

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1167號

上訴人 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

被上訴人 黃敬唐律師即陳阿桶之遺產管理人

訴訟代理人 黃絲榆律師

張浩倫律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國113年4月23日臺灣新竹地方法院112年度訴字第571號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。上訴人於原審主張伊受新竹縣○○市○○段000○○000○○00000地號土地（下合稱系爭土地）部分共有人黃啟仁等19人委任仲介出售系爭土地，嗣以新臺幣（下同）1億8000萬元出售予訴外人許家烽，依土地法第34條之1規定之法定代理權性質，土地買賣契約（下稱系爭契約）之效力及於系爭土地共有人之一陳阿桶，伊得依系爭契約第12條第6項約定、居間及委任之法律關係，請求陳阿桶按其應有部分給付仲介服務費180萬元。嗣上訴本院主張：出賣共有土地促進土地利用，共

01 有人得取得處分共有土地之對價，對共有人屬有利行為，而
02 委託仲介交易有利於土地買賣交易進行，關於仲介費之支
03 出，性質上屬於出賣土地之必要費用或有益費用，伊與陳阿
04 桶間存在無因管理法律關係，追加依民法第176條第1項規
05 定，請求償還必要及有益費用180萬元；若認不存在代理或
06 無因管理之法律關係，陳阿桶受有伊為系爭土地仲介出賣之
07 勞務付出，及土地持分出售之對價等利益，亦應依不當得利
08 返還勞務付出之利益180萬元（本院卷第21至23頁），核係
09 就同一聲明追加請求權基礎，追加之訴與原訴均基於上訴人
10 仲介出售系爭土地之同一基礎事實，且訴訟資料得以援用，
11 核符前開規定，應予准許。

12 貳、實體部分：

- 13 一、本件上訴人主張：系爭土地原為陳阿桶與黃啟仁等23人共
14 有，陳阿桶應有部分比例為1/4（下稱系爭應有部分）。陳
15 阿桶於民國55年3月26日死亡，無繼承人，被上訴人前經原
16 法院選任擔任其遺產管理人。系爭土地因夾雜公設保留地、
17 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
18 繼承登記等情，長年無法出售，故部分土地共有人即黃啟仁
19 等19人依土地法第34條之1第1項規定，委任伊仲介出賣及整
20 合系爭土地相關爭議事項，因共有人依上開規定處分共有土
21 地，對於不同意者而言，係屬法定代理權之性質，故系爭契
22 約之效力及於陳阿桶。嗣經伊仲介以總價1億8000萬元出售
23 予訴外人許家烽，於110年9月4日簽訂系爭契約，伊自得依
24 系爭契約第12條第6項約定請求賣方給付總價4%之仲介服務
25 費。另關於仲介費之支出，性質上屬於出賣系爭土地之必要
26 或有益費用，應由陳阿桶之遺產管理費用中支付，依陳阿桶
27 應有部分比例計算，陳阿桶應給付伊仲介服務費180萬元
28 （計算式：1億8000萬元×4%×1/4=180萬元）。爰依系爭契約
29 第12條第6項約定、居間及委任之法律關係，請求被上訴人
30 於管理陳阿桶遺產之範圍內給付180萬元及法定遲延利息
31 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，

01 並追加依無因管理及不當得利規定為請求)，並上訴聲明：
02 (一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應於管理陳阿桶
03 遺產之範圍內給付上訴人180萬元，及自起訴狀繕本送達之
04 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

05 二、被上訴人則以：系爭土地係依土地法第34條之1第1項規定，
06 由其他共有人以多數決處分，陳阿桶非系爭契約之出賣人，
07 亦未與上訴人成立何種法律關係，基於債之相對性，上訴人
08 不得依系爭契約之約定向伊請求給付仲介服務費。再者，仲
09 介服務費為其他共有人同意簽訂系爭契約所生，陳阿桶自無
10 支付仲介服務費之義務。又上訴人與同意出售土地共有人間
11 成立居間或委任契約，該共有人同意給付仲介費換取上訴人
12 之服務，難認上訴人有何利於陳阿桶並為其管理事務之意
13 思。又黃啟仁等19人委託上訴人處理系爭土地買賣事宜之仲
14 介服務契約，與陳阿桶應有部分因土地法第34條之1規定而
15 出售之法律關係，應各自獨立，不能謂陳阿桶受有仲介服務
16 之利益。至陳阿桶受有土地價金之利益係基於其土地應有部
17 分，難認有不當得利等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁
18 回。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷第117頁）：

20 (一)系爭土地經上訴人仲介出賣予許家烽，於110年9月4日簽訂
21 系爭契約。

22 (二)陳阿桶於55年3月26日死亡，經原法院以110年度司繼字第96
23 3號裁定選任黃敬唐律師為其遺產管理人。

24 四、本院之判斷：

25 (一)上訴人得否依系爭契約第12條第6項、居間及委任之法律關
26 係，請求被上訴人給付仲介服務費180萬元？

27 1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
28 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
29 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
30 其人數不予計算。土地法第34條之1第1項規定有明文。又
31 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

01 部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之應有
02 部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分；此
03 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
04 非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，未同意
05 出賣之共有人與買受人間，自不發生何等法律關係（最高法
06 院88年度台上字第1703號判決意旨參照）。

07 2.經查：訂立系爭契約時，陳阿桶仍為系爭土地登記之共有
08 人，應有部分比例為1/4，惟陳阿桶已死亡且無繼承人，系
09 爭土地僅得依土地法第34條之1第1項規定，由其他共有人即
10 黃啟仁等19人以多數決之法定方式處分，有系爭土地登記謄
11 本、歷次異動索引、系爭契約及協議書在卷可參（原審卷第
12 74頁至第92頁、第214頁至第261頁、第264頁至第366頁），
13 且為兩造所不爭執（本院卷第117頁），應堪認定。黃啟仁
14 等19人雖依土地法第34條之1第1項規定，將系爭土地全部出
15 賣並移轉所有權登記予許家烽，惟陳阿桶並未簽訂系爭契
16 約，依前揭說明，黃啟仁等19人亦未代理陳阿桶與許家烽訂
17 立系爭契約，上訴人亦非系爭契約之當事人，自不得請求陳
18 阿桶履行系爭契約；又上訴人係於110年2月21日與黃啟仁簽
19 立不動產專任委託銷售契約書（本院卷第107頁至第111頁，
20 下稱系爭委託銷售契約），依系爭委託銷售契約第4條負有
21 辦理製作不動產說明書、市場調查、廣告企劃、買賣交涉等
22 出售系爭土地相關事務之義務，並依系爭委託銷售契約第10
23 條享有得向黃啟仁收取買賣成交價額4%之服務報酬之權利。
24 然黃啟仁並無代理陳阿桶與上訴人訂立系爭委託銷售契約，
25 陳阿桶與上訴人間自不存在居間或委任關係，則上訴人依系
26 爭契約第12條第6項、居間及委任之法律關係，請求被上訴
27 人給付仲介服務費180萬元，自無理由。

28 (二)上訴人得否依民法第176條請求被上訴人給付仲介服務費？

29 1.次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應
30 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。
31 又管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意

01 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
02 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
03 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。為民法第172條及
04 第176條第1項所明定。

05 2.查上訴人辦理前揭出售系爭土地之相關事務，係基於其與黃
06 啟仁間所簽立之系爭委託銷售契約而負之契約義務，則上訴
07 人既受黃啟仁委託而負有出售系爭土地之義務，即與前揭民
08 法第172條規定之「未受委任、並無義務」等要件不符。又
09 上開仲介費180萬元係黃啟仁依系爭委託銷售契約或黃啟仁
10 等19人依系爭契約第12條第6項應給付予上訴人之報酬，性
11 質上係上訴人得收取之費用，而非其為陳阿桶支出之費用，
12 自非前揭民法第176條規定之「管理人支出之必要或有益費
13 用」，則其依上開規定請求被上訴人給付仲介服務費，亦無
14 理由。

15 (三)上訴人得否依民法第179條規定請求被上訴人返還其付出勞
16 務之利益180萬元？

17 1.末按民法第179條之規定，不當得利返還請求權之成立，須
18 當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他方
19 受財產上之損害，且無法律上之原因。在給付之不當得利，
20 係以給付之人為債權人，受領給付之人為債務人，而由為給
21 付之人向受領給付之人請求返還利益。所謂給付係指有意識
22 地，基於一定目的而增加他人之財產，給付者與受領給付者
23 因而構成給付行為之當事人，此目的乃針對所存在或所約定
24 之法律關係而為之（最高法院100年度台上字第990號判決意
25 旨參照）。

26 2.上訴人另主張：陳阿桶因伊仲介出售系爭土地，受有伊之勞
27 務付出及因伊之努力而取得持分出售對價等利益，為無法律
28 上原因受有其付出勞務之不當得利云云（本院卷第23頁），
29 核係主張給付型不當得利。惟上訴人辦理前揭出售系爭土地
30 相關事務，係基於其與黃啟仁間所簽立之系爭委託銷售契
31 約，則其依約給付勞務之對象為黃啟仁，故給付關係係存在

01 於其與黃啟仁之間，其與陳阿桶間並不存在給付關係，自與
02 給付型不當得利之要件有異，則其依民法第179條規定請求
03 被上訴人返還其給付勞務之利益180萬元，亦屬無據。

04 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第12條第6項約定、居間及委
05 任之法律關係，請求被上訴人應於管理陳阿桶遺產之範圍內
06 給付180萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
07 按年息百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原
08 審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
09 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人另
10 追加依民法第176條及第179條等規定，請求被上訴人給付上
11 開款項及自112年4月21日起至清償日止，按年息百分之5計
12 算之利息，亦屬無據，應予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
17 第449條第1項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

19 民事第十三庭

20 審判長法 官 林純如

21 法 官 邱蓮華

22 法 官 林于人

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
25 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
26 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
27 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
28 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
29 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

