

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第535號

01
02
03 原 告 周王素美
04 訴訟代理人 蘇淑珍律師
05 謝菖澤律師
06 被 告 綺誠不動產仲介有限公司

07
08 法定代理人 鄔綺琳
09 訴訟代理人 周村來律師
10 周元培律師
11 洪郁婷律師

12 上列當事人間返還服務費事件，本院於民國114年11月11日言詞
13 辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

16 訴訟費用由原告負擔。

17 事實及理由

18 一、原告主張：原告與訴外人黃○○、蔡○○、周○○、李○
19 ○、蔡○○、史蔡○○、黃蔡○○、蔡○○、葉○○、柯周
20 ○○、周○○、周○○、周○○、周○○、周○○、周潘○
21 ○、周○○、周○○、周○○、周○○、周○○、周○○、
22 周○○共有坐落高雄市路○區○○段000○000○000地號土
23 地（下分別稱系爭207、209、210地號，合稱系爭土地）。
24 系爭土地原共有人周○○、蔡○○、李○○、蔡○○、史蔡
25 ○○、蔡○○、葉○○、周○○、周○○、周○○、周○
26 ○、周○○、周○○、周○○、周○○等15人（下合稱周○
27 ○等15人），依土地法第34條之1規定，於民國113年5月10
28 日以新臺幣（下同）2億1,135萬6,200元將系爭土地出售予
29 柯俊斌，嗣由共有人黃○○行使優先承買權後，已於113年1
30 1月5日取得所有權。原告嗣接獲周○○等15人寄發存證信函
31 通知已將系爭土地價金提存，詎原告發現周○○等15人未經

01 原告同意、且在原告未簽立任何不動產仲介契約下，擅自將
02 應撥付予原告之價金79萬2,586元（系爭207地號10萬1,134
03 元、系爭209地號208,630元、系爭210地號48萬2,822元）給
04 付被告作為服務費。因原告不同意出售系爭土地，全係被動
05 受告知，未曾委任被告代為銷售土地而簽立仲介契約，亦非
06 系爭土地買賣契約之當事人，被告擅自收取屬於原告價金之
07 仲介費79萬2,586元，為無法律關係而收受利益，並致原告
08 受有價金之損害，爰依民法第179條規定提起本件訴訟，並
09 聲明：(一)、被告應給付原告79萬2,586元，及自起訴狀繕本
10 送達翌日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息；(二)、願供擔保，請准予宣告假執行。

12 二、被告則以：被告居間仲介系爭土地之買賣，原共有人周○○
13 及周○○等15人，於113年5月10日與被告簽立土地專任委託
14 銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）約定服務報酬為成交
15 價額之4%，嗣系爭土地依土地法第34條之1規定，以2億1,1
16 35萬6,200元出售後，因共有人黃○○行使優先購買權，扣
17 除黃○○應有部分（84分之17）之價金後，為1億6,858萬1,
18 710元，周○○及周○○等15人於113年11月7日簽立價金履
19 約專戶明細暨點交證明書，同意自履保專戶款項支付仲介服
20 務費，被告因此取得服務費，是被告係基於系爭委託銷售契
21 約而受領服務報酬，並非無法律上原因受有不當得利，原告
22 是否因其他共有人未完全給付價金因而受有損害，與被告基
23 於系爭委託銷售契約受有服務報酬，二者非屬同一事實，自
24 難認原告所受損害與被告所受利益間有因果關係存在，是原
25 告依民法第179條規定請求被告返還服務報酬674萬3,268元
26 中之79萬2,586元云云，並無理由等語置辯，爰聲明：(一)、
27 原告之訴及假執行聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔
28 保，請准宣告免為假執行。

29 三、不爭執事項

30 (一)、系爭土地為原告與訴外人黃○○（84分之17）、蔡○○（6
31 分之1）、周○○（28分之1）、李○○（6分之1）、蔡○○

01 (28分之1)、史蔡○○(28分之1)、黃蔡○○(28分之
02 1)、蔡○○(28分之1)、葉○○(28分之1)、柯周○○
03 (16分之1)、周○○(168分之1)、周○○(168分之
04 1)、周○○(56分之3)、周○○(336分之1)、周○○
05 (336分之1)、周潘○○(32分之3)、周○○(168分之
06 1)、周○○(168分之1)、周○○(168分之1)、周○○
07 (168分之1)、周○○(168分之1)、周○○(168分之
08 1)、周○○(28分之1)與原告(32之3)所共有(卷二第1
09 59至179頁)。

10 (二)、周○○、周○○、周○○、蔡○○、葉○○、蔡○○、李○
11 ○、蔡○○、周○○於113年5月10日與綺誠公司就系爭土地
12 簽立土地專任銷售契約書，委託銷售售價為2億1,135萬元，
13 仲介服務報酬為成交價格4%(卷一第181至187頁)，附件
14 買賣特約事項則有周○○等15人簽名、賣方清冊則有周○○
15 與周○○等15人簽名。

16 (三)、周○○等15人與周○○(共有人過半數及其應有部分合計過
17 半數)於113年5月10日與柯俊斌簽訂土地買賣契約書，約定
18 買賣總價為2億1,135萬6,200元(卷一第187至204頁)。嗣
19 經依法通知其他共有人行使優先承買權後，共有人黃○○於
20 113年6月19日簽立契約變更書，承受買賣契約相關事宜，買
21 賣價金扣除黃○○應有部分(17/84)之價金後，為1億6,85
22 8萬1,710元(卷一第205頁)。

23 (四)、就系爭土地買賣委由合泰建經為履約保證帳戶，於113年11
24 月7日以交易完成，由周○○等15人與周○○簽章結算，扣
25 除黃○○部分，應給付綺誠公司仲介費用674萬3,268元(卷
26 一第209頁)。

27 (五)、原告受分配買賣價金時，受扣除給予綺誠公司79萬2,586元
28 之仲介費用。

29 四、本院之判斷

30 (一)、按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
31 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分

01 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
02 其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負
03 擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，
04 應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補
05 償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共
06 有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權
07 者，應代他共有人申請登記，土地法第34條之1第1至3項定
08 有明文。此為部分共有人依該條第1項規定，出賣共有土
09 地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之
10 共有人，除本於自己權利處分其應有部分外，另係基於法律
11 之授權代為處分他共有人之應有部分，並負責他共有人取得
12 應得對價或補償之責。查系爭土地係為周○○等15人及周○
13 ○，以共有人過半數及其應有部分合計過半數，依土地法第
14 34條之1出售系爭土地，而代處分被告應有部分，應由渠等
15 就原告所應取得之對價負清償之責，原告取得買賣價金，亦
16 受渠等通知，並告知結算方式後給付，此有原告所提出存證
17 信函在卷可佐（卷一第23至67頁），則就原告身為共有人應
18 得分配之買賣價金有所缺少，依上開意旨，原告應向周○○
19 等15人及周○○為請求。

20 (二)、原告雖主張因周○○等15人及周○○將原告應得之買賣價金
21 扣除79萬2,586元作為仲介費交付被告，故被告受有不當得
22 利云云。然周○○及周○○等15人於113年5月10日就系爭土
23 地銷售分別於土地專任銷售契約書及其附件上簽名，委由被
24 告仲介出售，約定服務報酬為成交價格4%，嗣以2億1,135
25 萬6,200元出售系爭土地後，因共有人黃○○行使優先購買
26 權，扣除黃○○應有部分（17/84）之價金後，成交價金為1
27 億6,858萬1,710元，依前開約定仲介費用為674萬3,268元
28 （1億6,858萬1,710元×4%=674萬3,268元），周○○及周
29 ○○等15人並結算予被告，此為兩造所不爭執。由此可知，
30 被告乃依其與周○○及周○○等15人間之土地專任銷售契約
31 仲介費用之約定，自渠等取得上開仲介費，並非無法律上之

01 原因。至周○○及周○○等15人是否未全額給付原告應得之
02 價金，而擅自將仲介費用自原告價金中扣除，此為渠等與原
03 告間依土地法第34條之1第3項負清償責任之法律關係，業如
04 前述，與被告無涉。

05 五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告應給付79萬
06 2,586元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百
07 分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明
08 確，兩造其餘主張及陳述、攻擊防禦方法暨所提證據，經核
09 與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。原告之
10 訴既經駁回，其假執行之聲請應予駁回。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
13 民事第二庭 法 官 鄭 瑋

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日
18 書記官 林雅姿