

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第571號

原告 玖瓏土地開發有限公司

法定代理人 林世寶

訴訟代理人 楊惠琪律師

魏廷勳律師

被告 黃敬唐律師（即陳阿桶之遺產管理人）

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落新竹縣○○市○○段000○○000○○000○○00000地號土地（下稱系爭土地），原為訴外人陳阿桶與訴外人黃啟仁等23人共有，陳阿桶應有部分比例均為各1/4。陳阿桶於民國55年3月26日死亡，無繼承人，前經本院以110年度司繼字第963號裁定選任黃敬唐律師為遺產管理人。系爭土地因夾雜公設保留地、違章建築、部分共有人應有部分經查封及共有人死亡未辦理繼承登記等情，長年無法出售，故部分土地共有人即黃啟仁等19人依土地法第34條之1第1項規定，委任原告仲介出賣及統籌整合系爭土地相關爭議事項，經原告仲介後，將系爭土地出售予訴外人許家烽，於110年9月4日簽訂契約書（下稱系爭契約），買賣總價新臺幣（下同）1億8,000萬元，並於系爭契約第12條第6項約定賣方應給付原告總價4%之仲介服務費。共有人依土地法第34條之1規定，同意就共有之土地處分者，對於不同意者而言，係屬法定代理權之性質，故系爭契約之效力及於陳阿桶。另關於仲介費之支出，其性質上屬於出賣系爭土地之必要或有益費用，自得在陳阿桶之遺產管理費用中支付。依陳阿桶應有部

01 分比例計算，陳阿桶應給付原告仲介服務費180萬元（計算
02 式：1億8,000萬元*4%*1/4=180萬元）。爰依系爭契約第12
03 條第6項約定、居間及委任之法律關係，提起本件訴訟等
04 語，並聲明：(一)被告應於管理陳阿桶遺產之範圍內給付原告
05 180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭土地係依土地法第34條之1第1項規定，由其
08 他共有人以多數決將之處分，陳阿桶非系爭契約之出賣人，
09 亦未與原告成立何種法律關係，基於債之相對性，原告不得
10 依系爭契約之約定向被告請求給付仲介服務費。再者，仲介
11 服務費為其他共有人同意簽訂系爭契約所生，陳阿桶自無支
12 付仲介服務費之義務等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
13 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
14 告免為假執行。

15 三、兩造不爭執之事項（本院卷第203、370頁）：

16 (一)系爭土地經原告仲介出賣予許家烽，於110年9月4日簽訂系
17 爭契約。

18 (二)陳阿桶於55年3月26日死亡，經本院以110年度司繼字第963
19 號裁定選任黃敬唐律師為陳阿桶之遺產管理人。

20 四、得心證之理由：

21 (一)按部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之
22 全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之應
23 有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分；
24 此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人
25 並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，未同
26 意出賣之共有人與買受人間，自不發生何等法律關係（最高
27 法院88年度台上字第1703號判決意旨參照）。

28 (二)查訂立系爭契約時，陳阿桶登記為系爭土地之共有人，應有
29 部分比例均為各1/4，有系爭土地登記謄本、歷次異動索引
30 在卷可考（本院卷第214至261、264至366頁），且為兩造所
31 不爭執（本院卷第370至371頁），固堪認定。黃啟仁等19人

01 雖依土地法第34條之1第1項規定，將系爭土地全部出賣並移
02 轉所有權登記予許家烽，並簽訂系爭契約，惟陳阿桶並非同
03 意出賣之共有人，依前揭最高法院判決意旨，此為有權處
04 分，並非有權代理，同意出賣之共有人非代理未同意出賣之
05 共有人訂立系爭契約，則陳阿桶與原告間，基於債之相對
06 性，即非系爭契約效力所及，亦無居間或委任之法律關係存
07 在。原告主張黃啟仁等19人有權代理陳阿桶訂定系爭契約，
08 陳阿桶受系爭契約效力所及云云，並無可採。

09 (三)另原告依系爭契約仲介系爭土地買賣，以獲取報酬，並非為
10 陳阿桶管理事務。原告主張仲介服務費為出賣系爭土地之必
11 要或有益費用云云，與陳阿桶無涉。至於共有人彼此間是否
12 成立無因管理，係另一問題。原告所舉之臺灣高等法院103
13 年度上字第280號判決、臺灣高等法院臺中分院105年度上字
14 第86號判決，均係關於共有人間就土地法第34條之1第3項規
15 定之對價或補償涉及無因管理所生爭議，與本件情形不同。

16 五、綜上所述，原告依系爭契約第12條第6項約定、居間及委任
17 之法律關係，請求被告於管理陳阿桶遺產之範圍內給付原告
18 180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
19 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
20 回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
22 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
23 明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 23 日
26 民事第一庭 法 官 楊子龍

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
30 書記官 洪郁筑