

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第5778號

原告 陳焜祥

訴訟代理人 陳焜鎮

原告 陳焜銘

被告 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 何百齡

上列當事人間返還仲介服務費事件，於中華民國112年8月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬零貳佰陸拾陸元。

訴訟費用新臺幣伍仟柒佰元由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣參拾壹萬零貳佰陸拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)南投縣○○鎮○○段000地號之土地(下簡稱系爭土地)為訴外人張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良基、鄭碧霞(下簡稱張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良基、鄭碧霞)及原告等7名所共有，應有部分為705/7990、200/799、200/799、89/799、705/7990、86/799、86/799，惟張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良基於民國112年1月7日以土地法第34-1條第1項將共有土地全部處分(出售)與王春仍(下簡稱系爭買賣契約)，並已將陳焜祥、陳焜銘等3名不同意處分他共有人應得之對價提存於南投地方法院。

(二)此次共有物處分係因土地法34-1之立法目的，簡化消滅共有關係、促進土地利用係屬合宜。惟張永隆，許獻堂等4人為

01 陳焜祥、陳焜銘等3人於法院提存之金額係已扣除買賣雙方
02 約定之仲介服務費，依內政部102年9月6日內授中辦地字第1
03 026038384函共有土地不同意處分之他共有人，若與經紀業
04 無委託關係，自無支付服務報酬之義務之要件，原告陳焜
05 祥、陳焜銘因不同意處分該共有物且並無委託吳氏國際地產
06 投資顧問公司辦理該次買賣之事宜，故依上述解釋函令之規
07 定，應不須支付仲介服務費與該經紀業。為此，請求被告返
08 還仲介服務費31萬266元(計算式：4804萬3052元×3%×172/
09 799=31萬266元，四捨五入至整數)。

10 (三)並聲明：

11 1.被告應給付原告31萬266元。

12 2.願供擔保，請准假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)原告二人與其餘共有人於108年8月就埔里鎮八德段437、438
15 地號處分事宜達成共識，有委託仲介出售意圖。108年10月1
16 3日原告二人與其餘共有人，大家一致委任張永隆先生處理
17 出售事宜，同年11月1日受任人張永隆與被告簽立委託銷售
18 契約書，委託期間自108年11月1日至售出為止，實屬委託關
19 係存在，非原告所主張與被告無委託關係。

20 (二)仲介費之支出，其性質上屬於出賣土地之必要費用或有益費
21 用。是受任人張永隆委託被告仲介出賣系爭土地，於出賣原
22 告等人應有部分範圍內，應認係為處理原告等人事務所需之
23 必要或有益費用。而原告等人既可取得處分系爭土地之對
24 價，張永隆等人亦於取得價金後將原告等應取得之對價分別
25 提存於臺灣台北地方法院及臺灣士林地方法院，故原告等人
26 係屬受有利益，自應負擔仲介費。依不動產仲介經紀業報酬
27 計收標準第1條規定，經營仲介業務者收取服務報酬之總額
28 合計不得超過該不動產實際成交價金之6%，而一般行情多
29 係由出賣人支付成交價之3-5%，買受人支付成交價之1-3%
30 服務費，以本件系爭買賣支付仲介費3%，並無過高之情
31 形，原告等以其為不同意處分當事人，拒絕分擔仲介費，非

有理由。

(三)受任人張永隆代理管理系爭土地行之有年，所需費用均按持有土地比例攤付，基於社會公平正義及使用者付費原則，如原告等2人拒絕分擔仲介費，對主張土地法34-1條多數決之人實乃不公。本件土地買賣由共有人於108年10月13日一致委任張永隆先生處理出售事宜，同年11月1日受任人張永隆與被告簽立委託銷售契約書，歷經數年終於覓得買受人(猶如管委會覓得廠商修繕)，而原告卻因稍微差價提出異議，然他共有人為全體利益決議以該售價出售，而原告也無法提出更有利的買受人，依原售價出售並完成土地登記。在成就條件下依原委託銷售契約書決議，給付被告仲介費而完成本土地買賣所有程序。

(四)被告所獲得給付之仲介費來自他共有人(訴外人)之共同決議，依委託銷售契約書內容及規定合理合法。告提出異議及反對意見，為其原有權利。但其訴求對象應是他共有人而非被告，訴訟主體弄錯對象。

(五)並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891 號判決意旨參照）。主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所具備之要件事實，負舉證責任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明。且同法第244條第1項第2款及第195條並規定，原告起訴時，應於起訴狀表明訴訟標的及其原因事實，當事人就其提出之事實，應為真實

01 及完全之陳述。故主張法律關係存在之原告，對於與為訴訟
02 標的之法律關係有關聯之原因事實，自負有表明及完全陳述
03 之義務（最高法院97年台上字第1458號判決意旨參照）。原
04 告主張被告應返還渠仲介費之事實，依前述舉證責任分配之
05 原則，原告自應對其有利之事實負舉證責任。

06 (二)原告主張：①系爭土地為張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良
07 基、鄭碧霞)及原告等7名所共有，應有部分為705／7990、2
08 00／799、200／799、89／799、705／7990、86／799、86／
09 799，惟張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良基、鄭碧霞(原告漏
10 載鄭碧霞)於112年1月7日以土地法第34-1條第1項將共有土
11 地全部處分予王春仍之事實；②被告為此筆交易之仲介，其
12 領有仲介費31萬266元(被告不爭執，仲介費為系爭買賣契約
13 3%，計算式：4804萬3052元×3%×172／799=31萬266元，
14 四捨五入至整數)之事實，被告對之均不爭執，復有不動產
15 買賣契約書(本院卷第277頁)、證人張永隆之證言(本院卷
16 第342至348頁)可證，上開事實足信為真實。

17 (三)張永隆、許獻堂、蘇逸正、余良基、鄭碧霞既依照土地法第
18 34條之1處分系爭土地，審酌張永隆、許獻堂、蘇逸正、余
19 良基、鄭碧霞之處分依該條為有效，原告既不同意該處分，
20 自無委任被告為仲介之理；加以，原告委任被告需以21萬元
21 出售土地(本院卷第259頁)，但被告仲介處分土地之價格為
22 20萬元(本院卷第277頁)，被告雖違反原告之意願，然被告
23 領取系爭土地出售之仲介費之理由是基於張永隆、許獻堂、
24 蘇逸正、余良基、鄭碧霞多數決辦理，自無向原告收取仲介
25 費之理；本件仲介費之收取既係依土地之價格收取3%，自
26 應扣除原告之應有部分價值之3%，從而，張永隆、許獻
27 堂、蘇逸正、余良基、鄭碧霞代原告給付被告之仲介費，即
28 屬無法律上之原因，原告請求被告返還該仲介費用31萬266
29 元(計算式：4804萬3052元×3%×172／799=31萬266元)當屬
30 有理。被告雖以前詞置辯，然被告所舉事例與本案迥然不
31 同，蓋本件原告已因被告之處分而無應有部分，被告所舉之

01 例子係共有物之修繕，仍有應有部分，不能比附援引；且本
02 件原告是委任被告以21萬元出售，然而，被告仲介出售之價
03 格僅為20萬元，顯然不符原告之期待，若允許被告收取原告
04 應有部分之仲介費，顯對於原告不公平，被告所辯不足憑
05 採；又，法律已認多數共有人得處分共有土地，不同意之少
06 數人再以「擬制」方式給付仲介費，對少數人未免不公平，
07 多數人既已利用該條「處分土地」，對於該多數人並無不公
08 平，被告所辯，實難憑採。

09 (四)綜上所述，原告主張被告應給付原告31萬266元，為有理
10 由，應予准許。

11 四、查原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，然按就民事訴訟法第
12 427條第1項至第4項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判
13 決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第
14 3款定有明文，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被
15 告預供擔保後，得免為假執行。依上開規定，係法院職權宣
16 告假執行，原告假執行之聲請至多僅促使法院為職權之發
17 動，予以駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
19 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
21 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

22 中 華 民 國 112 年 9 月 21 日
23 臺北簡易庭 法 官 趙子榮

24 以上正本係照原本作成

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 9 月 21 日
28 書記官 陳怡安

29 計 算 書：

30 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
31 第一審裁判費	3420元	

01	第一審證人旅費	2280元
02	合 計	5700元