

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第187號

原告 陳焜銘

訴訟代理人 陳焜鎮

被告 許獻堂

鄭碧霞

余良基

張永隆

共同

訴訟代理人 張家榛律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國114年4月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告許獻堂、鄭碧霞、余良基、張永隆應連帶給付原告新臺
幣161,537元，及被告許獻堂、張永隆均自民國113年8月29
日起、被告鄭碧霞、余良基均自民國113年9月10日起，均至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣161,537元為原告預供
擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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255
條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告等
應連帶給付原告新臺幣（下同）162,984元，及自起訴狀繕
本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息。(二)願供擔保，請准予宣告假執行（見本院卷第13頁）；
嗣於民國114年4月18日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：
(一)如主文第1項所示；(二)願供擔保，請准予宣告假執行（見

01 本院卷第332頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前
02 開規定，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：坐落於南投縣○里鎮○○段000地號土地（下稱
05 系爭土地）原所有權人為兩造及訴外人蘇逸正、陳焜祥，原
06 告就系爭土地之應有部分為799分之86。兩造及蘇逸正、陳
07 焜祥曾於108年10月13日簽訂共有地出售同意書（下稱系爭
08 土地出售同意書），委任被告張永隆處理系爭土地出售洽談
09 事宜，但約定售價不得低於每坪210,000元，委任期間為108
10 年10月13日起至109年10月12日止。嗣系爭土地全體共有人
11 與張永隆間之委任關係終止後，被告分別於111年12月27
12 日、112年1月6日，未經原告同意，以土地法第34條之1規定
13 之多數決方式，將系爭土地以每坪200,000元價格，出售予
14 訴外人王春仍（下稱系爭買賣），買賣價金為48,043,052元
15 （下稱系爭買賣價金），原告依其應有部分，應得分配之金
16 額為5,171,092元，詎被告因系爭買賣而支出相關成本，即
17 系爭買賣價金3%仲介費1,441,293元（下稱仲介費）、代書
18 費9,500元、土地法第34之1之代辦費（下稱代辦費）50,000
19 元、鑑界費4,150元、提存費3,000元，故被告自行依各共有
20 人應有部分比例計算、分攤相關成本後，扣除仲介費155,13
21 3元、代書費1,023元、代辦費5,382元、鑑界費447元、提存
22 費1,000元等項目及金額，而為原告提存於法院之分配款金
23 額為5,008,108元，與原告應得分配之金額相比，尚不足16
24 1,537元（其中鑑界費447元、提存費1,000元，原告願意負
25 擔）。然原告未同意透過仲介買賣系爭土地，且被告係以每
26 坪200,000元出售系爭土地予王春仍，違反系爭土地同意書
27 約定之每坪售價不得低於210,000元，是原告應無庸依應有
28 部分比例負擔仲介費、代書費、代辦費（下合稱上開項
29 目），故被告應連帶給付、返還原告短少之161,537元，爰
30 依土地法第34之1條第3項規定提起本件訴訟提起本件訴訟等
31 語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保，請准予宣

01 告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告係依土地法第34條之1規定出賣系爭土地全部，係基於
04 法律之授權代為處分原告及其他共有人之應有部分，係屬法
05 定代理權之性質，換言之，同意出賣之共有人係代不同意之
06 共有人為相關行為，因此不同意出賣之共有人仍應依比例分
07 擔衍生費用。

08 (二)上開項目均為買賣系爭土地之必要或有益費用，且被告曾以
09 112年2月4日埔里郵局存證號碼第23號存證信函及所附之相
10 關單據，通知原告應扣除之相關費用，原告以「非買賣契
11 約、仲介契約當事人」為由拒絕分擔仲介費並無理由。

12 (三)兩造應有成立無因管理關係，上開項目均係有利於交易之必
13 要費用，且仲介費並未過高，應由全體共有人負擔。

14 (四)兩造曾創立名稱為「信義路437」之LINE群組（下稱系爭LIN
15 E群組），原告雖確實未加入群組，但原告之兄陳焜祥有在
16 系爭LINE群組內，我們認為陳焜祥有受原告委任，相關事務
17 均係由陳焜祥轉達予原告，且每次開會原告都有到場，開會
18 都有討論到就系爭買賣是否委託仲介及出售價金多寡。陳焜
19 祥並曾在群組內及私下傳訊息予張永隆，確認仲介相關事
20 宜，故原告自始至終均知悉系爭買賣有仲介協助，且原告亦
21 認為系爭土地之出售需要由仲介協助。

22 (五)系爭土地以每坪200,000元之價格出售，已經是相當好的價
23 格，並無賤賣。且兩造與其他共有人於108年8月間有簽一份
24 同意書，可證明原告有同意委託仲介出售系爭土地等語，資
25 為抗辯。

26 (六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔
27 保，請准免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事項（本院卷第332、333頁）：

29 (一)系爭土地原為兩造及訴外人蘇逸正、陳焜祥所共有。被告於
30 112年1月6日，依據土地法第34條之1之規定，以多數決之方
31 式，將系爭土地出賣予訴外人王春仍，並於同年月7日成立

01 系爭土地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣），復於同年
02 2月16日將系爭土地移轉登記予王春仍、訴外人王國華共
03 有。

04 (二)系爭買賣之買賣價金為48,043,052元。

05 (三)原告就系爭土地之應有部分，於移轉登記予王春仍、王國華
06 前為799分之86。

07 (四)原告就系爭土地之買賣價金部分（即扣除相關成本前），依
08 其應有部分比例，所得分配之金額為5,171,092元。

09 (五)被告就系爭土地之系爭買賣相關事宜，支出相關成本為3%
10 仲介費1,441,293元、代書費9,500元、代辦費50,000元、鑑
11 界費4,150元、提存費3,000元。

12 (六)原告願負擔鑑界費4,150元、提存費3,000元，故依其應有部
13 分比例應負擔者為447元、提存費1,000元。

14 (七)被告已就系爭土地、系爭買賣之買賣價金，為原告提存5,00
15 8,108元。

16 四、得心證之理由：

17 原告主張系爭土地之系爭買賣，原告應毋庸負擔上開項目等
18 節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：原告是
19 否需依其系爭土地應有部分比例，負擔仲介費1,441,293
20 元、代書費9,500元、代辦費50,000元？

21 (一)原告主張之上開事實，業據其提出與主張相符之地籍圖謄
22 本、系爭土地土地登記第二類謄本、南投縣地籍異動索引、
23 不動產買賣契約書、系爭土地價金分配表、統一發票、收
24 據、提存通知書、共有地出售同意書、土地出售同意書、委
25 託銷售契約書、買賣要約書、內政部不動產交易實價查詢服
26 務網資料、共有土地出售同意書、內政部102年9月6日內授
27 中辦地字第1026038384號函網頁截圖等為證（見本院卷第17
28 至53、183至233、303至317頁），復經本院依職權函詢南投
29 縣埔里地政事務所，有南投縣埔里地政事務所113年11月5日
30 函所附系爭土地土地登記第一類謄本、地籍圖謄本，經本院
31 核閱無誤（見本院卷第103至108頁）。是本件經調查證據之

01 結果，堪認原告之主張屬實。

02 (二)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
03 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
04 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
05 其人數不予計算；第1項共有人，對於他共有人應得之對價
06 或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出
07 他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物
08 權者，應代他共有人申請登記；土地法第34條之1第1項、第
09 3項分別定有明文。次按共有人依土地法第34條之1第1項規
10 定，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，
11 係出賣其應有部分，並對未同意出賣之共有人之應有部分有
12 權一併出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意
13 出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買
14 賣契約（最高法院106年度台上字第2482號判決意旨參
15 照）。是以，未同意出賣之共有人並非出賣人，惟其應有部
16 分係經法律授權由同意出賣之共有人代為處分，則解釋上因
17 代為處分而發生之通常、必要費用（例如土地增值稅等），
18 仍應由未同意出賣之共有人負擔。故土地法第34條之1第3項
19 前段規定第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，
20 負連帶清償責任，此之「應得之對價」，是指扣除代為處分
21 之通常、必要費用後之買賣價金。

22 (三)原告應毋庸依其應有部分比例負擔上開項目：

23 1.上開項目即仲介費1,441,293元、代書費9,500元、代辦費5
24 0,000元，已如前述。而代辦費50,000元之用途及目的為
25 何，經本院向兩造確認，兩造均不爭執為代書所開出、收取
26 之費用（見本院卷第254頁），而就具體之項目、金額為
27 何，被告僅稱係代書處理項目：包含相關存證信函代為書寫
28 及郵寄、陪同匯款至提存所、提存資料整理及送件至三處
29 （台中、台北、新北）統包為50,000元（見本院卷第266、3
30 33頁），然仍未見具體之處理之項目、金額分別為何，僅足
31 認代辦費亦為代書所收取、代被告處理系爭土地買賣相關事

01 宜之費用，是其性質應與代書費9,500元同一，而得為相同
02 之認定，合先敘明。

03 2.基於債之相對性，上開項目原告均無負擔之義務：

04 (1)按不動產經紀業管理條例第19條第1項、第21條第1項規定：

05 「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介
06 業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之
07 報酬標準計收」、「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方
08 得刊登廣告及銷售」。則共有人依土地法第34條之1處分共
09 有土地，並委託不動產經紀業銷售該共有土地，其服務報酬
10 之計收自應依委託契約書約定由委託人支付。至於不同意處
11 分之他共有人，若與經紀業者無委託關係，自無支付服務報
12 酬之義務（內政部102年9月6日內授中辦地字第1026038384
13 號函要旨參照）。

14 (2)就仲介費部分，觀諸系爭買賣契約書，賣方欄位僅被告之簽
15 名，未見原告之簽名（見本院卷第38至40、132至134頁），
16 則原告既非系爭土地之出賣人，且觀諸買賣要約書，與仲介
17 吳氏國際地產投資顧問有限公司（下稱仲介）之契約書上，
18 除被告之簽名外，亦未見原告之簽名（見本院卷第195
19 頁），且遍觀全部卷證亦無與被告所委託之仲介存有仲介委
20 任關係存在。而就代書費、代辦費部分，原告既非系爭買賣
21 契約之當事人，亦未見原告與被告所委託之代書吳明津地政
22 士事務所（下稱代書）有委任關係存在。足認原告與仲介、
23 代書均無委任關係存在。

24 (3)被告雖辯稱原告自始至終均知悉系爭買賣有仲介協助，且原
25 告亦認為系爭買賣有由仲介協助之必要等語，此部分固據其
26 提出通訊軟體LINE群組及陳焜祥與被告間對話記錄截圖、同
27 意書為證（見本院卷第269至284、287至290頁），然細譯上
28 開對話記錄截圖，可見兩造確曾創立系爭LINE群組，惟系爭
29 土地共有人有7人，系爭LINE群組成員卻僅有5人，而原告確
30 實並未加入群組、原告之哥哥陳焜祥在系爭群組內等情，均
31 為兩造所不爭執（見本院卷第336頁），故原告並不在系爭L

INE群組乙情，應堪認定。而就陳焜祥有受原告委任乙情，被告僅稱「因為他們是兄弟，且討論過程中他們二人都採相同態度，所以我們認為他們有委任」等語，並未舉證證明陳焜祥確有受原告委任，亦未舉證證明陳焜祥確有將群組內相關資訊轉告原告，且陳焜祥與原告雖為兄弟，然仍為實體法上各自獨立之權利主體，不得僅因其等間為兄弟，即遽認陳焜祥之意思等同於原告之意思。至同意書部分，僅足證明原告同意整地而已，尚無從以此得知原告有委託仲介出售系爭土地之意思，且其同意書背面二、（見本院卷第288頁），係約定「...委託仲介公司出賣或自行出賣。委託另行簽定委託書...」，其出賣之方式多端，並未明確限定僅委託仲介公司出賣，且若需委託仲介公司出賣，尚須另行簽定委託書。是尚難以上開證據，即認為原告自始至終均知悉系爭買賣有仲介協助，且原告亦認為系爭買賣有由仲介協助之必要，被告此部分所辯，並無可採。

(4)則基於上開說明及債之相對性，原告自無受被告與仲介間、被告與代書間委任關係約定拘束之理，原告自無支付上開項目之義務。

3.被告雖辯稱就上開項目，兩造應有成立無因管理關係，然並無理由：

(1)按無因管理，乃未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，民法第172條定有明文。準此，無因管理必須管理人有為本人管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於本人之意思，始能成立。又依民法第176條第1項之規定，必須管理事務利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意思，管理人始得請求本人償還其支出之必要或有益費用及利息（最高法院81年度台上字第2338號裁判要旨參照），故未受委任，並無義務而為他人管理事務，且不違反本人明示或可得推知之意思，方為適法之無因管理。

(2)經查，系爭土地全體共有人曾於108年10月13日簽訂系爭土地出售同意書，委任張永隆處理系爭土地出售洽談事宜，但

約定售價不得低於每坪210,000元，委任期間為108年10月13日起至109年10月12日止，有系爭土地出售同意書（見本院卷第183頁）在卷可稽。足見兩造間確就系爭土地之售價不得低於每坪21萬元有所共識，然被告嗣以土地法第34條之1規定之多數決方式與王春仍成立系爭買賣，其買賣價金換算下來為每坪20萬元，為兩造所不爭執（見本院卷第334頁），足見系爭買賣之條件並未達到原告預期之每坪21萬元，且遍觀卷內均未見原告有同意系爭買賣之情事，且如謂原告並無不同意，豈非屬民法第819條經全體共有人同意之處分行為，被告何需另依據土地法第34條之1第1項以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之之規定，逕予出賣處分系爭土地？益徵被告就系爭共有土地之系爭買賣處分行為，顯然違反原告本人之意思或可得推知之意思無訛，實難認係適法之無因管理甚明，不能成立民法第176條第1項適法之無因管理，因此被告之抗辯顯無足採。

(3)另本件系爭土地於系爭買賣成立前，系爭土地共有人僅7人，其等均具有相當之年齡及智識經驗，且均居住於南投縣埔里鎮（見本院卷第119至125頁），亦有成立系爭LINE群組可供共有人間討論系爭土地買賣相關事宜，則本件是否具有意見整合、相互間聯絡不易之情形，而有委託仲介尋覓買受人，聯絡、整合共有人之意見，並處理鑑界、整地、簽約等出售相關事宜之必要，而為必要費用，尚屬有疑。被告雖檢附諸多實務見解供本院參考，然本件與其他事件究非同一事件，個案情形（如共有人人數、意見整合及相互間聯絡難易程度、約定之仲介及代書費用高低）均略有不同，而難以一概均比附援引，故被告所提供之實務見解，尚難作為本件對於被告有利之認定，亦不得僅以約定之費用並未過高，即認原告有分攤之義務。

4.綜上，應認原告毋庸依其應有部分比例負擔上開項目，即仲介費1,441,293元、代書費9,500元、代辦費50,000元，則被告就系爭買賣之買賣價金僅為原告提存5,008,108元，與原

告應得分配之金額5,171,092元相比，再扣除原告願意依應有部分比例負擔之鑑界費447元、提存費1,000元後，尚不足161,537元，是被告應依土地法第34條之1第3項前段規定，對於原告應得之對價或補償，即不足之161,537元，負連帶清償責任，實堪認定。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告之前揭損害賠償債權，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。而本件起訴狀繕本於113年8月28日送達許獻堂、張永隆，並於113年8月30日寄存送達於鄭碧霞、余良基，故自寄存之翌日起算10日，即於113年9月9日發生送達之效力，是經原告以前開起訴狀繕本催告後，被告仍未給付，原告併請求許獻堂、張永隆給付自繕本送達後翌日即113年8月29日起，鄭碧霞、余良基給付自繕本送達後翌日即113年9月10日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，應予准許。

五、綜上所述，原告依土地法第34條之1第3項規定，請求被告給付如主文第1項所示之金額及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行。又原告雖就其勝訴部分聲請假執行，僅係促請法院發動職權，並無准駁之必要。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

05 埔里簡易庭 法 官 陳衡以

06 以上為正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

11 書記官 陳芊卉