

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第610號

上訴人 吳氏國際地產投資顧問有限公司

法定代理人 吳佩吟

訴訟代理人 蔣美龍律師

被上訴人 陳焜銘

陳焜祥

上 一 人

訴訟代理人 陳焜鎮

上列當事人間請求返還仲介服務費事件，上訴人對於中華民國112年9月21日臺灣臺北地方法院臺北簡易庭112年度北簡字第5778號第一審判決提起上訴，本院於113年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)南投縣○○鎮○○段000地號之土地(下稱系爭土地)為訴外人張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良基、鄭碧霞(被上訴人漏載鄭碧霞，下均逕稱其姓名)及被上訴人陳焜祥、陳焜銘(下合稱被上訴人，分則逕稱其姓名)7人所共有，應有部分分別為705/7990、200/799、200/799、86/799、705/7990、86/799、86/799，惟張永隆、許獻堂、余良基、鄭碧霞(下簡稱張永隆等4人)於民國112年1月7日依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地全部處分(出售)與王春

01 仍(下稱系爭買賣契約)，並將含被上訴人等3人不同意處分
02 之他共有人所應得對價提存於法院。

03 (二)惟張永隆為被上訴人於法院提存之金額，業已先行扣除系爭
04 買賣契約雙方約定之仲介服務費(下稱系爭仲介費)，但依
05 內政部102年9月6日內授中辦地字第1026038384函，共有土
06 地不同意處分之他共有人，若與經紀業無委託關係，自無支
07 付服務報酬之義務，被上訴人因不同意處分該共有物，且無
08 委託上訴人辦理該次買賣仲介之事宜，亦無同意支付上訴人
09 系爭仲介費，然上訴人竟逕自於給付被上訴人之金額中扣下
10 系爭仲介費並於112年2月3日開立仲介費之發票予被上訴
11 人。為此，爰請求上訴人返還系爭仲介費新臺幣(下同)31
12 萬0,266元(計算式： $4,804萬3,052元 \times 3\% \times 172 / 799 = 31萬$
13 $0,266元$ ，元以下四捨五入)。

14 二、上訴人則以：

15 (一)上訴人所獲取之系爭仲介費係因委託銷售契約書及相關規
16 定以及他共有人之共同決議而來，被上訴人如認不應扣除
17 仲介費而致其所應獲之提存補償有所短缺，依土地法第34
18 條之1第3項之規定，亦應向同意出售之共有人請求而非向
19 上訴人請求。

20 (二)退言之，被上訴人與其餘共有人於108年8月就系爭土地及
21 438地號土地處分事宜達成共識，有委託仲介出售意圖。1
22 08年10月13日被上訴人與其餘共有人，一致委任張永隆處
23 理出售事宜，同年11月1日受任人張永隆與上訴人簽立委
24 託銷售契約書，委託期間自108年11月1日至售出為止，自
25 亦可認被上訴人與上訴人間存有委託關係。

26 (三)再者，張永隆委託上訴人仲介出賣系爭土地，縱係依土地
27 法第34條之1之規定，於出賣被上訴人等人應有部分範圍
28 內，應認係為處理被上訴人事務所需之必要或有益費用，
29 被上訴人自應負擔系爭仲介費。被上訴人以其為不同意處
30 分之當事人，即拒絕分擔系爭仲介費，並無理由等語置
31 辯。

01 三、被上訴人於原審起訴聲明為：(一)上訴人應給付被上訴人31萬
02 0,266元；(二)願供擔保，請准宣告假執行。原審判決上訴人
03 全部敗訴，上訴人全部不服提起上訴，其上訴聲明為：(一)原
04 判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
05 回。被上訴人答辯聲明為：上訴駁回。

06 四、查①系爭土地為張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良基、鄭碧霞
07 及被上訴人等7人所共有，應有部分分別為705／7990、200
08 ／799、200／799、86／799、705／7990、86／799、86／79
09 9；②張永隆等4人於112年1月7日以土地法第34-1條第1項之
10 規定將共有土地全部出售處分予王春仍；③系爭土地之出售
11 係合於土地法第34-1條第1項之規定；④上訴人為此筆交易
12 之仲介，自張永隆等4人處領有仲介費，其中一部分即為系
13 爭仲介費31萬266元；⑤張永隆嗣於112年2月7日及2月8日分
14 別以陳焜祥、陳焜銘為受取權人，向臺灣士林地方法院（下
15 稱士林地院）提存所、本院提存所，依土地法第34條之1規
16 定為清償提存，該清償提存之金額已預先扣掉系爭仲介費之
17 事實，為兩造所不爭執，復有不動產買賣契約書（見原審卷
18 第277頁至285頁）、證人張永隆之證言（見原審卷第342至34
19 8頁）在卷可證，並經本院依職權調取士林地院112年度存字
20 第107號及本院112年度存字第295號提存卷（下合稱法院提
21 存卷）核閱屬實，自堪信為真實。

22 五、按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、
23 農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部
24 分合計過半數之同意行之。」、「第一項共有人，對於他共
25 有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登
26 記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因
27 而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」土地法第
28 34條之1第1項及第3項分別定有明文。是為保障少數不同意
29 之共有人，土地法第34條之1第3項既規定同意之共有人對於
30 不同意之他共有人所應得之對價或補償，負連帶清償責任，
31 如不同意出售之共有人認其所應得之對價或補償尚有不足

01 (含該等應得之對價或補償給付中有不應扣除之費用，或對
02 價、補償在計算標準上有爭執)之情，自應依前開規定向同
03 意之共有人請求之。經查：

04 (一)依被上訴人所主張之事實，被上訴人就系爭土地並不同意
05 締結系爭買賣契約，且未直接委任上訴人為任何仲介行為
06 或同意支付仲介費予上訴人。又系爭土地最終係由張永隆
07 等4人依土地法第34條之1第1項之規定售出，此有系爭土
08 地之不動產買賣契約書在卷可查，而上訴人之系爭仲介
09 費，係同意出售之共有人之一即張永隆於提存時已先自行
10 認定計算扣除後，始辦理提存給付予被上訴人之情，亦有
11 張永隆發函予被上訴人之存證信函及提存通知書附件之
12 「價金提存計算書」附於法院提存卷內可資參照。參以被
13 上訴人亦自陳收到價金分配表及以被上訴人抬頭名義之服
14 務費發票等文件後（見原審卷第289頁至第295頁），並無
15 直接給付上訴人該等金錢款項等情（見本院卷第150
16 頁），自堪認係張永隆在依土地法第34條之1第3項規定應
17 給付予被上訴人之金額中扣下系爭仲介費後，才辦理提存
18 給付予被上訴人，並非上訴人扣除系爭仲介費。

19 (二)系爭仲介費既係張永隆在應給付予被上訴人之金額中扣除
20 後，辦理提存給付予被上訴人，依前揭說明，被上訴人如
21 認伊等無任何義務負擔系爭仲介費，亦係被上訴人依據土
22 地法第34條之1第3項，主張張永隆提存予伊等應得之對價
23 或補償尚有不足，而請求張永隆等4人連帶給付不足之對
24 價或補償問題，要與上訴人無涉。至於被上訴人雖有收到
25 上訴人所寄發之價金分配表及以被上訴人抬頭名義之服務
26 費發票等文件（見原審卷第289頁至第295頁），然上訴人
27 開立寄發前揭被上訴人抬頭之服務費發票，係受張永隆之
28 指示所為，業據其陳述明確（見本院卷第150頁、192
29 頁），且被上訴人並無直接給付予上訴人該等金錢款項，
30 僅係認為不應該（按應係指提存時）扣該筆系爭仲介費之
31 情，亦為被上訴人於本院準備程序中所自承（見本院卷第

150頁），故而就此僅能認定上訴人係依張永隆之指示，為處理系爭土地買賣事務相關事宜之履行輔助人而開立寄出前揭被上訴人抬頭之服務費發票，尚不得以此事證即認係上訴人自行扣除系爭仲介費後直接提存給付予被上訴人。是依被上訴人之主張，伊等在價金分配中不應負擔或支付之系爭仲介費，卻遭張永隆於提存時逕予扣除，核其真意，係主張張永隆等4人應給付予伊等依土地法第34條之1第3項規定所應得之對價或補償尚有不足（其不足之差額即為系爭仲介費）之問題，自應依前開規定向張永隆等4人請求，而非向其履行輔助人即上訴人請求，其以前揭情詞，直接請求上訴人應返還系爭仲介費，並無理由。又本件被上訴人應否負擔系爭仲介費之相關爭議，既係存在於被上訴人與張永隆等4人間，故而兩造間其餘爭執點，如兩造間是否存在委託銷售契約之關係、被上訴人有無同意支付上訴人系爭仲介費、系爭仲介費就不同意出售系爭土地之被上訴人而言，是否係屬應負擔之必要費用等，於本件自均無斟酌審究之必要，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人以系爭土地係依土地法第34條之1第1項之規定售出，伊等為不同意出售系爭土地之共有人，亦無委託上訴人或同意支出系爭仲介費為由，請求上訴人返還系爭仲介費31萬0,266元，為無理由，不應准許。原審判命上訴人如數給付，並依職權為准、免假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 4 月 24 日
民事第一庭 審判長法官 林鈺琅

法 官 蘇嘉豐

法 官 朱漢寶

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 4 月 24 日

書記官 張婕妤