

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第114號

原告 符立瑩

曾必昌

梁石定

于登吉

于奇玉

曾智信

曾智生

梁春月

曾俊堯

共同

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴 龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

被告 陳鴻源

訴訟代理人 朱宏杰律師

上列當事人間請求給付價金等事件，於民國114年11月18日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告梁春月新臺幣657,469元，及自民國114年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告符立瑩新臺幣119,540元，及自民國114年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告曾必昌新臺幣836,779元，及自民國114年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告應給付原告曾俊堯新臺幣836,779元，及自民國114年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 五、被告應給付原告梁石定新臺幣1,494,248元，及自民國114年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

- 01 六、被告應給付原告曾智生新臺幣1,255,168元，及自民國114年
02 4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 03 七、被告應給付原告曾智信新臺幣1,255,168元，及自民國114年
04 4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 05 八、被告應給付原告于登吉新臺幣328,734元，及自民國114年4
06 月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 07 九、被告應給付原告于奇玉新臺幣328,734元，及自民國114年4
08 月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 09 十、訴訟費用新臺幣84,804元由被告負擔，並應自本判決確定之
10 翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。
- 11 十一、本判決於原告以新臺幣2,370,873元供擔保後，得假執
12 行；但被告如以新臺幣7,112,619元為原告預供擔保，得
13 免為假執行。

14 事實及理由

15 一、原告主張：

16 （一）如附表1所示土地（下稱系爭土地）原為兩造及訴外人曾
17 順泉、曾順吉、梁石昌、曾信凱、曾德義、曾德茂、曾德
18 永、李建受、陳曾月琴、曾月昭、曾月秀、曾志成、劉南
19 政、陳晉均、陳翊維、曾榮堂、蔡陳順蓮、曾淑芳、楊雀
20 珍、黃淑敏（下稱曾順泉等20人）共有，被告及曾順泉等
21 20人依土地法第34條之1第1項規定以附表1所示之條件出
22 售系爭土地，並於民國113年3月26日寄發優先承購之存證
23 信函予原告，原告均未主張優先承購權，系爭土地即依附
24 表1所示之條件出售並辦理移轉登記完畢，被告並於114年
25 2月26日就其取得之土地價金分別辦理清償提存於臺灣臺
26 北地方法院（下稱臺北地院）、臺灣高雄地方法院（下稱
27 高雄地院）、本院提存所。詎被告提存金額中，竟就系爭
28 土地之出售價金扣除原告並未同意、亦無任何委任關係之
29 「整合報酬（勞務費）」，其金額為原告各自可得價金之
30 10%。

31 （二）被告與曾順泉等20人為多數同意出賣系爭土地之共有人，

原告均為未同意出售之共有人，依最高法院87年度台上字第866號、88年度台上字第1703號民事判決意旨，即土地法第34條之1之規定性質上並非代理，則原告自不受被告與曾順泉等20人與第三人所簽立契約之拘束，原告自無須負擔任何整合報酬。再者被告及曾順泉等20人與第三人所成立之整合勞務契約，並非對於系爭土地之處分行為，被告與曾順泉等20人亦無法主張原告應一併負擔該部分費用。此外所謂適法無因管理必須是利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意願，本件係依土地法第34條之1出售，兩邊顯然是利益衝突，若認此情形仍可類推適用適法無因管理，將對反對出售一方共有人造成不公平，被告出售系爭土地已明確違反原告明示或默示的意思表示，故無適法無因管理之類推適用餘地，整合報酬費用也不是適法無因管理中所稱必要費用，被告基於共有人地位都可與其他共有人聯繫，共有人都是親屬關係，出售系爭土地並無整合開發的需求。又依內政部102年9月6日內授中辦地字第102603834號函釋，就不同意出賣之共有人是否應負擔仲介費及整合費用，亦採無庸負擔之見解。原告於被告與曾順泉等20人出賣並移轉系爭土地時，依土地法第34條之1第3項規定，自得請求被告清償原告本應取得之系爭土地買賣價金，且系爭土地買賣過程之整合契約實與原告無涉，被告為清償提存時竟先扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額，原告自得請求被告給付各如附表2請求金額欄所示金額等語。

(三) 聲明：

- 1、被告應給付原告梁春月新臺幣（下同）657,469元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2、被告應給付原告符立瑩119,540元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 3、被告應給付原告曾必昌836,779元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 4、被告應給付原告曾俊堯836,779元，及自起訴狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 5、被告應給付原告梁石定1,494,248元，及自起訴狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 6、被告應給付原告曾智生1,255,168元，及自起訴狀繕本送
07 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 7、被告應給付原告曾智信1,255,168元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

10 8、被告應給付原告于登吉328,734元，及自起訴狀繕本送達
11 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 9、被告應給付原告于奇玉328,734元，及自起訴狀繕本送達
13 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

14 10、原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則抗辯：

16 (一) 被告與曾順泉等20人為系爭土地多數同意出售之共有人，
17 依土地法第34條之1所成立之不動產買賣契約書（下稱系
18 爭買賣契約）、仲介契約（下稱系爭仲介契約，兩者合稱
19 系爭契約），依最高法院83年度台上字第1761號民事判決
20 意旨，屬法定代理權性質，系爭契約自對原告發生效力，
21 原告應受拘束，即原告須依系爭契約給付勞務報酬。若認
22 非屬法定代理權之性質，惟系爭土地長期由多人共有，不
23 利土地利用，意見整合及相關聯絡均屬不易，自有委託他
24 人尋覓買受人，聯絡、整合共有人意見，並處理鑑界、整
25 地、簽約等出售土地相關事宜之必要，以利於土地買賣交
26 易之進行。訴外人受被告委託處理前開事宜，其已完成出
27 售土地之交易，並辦妥所有權移轉登記，買受人相關費用
28 亦均已清償，共有人亦均取得價金，是被告給付訴外人之
29 勞務費，自屬系爭土地交易之必要費用。因原告拒絕受領
30 價金，被告依法提存，被告支付之提存代辦費亦屬必要費
31 用。被告依系爭買賣契約第15條約定、無因管理之法律關

01 係，請求原告支付勞務費用等為出售系爭土地之必要費
02 用，並從原告應受領之款項中扣除，自屬有據。

03 (二) 被告與訴外人所簽訂之契約為土地整合委任契約，其流程
04 顯比房屋仲介業務複雜繁瑣許多，相對付出之時間、金錢
05 成本亦高於一般房屋仲介，過程中一旦面臨相關訴訟，耗
06 費時間將可能長達數年，因此土地整合案件通常需經歷數
07 年之久始有可能完美結案，故給付高於一般房屋仲介之報
08 酬，亦屬合理。一般房屋仲介可領取6%報酬，被告委任
09 之人所作事務流程多於一般房屋仲介，卻僅比一般房屋仲
10 介多領4%報酬，顯無違反比例原則，原告主張10%報酬
11 過高，顯屬無據。系爭土地整合前，各共有人僅能出售其
12 應有部分，相比完整權利範圍之完整土地，持分地之一般
13 行情通常低於市價許多，各共有人可取得之價金顯遠低於
14 整合後可取得之價金，原告如今取得之買賣價金為溢價之
15 買賣價金，係被告委任之人所促成，原告為既得利益者，
16 不能享受利益後又反指成本昂貴而不負擔。又光從系爭土
17 地公告現值與實際買賣價額比較，就有溢價的存在，可證
18 明實務上所稱適法的無因管理有其合理性，原告應該給付
19 整合報酬費用等語。

20 (三) 聲明：

21 1、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

22 2、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執之事實（見本院114年9月9日言詞辯論筆錄，本
24 院卷第144頁至第146頁）：

25 (一) 系爭土地前為兩造及曾順泉等20人共有。

26 (二) 系爭土地前經被告及曾順泉等20人依土地法第34條之1第1
27 項規定出售予訴外人懋意股份有限公司，約定買賣價金共
28 267,769,370元，簽立系爭買賣契約，並寄發永康網寮存
29 證第168號存證信函予原告優先承購，原告無人主張優先
30 承購。

31 (三) 系爭買賣契約第15條約定：「11. 本案賣方需支付總價10%

之整合報酬予整合方（居間方）」。

（四）原告梁春月之買賣價金5,734,304元以114年度存字第295號提存於臺北地院提存所；原告符立瑩之買賣價金1,054,372元以114年度存字第225號提存於本院提存所；原告曾必昌之買賣價7,260,862元以114年度存字第219號提存於本院提存所；原告曾俊堯之買賣價金6,595,888元以114年度存字第266號提存於高雄地院提存所；原告梁石定之買賣價金13,072,069元以114年度存字第216號提存於本院提存所；原告曾智生之買賣價金10,795,542元以114年度存字第221號提存於本院提存所；原告曾智信之買賣價金10,795,542元以114年度存字第220號提存於本院提存所；原告于登吉之買賣價金2,929,235元以114年度存字第217號提存於本院提存所；原告于奇玉之買賣價金2,929,235元以114年度存字第224號提存於本院提存所。

（五）被告提存原告上開買賣價金，已分別扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額。

四、兩造爭執事項（見本院114年9月9日言詞辯論筆錄，本院卷第146頁）：

（一）被告得否依系爭買賣契約第15條之約定或無因管理，將原告分得之買賣價金扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額後提存？

（二）原告依土地法第34條之1第3項規定，各請求被告給付如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額，有無理由？

五、原告主張被告及曾順泉等20人依土地法第34條之1第1項規定以附表1所示之條件出售系爭土地，但未經原告同意、亦無委任關係，被告提存給原告之系爭土地出售價金竟扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額。依最高法院87年度台上字第866號、88年度台上字第1703號民事判決意旨，原告不受被告與曾順泉等20人與第三人所簽立契約之拘束，原告自無須負擔任何整合報酬。又被告及曾順泉等

20人與第三人所成立之整合勞務契約，並非對於系爭土地之處分行為，被告與曾順泉等20人亦無法主張原告應一併負擔該部分費用。再者被告出售系爭土地已明確違反原告明示或默示的意思表示，故無適法無因管理之適用，整合報酬費用也不是適法無因管理所稱必要費用。原告依土地法第34條之1第3項規定，得請求被告給付原告本應取得之系爭土地買賣價金即各如附表2請求金額欄所示金額等情，雖為被告所否認，並以前開情詞抗辯。惟查：

（一）被告不得依系爭買賣契約第15條之約定或適用或類推適用無因管理，將原告分得之買賣價金扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額後提存：

1、按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出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權者，應代他共有人申請登記。土地法第34條之1第1項、第2項、第3項定有明文。又按「部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利處分其應有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有人之應有部分。」（最高法院109年度台上大字第2169號民事大法庭裁定參照）、「按部分共有人依土地法第34條之1第1項，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，並對未同意出售之共有人之應有部分有權一併處分出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生。……未同意出售之共有人並未與買受人訂立買賣契約，自不能因其應有部分一併出售並移轉

與買受人，且得領取買賣價金，而謂與買受人間有買賣關係存在。」（最高法院87年度台上字第866號民事判決意旨）、「按共有人依土地法第34條之1第1項、第3項規定出賣共有土地全部，就各共有人而言，仍為出賣其應有部分，不過同意出賣之共有人對不同意出賣之共有人之應有部分有權代為處分，故不同意出賣之共有人自屬買賣契約效力所及，買受人若已將土地之全部價金付與有權代不同意出賣之共有人處分其應有部分之同意出賣共有人受領，自己盡價金給付義務，買受人自無再為給付價金之義務。」（最高法院88年度台上字第1703號民事判決意旨）、「按依土地法第34條之1所為之處分行為，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。……吳登福等人與被上訴人就系爭建物所為之買賣契約，對上訴人而言，乃屬法定代理權之性質，即該買賣契約，對上訴人亦生效力，依民法第348條第1項規定，上訴人即負有交付系爭建物之義務。」（最高法院83年度台上字第1761號民事判決意旨）。「按部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，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權一併出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約。又同法第34條之1第3項規定：第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出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權者，應代他共有人聲請登記。土地登記規則第35條第5款亦規定：部分共有人依土地法第34條之1規定就共有土地全部申請

01 土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出
02 者，得免提出。可見未同意出賣之共有人並無依該買賣契
03 約移轉其應有部分予買受人之義務。是未同意出賣之共有
04 人之應有部分雖經同意出賣之共有人一併出賣，未同意出
05 賣之共有人既非該買賣契約之當事人，買受人自不得依該
06 買賣契約對未同意出賣之共有人為請求。」（最高法院10
07 6年度台上字第2482號民事判決意旨）。是依上開最高法
08 院民事判決見解，部分同意出售之共有人依土地法第34條
09 之1第1項規定處分出賣共有土地或建築改良物全部，就部
10 分同意出售之共有人與買受人簽訂買賣契約之效力是否及
11 於不同意出賣之共有人，是否屬於法定代理性質，雖看似
12 有不同見解，惟其實質意義並無不同，即土地法第34條之
13 1規定所賦與部分同意出售之共有人之代理範圍，僅限於
14 代理不同意出售之共有人為處分行為，並非授權代理簽訂
15 買賣或其他契約之債權行為。是部分同意出售之共有人依
16 土地法第34條之1第1項規定處分出賣共有土地或建築改良
17 物全部，除本於自己權利處分其應有部分外，乃係基於實
18 體法律之授權，有權代為處分出賣未同意出售之共有人之
19 應有部分，但土地法第34條之1規定既未授權部分同意出
20 售之共有人可代理未同意出售之共有人訂定買賣契約或其
21 他契約，自非土地法第34條之1規定授權之代為處分出賣
22 範圍，要屬無權代理，則未同意出售之共有人既未與買受
23 人訂立買賣契約，亦未與仲介簽訂仲介契約，因此其應有
24 部分依土地法第34條之1第1項規定雖一併出售並移轉與買
25 受人，且得領取買賣價金，應僅認為未同意出售之共有人
26 基於土地法第34條之1規定，得取得買受人交付之買賣價
27 金，並得由部分同意出售之共有人依土地法第34條之1第3
28 項、土地登記規則第35條第5款規定移轉未同意出售之共
29 有人應有部分與買受人，並非未同意出售之共有人與買受
30 人因此成立買賣契約關係，或因此與仲介成立仲介契約關
31 係，部分同意出售之共有人與買受人簽訂之買賣契約或與

01 仲介簽訂之仲介契約，除經未同意出售之共有人事前同意
02 或事後承認外，自均無拘束未同意出售之共有人之效力。
03 因此部分同意出售之共有人逾越土地法第34條之1規定之
04 處分出賣授權範圍，與買受人或其他人訂定買賣、仲介或
05 其他契約，要屬無權代理，對未同意出售之共有人不生效
06 力。

07 2、經查系爭買賣契約為被告及曾順泉等20人依土地法第34條
08 之1相關規定與買受人簽訂，系爭契約第15條第11款約
09 定：本案賣方需支付總價10%之整合報酬予整合方（居間
10 方），固有被告提出之系爭買賣契約1件在卷可稽（見本
11 院卷第106頁至第113頁），惟原告係不同意出售系爭土地
12 應有部分之共有人，依土地法第34條之1規定，被告及曾
13 順泉等20人僅有權代為處分出賣原告對系爭土地應有部分
14 及代原告申請其應有部分移轉變更登記，但與買受人簽訂
15 買賣契約或與仲介簽訂仲介契約或委任契約均非被告及曾
16 順泉等20人有權代理原告之範圍，要屬無權代理，參照前
17 段說明，系爭買賣契約第15條第11款約定之債權債務關係
18 應僅存在於同意出售系爭土地之被告及曾順泉等20人與買
19 受人或居間方之間，對於原告不生效力。

20 3、又查被告及其餘同意出售系爭土地之8名共有人分別另與
21 訴外人品言地產開發有限公司、誠業地產投資開發有限公
22 司（下稱品言及誠業公司）簽訂土地整合委任契約書（下
23 稱系爭整合委任契約），其第1條約定由被告及其餘同意
24 出售系爭土地之8名共有人為委任人，品言及誠業公司為
25 受任人；其第3條約定受託事項為委任人專任委託受任人
26 代為辦理財產之清理、協助清理相關之持分權利範圍、參
27 考實際登錄之市價（均價）、依土地法第34條之1相關規
28 定委由受任人辦理出售、地上物拆遷補償等項；其第7條
29 約定委任人義務之委託酬勞，由委任人依出售總價計算支
30 付10%與受任人，作為整合出售顧問費（勞務費）及地整
31 地、房屋拆除清運費，有被告提出之系爭整合委任契約

9件存卷可查（見本院卷第114頁至第122頁及證物存置袋），可知系爭整合委任契約應即被告抗辯之仲介契約，系爭整合委任契約僅係被告及其餘同意出售之8名共有人委任品言及誠業公司，並未包括全部同意出售系爭土地之其餘共有人，且其第3條約定委任人專任委託受任人品言及誠業公司代為辦理之前開受託事項，即為土地法第34條之1規定處分系爭土地全部之相關事項。原告既不同意依土地法第34條之1規定處分出賣系爭土地，更非系爭整合委任契約之委任人，被告及其餘同意出售之8名共有人與品言及誠業公司所簽訂之系爭整合委任契約更非屬於土地法第34條之1規定之授權處分事項，則系爭整合委任契約及其第7條約定，自亦對原告不生效力，不得拘束原告。

4、是綜合上開各節，被告抗辯依最高法院83年度台上字第1761號民事判決意旨，原告須依系爭契約給付勞務報酬，訴外人受被告委託尋覓買受人，聯絡、整合共有人意見，並處理鑑界、整地、簽約等出售土地相關事宜，被告給付訴外人之勞務費，屬系爭土地交易之必要費用，被告得依系爭買賣契約第15條約定及仲介契約（即系爭整合委任契約），從原告應受領之款項中扣除勞務費用云云，要屬無據，堪信原告主張其不受系爭契約之拘束乙節，為屬可採。

5、再按依民法第176條規定，管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，得請求本人償還。依此為處分之共有人依土地法第34條之1第1項規定將共有土地之全部出賣於人，就其一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分而言，固非受該等共有人之委任所為，亦無法律上之義務。然其既係依法律規定有權一併出賣，並基於為未同意出賣之共有人處理併同出賣之應有部分事務之意思，且該等共有人亦可取得處分共有物之對價而受有利益，與民法第176條第1項適法無因管理之利益狀態相同，應可類推適用，是未同意

01 出賣之共有人就因處理出賣共有物事務所支出之必要或有
02 益費用，均應按應有部分比例分擔之，為處分之共有人僅
03 於扣除前開費用後之價金餘額範圍內，對未同意出賣之共
04 有人負連帶清償之責。

05 6、經查被告提存給付給原告之系爭土地應有部分買賣價金，
06 均已扣除原告應負擔之土地增值稅、買賣代書費用（含規
07 費）、提存代辦費用（含規費）乙節，有原告提出之提存
08 通知書9件存卷可查（見本院卷第33頁至第68頁），且為
09 被告所不爭執（見本院114年9月9日言詞辯論筆錄，本院
10 卷第142頁、第143頁），堪認被告已扣除因處理出賣系爭
11 土地事務所支出而應由原告按其應有部分負擔之必要費
12 用，基於類推適用適法無因管理，被告上開各項費用之扣
13 除，要屬有據。惟被告並未提出其因處理出賣系爭土地所
14 支出之其餘必要或有益費用之證明，自不得僅依系爭買賣
15 契約第15條或系爭整合委任契約第7條整合報酬或整合出
16 售顧問費（勞務費）之約定，遽認原告應有部分之買賣價
17 金總價10%即為被告因處理出賣系爭土地事務為原告所支
18 出之必要或有益費用。是被告抗辯其給付訴外人之勞務
19 費，屬系爭土地交易之必要費用，被告依無因管理之法律
20 關係，得從原告應受領之款項中，扣除原告應支付勞務費
21 用等之必要費用云云，亦無可取。原告主張被告不得類推
22 適用無因管理，扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除1
23 0%整合報酬之金額乙節，亦屬有據。

24 7、被告雖另辯稱其與訴外人所簽訂之土地整合委任契約，其
25 流程顯比房屋仲介業務複雜繁瑣許多，領取系爭土地買賣
26 價金10%整合報酬，無違反比例原則。光從系爭土地公告
27 現值與實際買賣價額比較，就存有溢價，原告取得溢價之
28 買賣價金，係被告委任之人所促成，原告應該給付整合報
29 酬云云，並提出土地整合契約所需之流程及房屋仲介所進
30 行之流程圖各1件為證（見本院卷第136頁、第138頁）。
31 惟被告所提土地整合契約所需之流程，與系爭整合委任契

約第3條約定受任人品言及誠業公司代為辦理之受託事項，均即為土地法第34條之1規定處分系爭土地全部之相關事項，並不得要求原告負擔，有如前述，因此系爭買賣契約第15條及系爭整合委任契約第7條約定受任之品言及誠業公司之報酬為買賣總價10%，自不屬於被告因處理出賣系爭土地事務為原告所支出之必要或有益費用。再者依系爭整合委任契約第3條約定，受任之品言及誠業公司係參考實際登錄之市價（均價），依土地法第34條之1相關規定辦理系爭土地之出售，因此系爭土地之出售價格即應與市價相當，顯未有明顯高於周圍土地之市價或實價登錄之可能。再者買賣價金之高低，涉及買賣雙方之自由意思決定，縱系爭土地之出賣價格高於當時之市價而有溢價情形，是否全可歸功於品言及誠業公司並非無疑，且土地出售價格大多高於公告現值甚多，此為公眾週知之事實，因此被告代原告處分出賣系爭土地之應有部分縱有溢價情事，亦無法證明被告扣除之系爭土地買賣價金10%整合報酬並無過高情事，被告前開抗辯，仍無可採。

8、綜上所陳，被告前開抗辯並無可採，原告主張被告不得依系爭契約或類推適用無因管理扣除買賣價金10%之整合報酬乙節，則屬有據。是被告不得依系爭買賣契約第15條之約定或適用或類推適用無因管理，將原告分得之買賣價金扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額後提存。

（二）原告依土地法第34條之1第3項規定，各請求被告給付如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額，為有理由：

經查被告不得自原告之系爭土地應有部分買賣價金扣除如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額，有如前述，則原告依土地法第34條之1第3項規定，各請求被告給付如附表2請求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額，為有理由。

01 六、綜上所述，原告主張被告應各將如附表2請求金額欄所示被
02 告扣除10%整合報酬之金額給付原告，要屬有據。從而原告
03 依土地法第34條之1第3項規定，各請求被告給付如附表2請
04 求金額欄所示被告扣除10%整合報酬之金額，及自起訴狀繕
05 本送達被告之翌日即114年4月17日（見本院送達證書，本院
06 卷第86頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
07 有理由，應予准許。

08 七、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，
09 應依職權為訴訟費用之裁判。依第1項及其他裁判確定之訴
10 訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之
11 利息。民事訴訟法第78條、第87條第1項、第91條第3項分別
12 定有明文。經核本件訴訟費用為第一審裁判費84,804元，應
13 由敗訴之被告負擔，並加給利息，爰依職權裁判如主文第10
14 項所示。

15 八、兩造均陳明願供擔保請准或免為假執行之宣告，經核與法律
16 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

17 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核均
18 與判決結果無影響，爰不一一論述。

19 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
20 第87條第1項、第91條第3項、第390條第2項、第392條第2
21 項，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日

23 民事第四庭 法 官 林雯娟

24 上列正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
26 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
27 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日

30 書記官 朱烈稽

附表1：

編號	土地標示	面積 (平方公尺)	權利範圍	出售金額 (新臺幣)
1	臺南市○○區○○段 0000地號土地	274.53	全部	14,948,159元
2	臺南市○○區○○段 0000地號土地	295.93	全部	16,113,388元
3	臺南市○○區○○段 0000地號土地	4110.64	全部	223,824,348元
4	臺南市○○區○○段 0000地號土地	311.64	全部	4,713,555元
5	臺南市○○區○○段 0000地號土地	378.92	全部	5,731,165元
6	臺南市○○區○○段 0000地號土地	138.92	全部	2,101,165元
7	臺南市○○區○○段 0000地號土地	22.32	全部	337,590元

備註：

1. 土地面積及共有人應有部分依登記簿謄本所載為準。
2. 編號1至編號3住宅區每平方公尺按54,450元（即約每坪18萬元）計算，出售總價254,885,895元。
3. 編號4至編號7道路用地每平方公尺按15,125元（即約每坪5萬元）計算，出售總價12,883,475元。
4. 合計出售總價為新臺幣267,769,370元。
5. 本案另訂有買賣附約（房屋拆遷補償協議），主張優先購買時需一併承受，請注意。

附表2：

編號	共有人	應有部分比例	請求金額 (被告扣除10%整合報酬)
1	梁春月	2240分之55	657,469元
2	符立瑩	2240分之10	119,540元

(續上頁)

01

3	曾必昌	32分之1	836,779元
4	曾俊堯	32分之1	836,779元
5	梁石定	2240分之125	1,494,248元
6	曾智生	64分之3	1,255,168元
7	曾智信	64分之3	1,255,168元
8	于登吉	4480分之55	328,734元
9	于奇玉	4480分之55	328,734元