臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第54號

原　　告　立御建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴雅玲

訴訟代理人　何俊龍律師

被　　告　祭祀公業陳瑞好

000000000000000000

法定代理人　陳金禎

訴訟代理人　蔡昆宏律師

複代理人　　涂芳田律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國110年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告於原告將新臺幣43,001,400元存入陽信商業銀行社頭分行，戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000-0之同時，應將彰化縣○○鎮○○段00○00○00地號土地，移轉登記並交付予原告。

二、被告於原告將新臺幣88,548,960元存入陽信商業銀行社頭分行，戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000-0之同時，應將彰化縣○○鎮○○段00地號土地，移轉登記予原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。查本件原告起訴原聲明：㈠被告應將73、77、78地號土地（詳後述）移轉登記並交付予原告。㈡被告應將80地號土地（詳後述）移轉登記予

原告。最終於民國109年11月24日具狀變更聲明如主文第1項與第2項所示。而被告對於原告所為上開訴之變更，無異議而為本案之言詞辯論，依上開說明，視為被告同意原告為訴之變更、追加。是本件原告所為訴之變更，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠伊與被告於108年3月26日就彰化縣○○鎮○○段00○00○00地號土地（下各稱73、77、78地號土地），簽訂買賣契約（下稱甲買賣契約），總價金為新臺幣(下同)48,001,400元；並於同日就彰化縣○○鎮○○段00地號土地（下稱80地號土地，與73、77、78地號土地合稱系爭土地），簽訂買賣契約（下稱乙買賣契約，與甲買賣契約合稱系爭契約），約定總價款為98,548,960元。

㈡依甲買賣契約約定，伊應分別給付：簽約款500萬元、備證款1,500萬元、完稅款2,700萬元、交地款1,001,400元。另依乙買賣契約約定，伊應分別給付：簽約款1,000萬元、備證款2,000萬元、完稅款3,000萬元、交地款38,548,960元。被告依約則負有備齊移轉登記各類文件，交予委託之地政士辦理，並配合移轉登記系爭土地之義務。

㈢伊業已依約分別給付簽約款500萬元、1,000萬元，並通知被告備齊一切移轉文件資料及用印，辦理移轉登記手續，被告竟無故拒絕辦理，顯已無履約意願。為此，爰依系爭契約約定、民法第348條第1項之規定提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項及第2項所示。

二、被告辯稱：

㈠伊派下員暨管理組織規約第16條規定：本公業不動產之處分依照土地法第34條之1規定辦理並得授權管理人全權處理等語，則伊出售土地應符土地法第34條之1規定。而伊之派下員共295人，而同意處分系爭土地之派下員已有172

人，且該等同意之派下員潛在應有部分亦過半數，已符合土地法第34條之1之規定。

㈡伊於簽署系爭契約後，部分派下員認為兩造就甲買賣契約與乙買賣契約所約定之第1期簽約款各別僅為500萬元及1,000萬元，與系爭契約總價金相比，比例甚為低微。倘遽然將所有權移轉登記所需文件交付予原告，恐生風險，是伊之法定代理人尚未將所有權移轉登記所需文件交付原告。但嗣後經原告為訴之變更以對待給付方式履行系爭契約後，伊同意於原告將剩餘款項存入如主文所示陽信商業銀行受託信託財產專戶同時，將73、77、78號土地所有權移轉登記並交付予原告，並將80號土地所有權移轉登記予原告等語。

三、不爭執事項（本院卷第110頁，並依本判決論述方式修正之）：

㈠甲買賣契約之買賣標的為73、77、78地號土地，買賣價金總額為48,001,400元；原告已經支付簽約款500萬元予被告，尚未給付43,001,400元。

㈡乙買賣契約之買賣標的為80地號土地，買賣價金總額為98,548,960元；原告已經支付簽約款1,000萬元予被告，尚未給付88,548,960元。

四、本院之判斷：

㈠系爭契約效力為何？原告得否據此請求被告將73、77、78號土地所有權移轉登記並交付予原告，並將80號土地所有權移轉登記予原告？

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。就原告變更後之聲明與請求，被告管理人所委任訴訟代理人固均當庭表示同意（本院卷第183頁、第441頁），惟按管理人就祭祀公業法人財產之管理，除章程另有規定外，僅得為保全及以利用或改良為目的之行為，祭祀公業條例第36條定有明文，顯不及於財產之處分，該條例亦未有

設有關於管理人得自為處分公業財產之相關規定，而係將該權限交由祭祀公業法人派下員大會決議行之（祭祀公業條例第30條、第33條參照）。非祭祀公業法人，亦應類推適用。核諸認諾須代理人有為認諾之權限始得為之，則本件因涉及祭祀公業不動產之處分，如將被告管理人及所委任之訴訟代理人上揭所謂同意視為被告之認諾，恐已逾越管理人權限。復依被告派下員暨管理組織規約第16條規定：本公業不動產之處分依照土地法第34條之1規定辦理並得授權管理人全權處理等語（本院卷第205頁），從而本件管理人代理被告與原告所簽訂系爭契約是否有效，猶應視是否已符合土地法第34條之1之規定為斷。

2.於祭祀公業條例公布施行前，祭祀公業並非法人，僅屬於某死亡者後裔公同共有祀產之總稱，其本身無權利能力，不能為權利之主體，其財產應為祭祀公業派下公同共有，不因土地登記簿記載其所有人名義為祭祀公業，而異其性質，故該不動產仍應認為其派下公同共有（最高法院65年度第2次民庭庭推總會議決議㈢要旨參照）。於祭祀公業條例公布施行後，除依該條例第21條申請登記為祭祀公業法人而具有當事人能力並得為權利義務之主體外，其餘未為前開祭祀公業法人登記之祭祀公業，基於祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產之本質，其公業財產仍屬全體派下員公同共有之性質應無改變（司法院98年3月20日秘台廳民一字第0980004396號函要旨參照）。復按公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，民法第828條第3項固定有明文。惟依土地法第34條之1第1項規定，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。又依同

條第5項規定，此項規定於公同共有準用之。是關於公同共有土地之處分，土地法第34條之1第1項、第5項既有特別規定，自應優先適用土地法之規定。職是祭祀公業之財產既為派下員全體公同共有，如此項祀產為土地時，其處分除公業規約另有規定外，因土地法第34條之1第5項已有特別規定，依該項規定準用同條第1項之結果，應以派下員過半數及其「潛在的應有部分」（派下權比率）合計過半數之同意為之，但其「潛在的應有部分」合計逾3分之2者，其人數可不予計算（最高法院84年度台上字第238號判決要旨參照）。

3.查被告為未經法人登記之祭祀公業，處分系爭土地業經被告派下員過半數及其「潛在的應有部分」（即派下權比率）合計過半數之同意，授權管理人為之等情，有被告所提出派下員管理暨組織規約、派下現員名冊、土地處分同意書、派下員系統表與房份表附卷可稽（見本院卷第205頁至第435頁），並經本院職權調閱被告向彰化田中鎮公所申報登記資料查核後，並無不符。故本件管理人於獲得派下員合於法定比例同意之授權後，與原告訂立系爭契約自屬合法有效。原告自得據此請求被告將73、77、78號土地所有權移轉登記並交付予原告，並將80號土地所有權移轉登記予原告。

㈡命原告為對待給付部分：

1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。復按所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院95年度台上字第1489號判決要旨參照）。再按買賣為雙務契約，買受人對於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物及使其取得所有權之義務，此

項互負之義務有對價關係。當事人之任何一方，如無先為給付之義務，於他方未為對待給付前，均得拒絕自己之給付，此觀民法第348條第1項、第367條及第264條第1項之規定自明。準此說明，出賣人對於買受人之對待給付有二：其一為交付標的物，其二為使買受人取得標的物之所有權。設買受人對於出賣人未付價金，出賣人復無先為給付之義務，祇須買受人未付約定之價金，出賣人即得拒絕履行交付標的物及使買受人取得標的物所有權之義務。又出賣人於裁判上援用此項抗辯時，買受人如不能證明自己已為對待給付或已提出對待給付，法院即應為買受人提出對待給付時，出賣人應向買受人為給付之判決，不得僅命出賣人為給付，而置買受人之對待給付於不顧（最高法院80年度台上字第588號判決、87年度台上字第19號判決要旨參照）。

2.查系爭契約性質為買賣契約，為有償雙務契約，則被告應移轉系爭土地所有權並交付標的物予原告之義務，與原告給付價金之義務，兩者係立於對待給付之關係，應可認定。又原告就甲買賣契約價金僅支付簽約款500萬元，尚未給付餘款43,001,400元；就乙買賣契約價金僅支付簽約款1,000萬元，尚未給付餘款88,548,960元等情，業經雙方不爭執於前。從而原告雖得依民法第348條第1項與系爭契約第6條約定請求被告將73、77、78號土地所有權移轉登記並交付予原告，並將80號土地所有權移轉登記予原告，然被告既行使同時履行抗辯權（本院卷第109頁），依前揭說明，自應命原告為對待給付之判決。

五、綜上所述，原告依民法第348條第1項與系爭契約之約定，請求將剩餘款項存入如主文所示陽信商業銀行受託信託財產專戶同時，被告應將73、77、78號土地所有權移轉登記並交付予原告，並將80號土地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　27　　日

民事第四庭　　法　官　徐沛然

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　蔡明株