臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度重上更一字第3號

上　訴　人　公業主洪天耒

000000000000000000

法定代理人　洪仲禎

訴訟代理人　陳樹村律師

　　陳慶合律師

被上訴人　　洪國泉

000000000000000000

　　洪志明

共　　同

訴訟代理人　何曜男律師

複代理人　　徐鼎盛律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年9月27日臺灣橋頭地方法院110年度重訴字第125號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院發回更審，被上訴人嗣撤回第一審之起訴，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴人應將高雄市路○區○○段○○○地號土地依附表二所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記。

二、第一審、第二審（含追加之訴）及發回前第三審（除確定部分外）訴訟費用，均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按於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、第255條第1項第2款定有明文。查，被上訴人於原審主張其與洪英二、洪震堂、洪聖凱、洪元璋、洪甲意、洪政典（下合稱洪英二等8人）行使優先購買權後，與上訴人前管理人洪仲興就坐落高雄市路○區○○段000地號土地（面

積9,345.93㎡，權利範圍全部，下稱系爭土地）簽訂土地買賣契約書（下稱乙契約），依乙契約之約定，請求上訴人應將系爭土地依附表一所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記（原審審重訴卷第9、11、19頁，原審重訴卷第31頁）。嗣因上訴人於本院前審抗辯被上訴人不得指定非共有人之第三人為權利取得人，被上訴人乃主張若不得請求將土地所有權移轉登記予非共有人之第三人，追加備位聲明，請求上訴人應將系爭土地依附表二所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記（前審卷第300頁），且將原聲明列為先位聲明。經核其原訴及追加請求之基礎事實均係基於被上訴人得否依乙契約請求上訴人辦理土地所有權移轉登記所衍生之爭執，且原訴與追加之訴在歷審已提出攻擊防禦方法，二者之訴訟及證據資料有社會事實上之共通性及關聯性，原已進行之訴訟資料與證據資料於追加之訴有繼續使用之可能性及價值，宜利用同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭俾符訴訟經濟要求，對於上訴人程序權之保障亦無不利影響，與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

二、本院前審判決被上訴人先位聲明勝訴，就備位聲明未予審究，上訴人不服，提起上訴，上開備位之訴隨同移審，嗣經最高法院113年台上字第2040號判決關於駁回上訴人就附表一所示「登記名義人」及「登記權利範圍」欄辦理移轉登記之上訴廢棄發回，上開備位之訴隨同發回本院。被上訴人於本院審理時撤回先位聲明，經上訴人同意撤回（本院卷第130頁），依民事訴訟法第481條準用第263條第1項規定，被上訴人在原審之訴視同未起訴，則本院審理範圍僅餘被上訴人於前審所追加之備位之訴（本院卷第130頁），併此敘明。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：上訴人前於民國103年9月29日，將其名下系爭土地以新臺幣（下同）630萬元出售予訴外人任登壽、洪政典、余世陽等3人（下稱任登壽等3人），並簽訂土地預定

買賣契約書（下稱甲契約）。嗣經洪英二等8人表示行使優先購買權，於104年3月21日與上訴人簽訂乙契約，並已支付部分買賣價金及繳納稅款。甲契約因洪英二等8人行使優先購買權而解除並經判決確定，然上訴人拒絕履行乙契約。爰依乙契約第4條第1項之約定，求為命上訴人應將系爭土地依附表二所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記（其他未繫屬於本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：洪英二等8人係針對公同共有土地共同行使優先購買權，其給付為不可分，屬於固有必要共同訴訟，其餘買受人洪甲意、洪政典未列為原審原告，本件訴訟當事人適格有欠缺。又依上訴人於102年所訂立規約（下稱系爭規約）第7條規定，公業財產之處分須經管理委員會決議，管理人並無處分之權限，洪仲興以上訴人名義分別與任登壽等3人及與洪英二等8人簽訂甲、乙契約，均未經管理委員會決議，係屬權限外行為而為無效，另被上訴人於前審追加備位聲明時，已罹於行使優先購買權之期間，被上訴人請求移轉所有權登記，自屬無據等語，資為抗辯。

三、兩造不爭執事項：

㈠上訴人未依祭祀公業條例第21條規定登記為祭祀公業法人，已於102年3月17日經派下員大會決議訂立系爭規約。

㈡系爭土地登記於上訴人名下。洪仲興曾以上訴人名義，經益國地政士事務所居間，以630萬元將土地出售予任登壽等3人，以上訴人名義會同益國地政士事務所於103年9月29日簽訂甲契約，並經公證。

㈢益國地政士事務所將出售土地乙事通知上訴人之派下員，洪英二等8人表示行使優先購買權。洪仲興即以上訴人名義，與洪英二等8人及益國地政士事務所，於104年3月21日簽訂乙契約，約定買賣總價為630萬元。

㈣任登壽等3人否認洪英二等8人之優先購買權，對上訴人及益國地政士事務所提起所有權移轉登記訴訟，歷經三審法院均以上訴人與任登壽等3人間之甲契約已因洪英二等8人行使優

先購買權而解除，為任登壽等3人敗訴判決確定。

㈤上訴人部分派下員曾於98年12月5日與益國地政士事務所簽訂委任契約書（下稱系爭委任契約）。後益國地政事務所於109年間對上訴人提起給付委任報酬訴訟，歷經二審法院均認前開委任契約雖僅部分派下員簽名，然上訴人於101年3月10日召開派下員大會，經派下員半數以上出席，出席人數全體同意追認該委任契約，而對上訴人為敗訴判決確定。

四、本件爭點：

㈠本件當事人是否適格？

㈡甲、乙契約是否有效成立？得否拘束上訴人？

㈢被上訴人依乙契約第4條第1項之約定，請求上訴人應將系爭土地依附表二所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記，是否有據？

五、本院之判斷：

㈠本件當事人是否適格？

1.按所謂當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法律關係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格。當事人是否適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律關係，應在何特定當事人間予以解決，方屬適當而具有法律上之意義，與為訴訟標的之法律關係之存否，尚屬有間。又民事訴訟法第56條第1項所謂合一確定，係指依法律之規定必須數人一同起訴或一同被訴，否則當事人之適格有欠缺，原告即因此不能得本案之勝訴判決者而言（最高法院47年台上字第43號判決意旨參照）。

2.觀諸乙契約第4條約定及「買受持分及價金分配表」之記載（原審審重訴卷第51、54頁），洪英二等8人係分別買受取得系爭土地之應有部分，並各自分期支付買賣應有部分之價款，則洪英二等8人雖與上訴人簽訂同一份買賣契約，然其等買受標的物（應有部分）及應負買賣價金均屬可分，並無不可分之關係。復參以乙契約另有補充協議：「若甲方（即洪英二等8人，下同）之一人於辦理過程中未依約給付或未

繳納土地增值稅，其已繳納之款項由乙方（即上訴人，下同）沒收，其承買之持分由甲方之其他人平均分攤承購...。」等語（原審審重訴卷第53頁），足認洪英二等8人係分別支付各自買受應有部分之價款，縱有部分人未依約繳納價款，亦不影響其他人買受應有部分，益徵洪英二等8人買賣應有部分並無不可分之關係。從而，本件被上訴人本於乙契約之買賣關係，請求上訴人分別辦理移轉登記，其訴訟標的對於共同訴訟之各人，並非必須合一確定。上訴人抗辯其餘買受人洪甲意、洪政典未列為原告，致本件訴訟原告之當事人適格有欠缺云云，即屬無據。上訴人另抗辯本件依被上訴人之請求將形成其與被上訴人再度共有，且只能取得部分價金云云，然洪英二等8人均已依約繳納第1、2期款項乙節，為兩造所不爭執（前審卷第317頁），則如認定乙契約為有效，上訴人即須依照乙契約分別將洪英二等8人買受之應有部分全部辦理移轉登記，即無上訴人所述僅將部分應有部分辦理移轉登記之情形。又因本件並非固有必要共同訴訟，被上訴人依民事訴訟法第56條之1規定聲請命洪甲意、洪政典追加為原告云云，洵非可採。

㈡甲、乙契約是否有效成立？得否拘束上訴人？

1.按公同共有人之權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之，民法第828條第1項定有明文。又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，同條第3項亦有明文。揆之98年1月23日修正此條規定之立法理由，第3項所謂「法律另有規定」之意義，就法條適用順序而言，應先適用第1項，最後方得適用第3項所定應得公同共有人全體同意之方式。次按共有土地或建築改良物，其處分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，此為土地法第34條之1第1項所明定。又共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，同條第4項亦有明文。前揭2項規定，於公同

共有準用之，同條第5項明文之。土地法此條規定，應屬民法第828條第3項所謂法律另有之規定，於適用之順序上，應在民法第828條第1項之後、第3項所定應得公同共有人全體同意之前。系爭土地登記在上訴人名下，為全體派下員所公同共有，依前揭說明，系爭土地之處分，應依上訴人規約之規定為之，規約未規範者，應依土地法第34條之1規定為補充，最末始適用民法第828條第3項得公同共有人全體同意之規定。

2.上訴人未依祭祀公業條例第21條規定登記為祭祀公業法人，已於102年3月17日經派下員大會決議訂立系爭規約等情，為兩造所不爭執，並有規約可稽（原審重訴卷第21頁）。依該規約第13條第1項規定：「本公業財產之處分、變更、設定負擔、出租及其他有關法律上、事實上之處分及信託登記，『授權』管理人辦理並包括但不限於下列事項：⑴與第三人訂定買賣契約、收受價款、申報土地增值稅及辦理所有權移轉登記等一切有關事宜之權。…」，就上訴人財產之處分及與第三人訂立買賣契約，均係「授權」由管理人為之，上訴人之管理人自得依上開規定，就祭祀公業財產與他人訂立買賣契約。是以，上訴人之前管理人洪仲興於規約制定後之103年間與任登壽等3人簽訂甲契約，以及於104年間與洪英二等8人簽訂乙契約，均屬有權代理，甲、乙契約應均得拘束上訴人，上訴人抗辯不受甲、乙契約之拘束，應無足取。

3.上訴人雖抗辯：依規約第7條，處分公業財產之權限乃授權管理委員會，並非授權管理人，本件管理人違反規約處分土地之行為無效云云。惟查，該規約第7條係規定：「本公業設管理委員會...負責對內管理公業財產、召開派下員大會及『執行』有關財產保存、利用、改良、處分等行為。...」，即規定管理委員會負責「執行」有關財產處分行為，然規約第13條則「授權」管理人辦理公業財產之處分，並包括與第三人訂立買賣契約事宜，已如前述，依上開規定相互觀之，並非規定需由管理委員會決議處分公業財產

後，管理人始得處分公業財產，而係授權管理人有處分公業財產之權限且得與第三人訂立買賣契約。又任登壽等3人對上訴人及益國地政士事務所提起所有權移轉登記訴訟，歷經三審法院均以上訴人與任登壽等3人間之甲契約已因洪英二等8人行使優先購買權而解除，為任登壽等3人敗訴判決確定，為兩造所不爭執，顯見甲契約已有效成立，係因洪英二等8人行使優先購買權而解除，上訴人上開所辯，核屬無據，洵無足採。

㈢被上訴人依乙契約第4條第1項之約定，請求上訴人應將系爭土地依附表二所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記，是否有據？

1.依乙契約第4條第2項約定：「甲方給付第1期款時，乙方應將印鑑證明、土地所有權狀正本及過戶有關書類文件加蓋印鑑章交付丙方（即益國地政士事務所），並於塗銷限制登記後，辦理所有權移轉登記相關事宜。」（原審審重訴卷第71、101頁），洪英二等8人均已依約繳納第1、2期款項，為兩造所不爭執（前審卷第317頁），系爭土地上原有之限制登記業經塗銷，任登壽等3人所為假處分亦經塗銷等節，有土地登記謄本可參（原審審重訴卷第37頁，原審重訴卷第445頁）。則依上開約定，上訴人即應負有移轉系爭土地所有權登記予被上訴人之義務。至被上訴人雖尚未繳納第3期款及土地增值稅，惟依乙契約第3條第1項之約定，第3期款本係於所有權移轉登記後始有繳納義務（原審審重訴卷第71、101頁），土地增值稅則依乙契約第5條約定，雖應由被上訴人負擔，惟此與上訴人辦理所有權移轉登記間並無對待給付關係，於未依法繳納土地增值稅前，因受土地稅法之限制而無法實際辦理所有權移轉登記，則屬被上訴人應自行承擔之問題，惟不因而影響被上訴人得請求上訴人移轉登記之權利。

2.至上訴人所稱：被上訴人於前審追加備位聲明時，已罹於行使優先購買權之期間云云，然益國地政士事務所將出售系爭

土地乙事通知上訴人之派下員，洪英二等8人表示行使優先購買權，洪仲興即以上訴人名義，與洪英二等8人及益國地政士事務所，於104年3月21日簽訂乙契約，為兩造所不爭執，並有通知函、乙契約可佐（原審審重訴卷第47至111頁），被上訴人自已合法行使優先購買權，而非以於前審追加備位聲明時方為行使，上訴人此部分所辯，洵無足採。

3.依前論述，洪仲興依規約取得處分土地之權限，故甲、乙契約均得拘束上訴人，又被上訴人依乙契約之約定提起本件訴訟，並無當事人不適格情形。從而，被上訴人依乙契約之約定，請求將系爭土地依附表二所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記，應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依乙契約之約定，追加請求上訴人將系爭土地依附表二所示之登記名義人及登記權利範圍辦理所有權移轉登記，為有理由，應予准許。

七、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，本件被上訴人追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第三庭

審判長法　官　張維君

法　官　蔣志宗

法　官　秦慧君

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　黃瓊芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：

編號	買受人	承購比例	登記名義人	登記權利範圍
1	洪國泉	4.5%	阮淑敏	45/1000
2	洪志明	21.7%	蘇峯哲	217/4000
			蘇琳凱	217/4000
			蔡慧潔	217/2000

附表二：

編號	登記名義人	承購比例	登記權利範圍
1	洪國泉	4.5%	45/1000
2	洪志明	21.7%	217/1000