

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1614號

原告 陳榮煉

被告 黃稚雅

訴訟代理人 戴連宏律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國113年10月9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、本件原告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國110年4月15日介紹三代居建設股份有限公司（下稱三代居）購買被告委託21世紀不動產三重三和加盟店（下稱21世紀）銷售之嘉義市○○○段000000○00000地號土地（下稱系爭土地），已簽約完成交易，然被告迄今尚未依約給付服務費新臺幣（下同）38萬4000元，另被告於簽約過程舉手同意支付買方系爭土地之地上物拆遷費，三代居將此委託原告代為處理，被告迄今仍未支付拆遷費16萬元（共200萬元，被告依其持分應分擔16萬元），爰訴請被告給付之。並聲明：被告應給付原告54萬4000元。願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭土地原登記為被告與訴外人李宗益、周兆熊、李宗勇、黃雪玲、黃慧文、沈育羽、沈懋璋、沈瑞山、沈博銘、沈博弼、大同磁器股份有限公司、沈侑達、沈煒敦、沈聘翔、沈裕翔等15人（下稱李宗益等人）所共有，系爭土地係依土地法第34條之1第1項規定，由其他共有人即李宗益等人以多數決將之處分，被告非系爭房地不動產買賣契約書（下稱系爭契約）之出賣人，並未同意出售系爭土地，

01 且未授權或委託原告出售土地，亦未與21世紀或原告簽立任
02 何委託銷售契約，且仲介服務費及拆遷費為其他共有人同意
03 簽訂系爭契約所生，被告既非賣方也無在契約上簽名，原告
04 主張被告應給付服務費及拆遷費，即無理由等語，並聲明：
05 原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，被告願供
06 擔保請准宣告免為假執行。

07 四、本院之判斷：

08 (一)服務費部分：

09 1. 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
10 全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之應
11 有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分；
12 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
13 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
14 意出賣之共有人與買受人間，自不發生何等法律關係（最高
15 法院88年度台上字第1703號判決意旨可參）。次按，債權債
16 務之主體應以締結契約名義上之當事人為準，是判斷契約之
17 當事人為何，應視契約上係以何人之名義締結之而定（最高
18 法院40年台上字第1241號、43年台上字第99號判決意旨可
19 參）。末按，稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂
20 約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。債權人基
21 於債之關係，得向債務人請求給付，民法第565條及第199條
22 第1項分別定有明文。

23 2. 查，依被告所提之土地登記謄本、不動產買賣契約書、存證
24 信函、提存通知書影本（卷第47至137頁），可知被告雖為
25 系爭土地共有人之一，但並未同意出售系爭土地，非系爭契
26 約之出賣人，依前所述，系爭土地同意出賣之共有人非代理
27 未同意出賣之共有人訂立系爭契約，則基於債之相對性，被
28 告即非系爭契約效力所及。原告仲介系爭土地買賣，以獲取
29 報酬，乃為被告以外之共有人報告訂約之機會或為訂約之媒
30 介，被告並無給付居間報酬之義務，原告既非為被告提供居
31 間服務，其請求被告給付服務費38萬4000元，即屬無據。

01 (二)拆遷費部分：

02 1. 系爭契約約定：「買賣標的物以簽約時的現況點交，土地上的
03 地上物皆由買方負責清除、報廢及塗銷房屋稅籍。賣方需
04 於結案時支付買方清除地上物的費用，新台幣貳佰萬元整
05 （含廢棄物之清理）。於必要時賣方支付的清除費用，買方
06 需開立發票給賣方。」（卷第120頁），然被告既非系爭契約
07 當事人，與買方三代居並無發生任何法律關係，自無給付拆
08 遷費之義務。

09 2. 原告另主張被告於簽約現場舉手同意支付，為被告所否認。
10 查，原告此部分主張，雖據提出記憶卡一張為證，然經本院
11 當庭諭知原告應將記憶卡內有關被告舉手同意支付拆遷費影
12 片及製作之譯文寄送被告，原告當庭陳明兩週內可補正（卷
13 第153頁），然原告並未遵期提出且未於言詞辯論期日到
14 場，經本院當庭勘驗記憶卡，內有數資料夾，僅有少許檔
15 案，然均無法開啟，有勘驗結果可參（卷第165頁），是被告
16 既否認有同意支付拆遷費，原告復未提出證據證明被告有同
17 意支付上開拆遷費，原告此部分主張，即不足採。綜上，原
18 告主張被告負有給付拆遷費16萬元之義務，要屬無據。從
19 而，原告提出委託書一紙為憑，請求被告給付拆遷費16萬
20 元，為無理由，應予駁回。

21 (三)綜上所述，原告請求被告給付54萬4000元，為無理由，應予
22 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，
23 則併予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟
25 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁
26 之必要，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

29 民事第二庭 法 官 顏銀秋

30 上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

03 書記官 許馨云