

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第105號

原告 黃馨慧

被告 漢威不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 崔越

訴訟代理人 郭峻豪律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件原告起訴時原列被告名稱為「漢威不動產仲介經紀股份有限公司太平洋房屋高雄光華加盟店」（本院卷第7頁），嗣於民國114年3月26日本院言詞辯論期日當庭更正被告名稱為「漢威不動產仲介經紀股份有限公司」（本院卷第92頁），未據被告提出異議，且與被告向經濟部商工登記公示資料相符（本院卷第25頁）。經核原告更正被告之名稱，未變更當事人主體之同一性，不影響兩造之攻擊、防禦權利，於法尚無不合，應予准許。

二、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第7款定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）18萬元，及自113年11月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（本

院卷第8頁），嗣於114年3月26日言詞辯論期日變更訴之聲明為：被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第91頁），係基於同一基礎事實，減縮應受判決事項之聲明，且無礙被告之防禦及本件訴訟終結，合於前揭規定，於法相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告與訴外人黃馨誼、黃馨美為坐落高雄市○○鎮區○○段○○段000000地號土地暨其上同段762建號建物（即門牌號碼高雄市○○鎮區○○路000巷00號，下稱系爭房地）之共有人，應有部分各三分之一，系爭房地業經出售，買賣價金為1,800萬元，原告可得分配買賣價金為600萬元，然原告並未與被告簽訂買賣契約，故無支付被告服務報酬之義務，原告於113年10月底，以LINE訊息、存證信函通知被告及其他共有人，拒絕支付服務費，且原告亦未就價金分配計算書簽名或授權，詎被告仍將服務費18萬元，自原告應得買賣價金600萬元扣除，將原告應受領之買賣價金餘額582萬元於113年11月4日予以提存，被告受領18萬元即屬不當得利等語。為此，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告與黃馨誼、黃馨美為系爭房地之共有人，應有部分各三分之一，渠等委託被告出售系爭房地，並約定銷售系爭房屋之買賣價金為1,800萬元，其中被告之服務報酬為成交價之百分之3即54萬元，並簽訂113年6月4日專任委託契約書（下稱系爭契約），被告努力銷售而覓得買受人後，兩造與黃馨誼、黃馨美於113年8月10日簽立服務費確認單（下稱系爭確認單），確認被告之服務報酬為54萬元。未料，被告努力銷售而覓得買受人後，原告竟反悔，拒不簽立系爭房地買賣契約，經多次協商未果，黃馨

01 誼、黃馨美遂依土地法第34條之1第1項規定，以多數決方
02 式合法處分系爭房地，並依法通知原告行使優先購買權、
03 通知受領買賣價金後，原告仍拒絕受領買賣價金，黃馨
04 誼、黃馨美遂依法定程序將原告應領取買賣價金600萬元
05 扣除應負擔之服務報酬18萬元後，向法院辦理提存582萬
06 元，以完成系爭房地出售買受人之程序。且依系爭契約第
07 5條第1項第1款、第3款第5目約定及系爭確認單，原告本
08 應給付其應負擔之服務報酬18萬元與被告，被告並無不當
09 得利之情。反觀原告因與黃馨誼間之糾紛，未依誠實及信
10 用方式依約完成系爭房地之買賣契約，依民法第148條第2
11 項規定，原告主張應受不保障。退步言，縱認原告受有損
12 失，亦應向黃馨誼、黃馨美請求，要與被告無涉等語，以
13 資答辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告
17 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證
18 ，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
19 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
20 求（最高法院17年上字第917號原判例意旨參照）。次按
21 民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上之
22 原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間
23 有因果關係存在。從而因給付而受利益者，倘該給付係依
24 有效成立之債權契約而為之，其受利益即具有法律上之原
25 因，自不生不當得利問題（最高法院89年度台上字第288
26 號判決意旨參照）。又共有土地或建築改良物，其處分、
27 變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共
28 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應
29 有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。土地法第34
30 條之1亦有明文。而依土地法第34條之1所為之處分行為，
31 為處分之共有人，對自己之應有部分係處分自己之權利，

其得一併處分他共有人之應有部分，乃源於法律所賦與之代理權，其性質係代理他共有人為處分行為。即共有人依本條規定，同意就共有之土地、建築物之處分、變更或設定負擔者，對於不同意者而言，係屬法定代理權之性質（最高法院83年度台上字第1761號民裁判意旨參照）。

(二)查，系爭房地原由原告與黃馨誼、黃馨美共有，應有部分各三分之一，為兩造所不爭執。原告、黃馨誼、黃馨美與被告簽訂系爭契約，約定系爭房地以買賣價金1,800萬元委託被告銷售，原告、黃馨誼與黃馨美並於113年8月10日簽署系爭確認單，有系爭契約、系爭確認單在卷可查（本院卷第57至61頁、本院卷第63頁），自堪認原告與黃馨誼、黃馨美共同委託被告銷售系爭房地，且系爭房地之買賣價金為1,800萬元，原告與黃馨誼、黃馨美所應給付被告之服務費為54萬元。原告雖稱系爭契約之日期為被告嗣後所填載云云，惟依前揭說明，原告自應對其有利之事實者，負舉證責任，然原告未能就被告有嗣後填載系爭契約之日期乙節，提出事證以實其說，原告此節主張，已非可採。況原告既自承有簽署系爭契約，亦有於113年8月10日簽署系爭確認單（本院卷第93頁），而系爭確認單其上載明略以：已收斡旋、系爭房地之成交金額為1,800萬元、應付報酬54萬元（即委託總價銷售百分之3）等語（本院卷第63頁），足證原告於113年8月10日確知被告業已收受買受人給付之斡旋金，且系爭房地將以1,800萬元出售，原告與黃馨誼、黃馨美所應給付被告之服務費為54萬元等情，原告與黃馨誼、黃馨美自負有給付被告服務費54萬元之義務。

(三)原告固主張於113年8月12日拒絕簽立買賣契約，其無給付服務費之義務云云，惟依系爭契約第5條第1項第3款第5目約定：委託人如於委託期限內因歸責於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約時，應一次給付全部給付第5條第1項第1款之約定服

務報酬，即以成交價之3%計算等語（本院卷第57頁）。據此，原告拒絕與買受人簽立買賣契約，被告本得依系爭契約第5條第1項第3款第5目約定向原告、與黃馨誼、黃馨美收取服務費54萬元，被告依約受領原告所應分擔之服務費18萬元，應無不當得利情形。況查，因原告拒絕與黃馨誼、黃馨美共同簽立系爭房地之買賣契約，黃馨誼、黃馨美就系爭房地之應有部分合計三分之二，依土地法第34條之1規定，以多數決方式將系爭房地以1,800萬元出售他人，揆諸前揭說明，同意處分之共有人黃馨誼、黃馨美依土地法第34條之1所為之處分行為，對於不同意處分之原告而言，係屬法定代理權之性質，既為法定代理之性質，所為買賣法律行為之效果當然及於不同意處分之原告，佐以本件系爭房地原係由原告、黃馨誼、黃馨美共同委託被告出售，被告服務費於出售系爭房地應屬必要費用，參諸民法第822條規定，自應由全體共有人按應有部分比例負擔，則原告本應負擔服務費18萬元【計算式：540,000×1/3=180,000】，原告自無從依不當得利之法律關係向被告請求返還服務費至明。

(四)從而，原告主張其所應受買賣價金遭被告扣除服務費18萬元，被告應負不當得利返還責任云云，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付18萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

高雄簡易庭 法 官 張浩銘

以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
05 書 記 官 林家瑜