

03	許哲瑋	6,577元 (算式: 4,733元 + 1,844元)	113年9月30日
04	郭柏毅	6,577元 (算式: 4,733元 + 1,844元)	113年9月30日
05	郭家瑞	5,655元 (算式: 4,733元 + 922元)	113年9月17日
06	郭思嫻	5,655元 (算式: 4,733元 + 922元)	113年9月17日
07	陳玉櫻	7,191元 (算式: 4,733元 + 2,458元)	113年9月17日
08	王陳美玉	7,191元 (算式: 4,733元 + 2,458元)	113年9月17日
09	陳重吉	2,396元 (算式: 1,577元 + 819元)	113年9月17日
10	陳威吉	2,397元 (算式: 1,578元 + 819元)	113年9月17日
11	陳俊吉	2,397元 (算式: 1,578元 + 819元)	113年9月17日
12	陳重光	3,595元 (算式: 2,366元 + 1,229元)	113年9月17日
13	陳冠錡	3,596元 (算式: 2,367元 + 1,229元)	113年9月17日
14	蔡莉娜	6,208元 (算式: 4,733元 + 1,475元)	113年9月17日
15	蔡莉莉	6,208元 (算式: 4,733元 + 1,475元)	113年9月19日
16	蔡莉文	5,471元 (算式: 4,733元 + 738元)	113年9月17日
17	蔡達林	8,240元 (算式: 4,733元 + 3,687元)	113年9月16日

02

03

附表一：

編號	共有人	原應有 部分	代書費用 (土 地分割、移 轉、抵押權設 定及複丈測 量)	地政規費	土地增值稅	請求金額
1	江雪霞	1/24	11,000元	1,229元		12,844元
2	謝玉葉	1/48		615元		
3	陳豐欽	1/12	10,000元	2,458元	2,015元	14,473元
4	陳建帆	1/12	10,000元	2,458元	1,084元	13,542元
5	許哲瑋	1/16	10,000元	1,844元		11,844元
6	郭柏毅	1/16	10,000元	1,844元		11,844元
7	郭家瑞	1/32	10,000元	922元		10,922元
8	郭思嫻	1/32	10,000元	922元	253元	11,175元

(續上頁)

01

9	陳玉櫻	1/12	10,000元	2,458元		12,458元
10	王陳美玉	1/12	10,000元	2,458元	15,280元	27,738元
11	陳重吉	各1/36	12,000元	819元		每人各4,819元
12	陳威吉			819元		
13	陳俊吉			819元		
14	陳重光	各1/24	11,000元	1,229元		每人各6,729元
15	陳冠錡			1,229元		
16	蔡莉娜	1/20	10,000元	1,475元	735元	12,210元
17	蔡莉莉	1/20	10,000元	1,475元	865元	12,340元
18	蔡莉文	1/40	10,000元	738元		10,738元
19	蔡達林	1/8	10,000元	3,687元	2,112元	15,799元
	合計		154,000元	29,498元	22,344元	205,842元