

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度橋簡字第1152號

原告 黃清龍
訴訟代理人 范家振律師
被告 富力企業有限公司

法定代理人 林文斌
訴訟代理人 沈宗興律師
被告 泓品法律事務所

法定代理人 郭泓志

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年4月29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、原告主張：原告為訴外人祭祀公業黃焄之派下員。訴外人黃
壬癸即祭祀公業黃焄之管理人於民國113年間，經祭祀公業
黃焄之派下員以多數決之方式，決議將祭祀公業黃焄之土地
即高雄市○○區○○段000地號至153地號、155地號、156地
號、161地號至163地號、165地號至173地號、175地號至180
地號、193地號土地（下合稱系爭土地），出售予祭祀公業
黃焄之派下員黃萬教，並委任被告泓品法律事務所擔任買賣
系爭土地之法律顧問（下稱系爭法律顧問契約）、委託被告
富力企業有限公司（下稱富力公司）擔任買賣系爭土地之仲
介（下稱系爭買賣仲介契約），並給付泓品法律事務所法律
顧問費新臺幣（下同）150,030元，及給付富力公司仲介費
用4,116,060元與顧問費1,372,000元。惟原告並未同意處分
系爭土地，亦未與被告簽署任何契約，原告並非系爭土地之
出賣人，毋庸負擔買賣系爭契約之法律顧問費、仲介費與顧

01 問費，而原告就系爭土地之權利範圍為1/12，是依民法第17
02 9條之規定，請求泓品法律事務所應返還不當得利12,503元
03 【計算式：150,030×1/12=12,503，小數點以下四捨五
04 入】、富力公司返還343,005元【計算式：4,116,060×1/12
05 =343,005】。並聲明：(一)富力公司應給付原告343,005元，
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息。(二)泓品法律事務所應給付原告12,503元，及自起
08 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告方面：

11 (一)泓品法律事務所以：祭祀公業黃焄係依民法第828條第2項準
12 用同法第820條第1項，及土地法第34條之1第5項準用同條第
13 1項規定，以多數決議出賣系爭土地，並由黃壬癸與泓品
14 法律事務所簽立系爭法律顧問契約，效力應及於祭祀公業黃
15 焄之派下員全體成員。泓品法律事務所並已依約履行系爭法
16 律顧問契約之內容，是泓品法律事務所領有報酬150,000元
17 並非不當得利，原告不得請求被告返還等語，資為抗辯，並
18 聲明：原告之訴駁回。

19 (二)富力公司以：祭祀公業黃焄係依土地法第34條之1規定，以
20 多數決議出賣系爭土地，並授權由黃壬癸與富力公司簽立
21 系爭買賣仲介契約，效力應及於祭祀公業黃焄之派下員全體
22 成員。富力公司並已依約履行系爭買賣仲介契約之內容，是
23 富力公司領有仲介費4,116,060元並非不當得利，原告不得
24 請求被告返還等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 三、本院之判斷：

26 (一)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
27 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
28 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
29 其人數不予計算；前四項規定，於共同共有準用之，土地法
30 第34條之1第1項、第5項分別定有明文。次按本公業不動產
31 之處分，應依照土地法第34條之1規定辦理，並得授權管理

01 人全權處理之，祭祀公業黃焘管理暨組織規約第10條亦有明
02 文。

03 (二)經查，黃壬癸於113年間，經祭祀公業黃焘之派下員以多數
04 決之方式決議出賣系爭土地予派下員黃萬教，並委任被告泓
05 品法律事務所擔任法律顧問，簽立系爭法律顧問契約，約定
06 法律顧問費為150,000元，及委託被告富力公司擔任買賣祭
07 祀公業黃焘之土地之仲介，並簽立系爭買賣仲介契約，約定
08 仲介費為4,116,060元與顧問費1,372,000元。而原告未於買
09 賣系爭土地之契約書上簽章，此為兩造所不爭執（見本院卷
10 第171至172頁）。又祭祀公業黃焘並已依約給付150,000元
11 予泓品法律事務所、給付仲介費4,116,060元與顧問費1,37
12 2,000元予泓品法律事務所，分別為泓品法律事務所、富力
13 公司所不爭執（見本院卷第172頁），是此部分之事實，應
14 堪認定。

15 (三)祭祀公業黃焘於113年間，經其派下員即系爭土地之共有人
16 過半數及其應有部分合計過半數之同意，決議出賣系爭土
17 地，並簽立祭祀公業黃焘派下員同意不動產處分授權書，委
18 由黃壬癸處理系爭土地之買賣等事項，有祭祀公業黃焘派下
19 員同意不動產處分授權書等件在卷可證（見本院卷第189至2
20 59頁）。依祭祀公業黃焘管理暨組織規約第10條約定，系爭
21 土地之處分應依照土地法第34條之1規定辦理，並得授權管
22 理人全權處理之，而祭祀公業黃焘之派下員業已依土地法第
23 34條之1第5項準用第1項規定，決議出售系爭土地，符合祭
24 祀公業黃焘管理暨組織規約第10條之約定，且依該約定，系
25 爭土地之處分相關事項授權由管理人全權處理。是依上開規
26 定及規約之約定，系爭土地經派下員以多數決之方式決議出
27 售後，系爭土地之買賣事宜應已授權由祭祀公業黃焘之管理
28 人黃壬癸處理，是黃壬癸以祭祀公業黃焘之名義委任泓品法
29 律事務所擔任法律顧問，及委託富力公司擔任買賣系爭土地
30 之仲介，其效力均及於祭祀公業黃焘派下員全體成員。而被
31 告均已分別履行系爭法律顧問契約、系爭買賣仲介契約完

01 畢，是泓品法律事務所收受法律顧問費150,000元、富力公
02 司收受仲介費4,116,060元與顧問費1,372,000元，自具有法
03 律上之原因。至原告雖未簽立同意不動產處分授權書及買賣
04 系爭土地之契約書，惟系爭土地係依祭祀公業黃恂管理暨組
05 織規約第10條約定、土地法第34條之1第5項準用第1項規
06 定，經共有人多數決之方式決議出售，系爭土地之處分相關
07 事項已授權予黃壬癸處理，業如前述，是該決議出售系爭土
08 地及授權黃壬癸處理買賣事宜之效力仍及於原告，原告主張
09 其並非系爭土地之出賣人，及與被告間均未存在委任關係，
10 毋庸給付泓品法律事務所買賣系爭土地之法律顧問費、富力
11 公司仲介費與顧問費等語，尚屬無據。

12 四、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求富力公司給付
13 原告343,005元、泓品法律事務所給付原告12,503元，及均
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
15 之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假
16 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
18 經本院審酌後，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
19 敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
22 橋頭簡易庭 法 官 張淨秀

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
25 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
26 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
28 書記官 楊婉汝