

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第420號

原告 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

訴訟代理人 林柏漢律師

被告 祭祀公業紀長興

特別代理人 李國源律師

上列當事人間請求返還土地增值稅退稅款事件，本院於民國113年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應協同原告就附表一所示土地於民國109年11月5日向臺中市政府地方稅務局沙鹿分局所為之土地增值稅(土地現值)申報申請撤銷，並返還土地增值稅退稅款新臺幣1,027萬5,462元予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件，原告起訴聲明原列有先備位聲明，先位聲明求為判決：被告祭祀公業紀長興應協同原告就附表一所示土地(下稱系爭土地)於民國109年11月5日向臺中市政府地方稅務局沙鹿分局所為之土地增值稅申報申請撤銷，並返還土地增值稅退稅款新臺幣(下同)1,027萬5,462元予原告；備位聲明求為判決：祭祀公業紀長興之全體派下員(詳如附表二)應協同原告就附表一所示土地於109年11月5日向臺中市政府地方稅務局沙鹿分局所為之土地增值稅申報申請撤銷，並返還土地增值稅退稅款1,027萬5,462元予原告。嗣於準備程序階段撤回備位聲明(見本院卷三第195頁)，並已合法送達如附

01 表二所示之人，且該些人皆未於收受撤回通知起之10日內聲
02 明異議(見本院卷第317頁至399頁、第435頁至439頁)，依民
03 事訴訟法第262條第4項規定即已視為同意撤回，經核合於前
04 開規定，應予准許。

05 貳、實體部分

06 一、原告主張：兩造於109年8月13日就登記為被告所有之系爭土
07 地簽立土地買賣契約書，約定由原告以總價9,890萬元購
08 買，被告應負擔土地增值稅，並由原告代為繳納，先墊付土
09 地增值稅1,027萬5462元、109年地價稅2萬1,382元，並依約
10 將1,937萬3,156元匯入訴外人僑馥建築經理股份有限公司
11 (下稱僑馥公司)履約保證專戶內。雖嗣後被告之部分派下員
12 就紀江鎮是否係經合法選任為管理人及其是否有管理權限一
13 事有所爭執，並另行提訴訟爭執，惟於簽約之際原告並無從
14 知悉其爭執事項，是以依登記資料，紀江鎮既為被告所選任
15 之管理人，原告信任此登記外觀，應有表見代理之適用，兩
16 造間之買賣契約仍有效成立。然被告於買賣契約成立後，因
17 內部管理人權限出現爭議，已無繼續履約之可能，則依兩造
18 間買賣契約特約第13條、本約第8條第1項約定，該買賣契約
19 已生解除之效力，並經僑馥公司認定已無履約可能，而將履
20 約保證專戶中之款項撥付返還予原告；縱認前開契約解除不
21 合法，亦以起訴狀作為定期催告被告應於繕本送達翌日起7
22 日內履行買賣契約之意思表示，逾期即依民法第254條規定
23 解除買賣契約，而被告迄今仍未給付，則兩造間買賣契約業
24 經合法解除，依照民法第259條規定，被告應負回復原狀義
25 務，故被告應協同原告向稅捐稽徵機關申請撤銷土地移轉現
26 值，辦理土地增值稅退稅事宜，將由原告代繳之土地增值稅
27 款共計1,027萬5,462元返還與原告等語。並聲明如主文所
28 示。

29 二、被告則以：對於原告之聲明請求並不爭執，惟理由與原告尚
30 有差異，因被告之前任代表人紀江鎮於出售系爭土地時，是
31 否具備管理人權限一事於另訴爭執中，故尚無法確認其代理

01 被告簽訂買賣契約之效力為何；且縱另訴認定紀江鎮屬有權
02 代理，然其於訂立該買賣契約時，並未針對出售土地事宜，
03 召開會議依法經派下員同意即逕自出售，則系爭土地之出售
04 未經合法授權，是以兩造間之買賣契約應未成立生效，則認
05 兩造間就系爭土地並無買賣契約存在等語，資為抗辯。並聲
06 明：原告之訴駁回。

07 三、得心證的理由：

08 (一)被告登記之前任管理人為紀江鎮，紀江鎮以管理人身分，與
09 原告於109年8月13日就系爭土地簽立土地買賣契約書，約定
10 由原告向被告購買系爭土地，並由原告先墊付土地增值稅款
11 1,027萬5,462元，惟迄今被告仍未移轉交付系爭土地予原
12 告，而紀江鎮出售系爭土地時，並未經全體派下員同意等
13 情，業為兩造所不爭執，故此部分事實首堪認定。

14 (二)系爭土地之出售是否應經全體派下員之同意？

15 1.按未登記為法人之臺灣祭祀公業之財產為派下員全體共同共
16 有；依民法第828條第3項規定，其處分及其他之權利行使，
17 除法律或契約即公業規約另有規定外，應得派下員全體之同
18 意。是祀產為土地時，其處分除公業規約另有規定外，因土
19 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
20 1項之結果，應以派下員過半數及其「潛在應有部分」（派
21 下權比例）合計過半數之同意為之，但其「潛在應有部分」
22 合計逾3分之2者，其人數可不予計算(最高法院100年度台上
23 字第604號判決、109年度台上字第1942號判決意旨參照)，
24 是以如公業規約有就祀產之處分另為約定，即應以規約之約
25 定為據。

26 2.經查，被告辯稱：無論紀江鎮是否具備管理權限，系爭土地
27 之出售依照祀產為共同共有及土地法之規定，仍應經全體派
28 下員同意始得為之等語。然系爭土地為被告所有，該公業未
29 為法人登記，則系爭土地實際上即屬派下員全體共同共有，
30 而被告於109年2月10日，依祭祀公業條例第32條、第33條第
31 1項但書規定，已取得當時派下現員3分之2以上之書面同意

01 書，同意訂立公業規約，該規約第11條明定：「本公業不動
02 產之處分，授權管理人全權處分」（見本院卷一第57頁），該
03 規約並已送臺中市龍井區公所准予備查在案（見本院卷一第5
04 3頁），則揆諸前開說明，如公業規約未有特別約定之情況
05 下，需適用土地法之特別規定，惟規約已有特別約定之情況
06 下，仍應依公業所通過之規約內容為準，是以系爭土地屬公
07 業之祀產，為不動產，依規約第11條約定，已授權管理人有
08 代祭祀公業處分不動產之權限，即無需再依土地法之規定經
09 派下員同意。

10 (三)至兩造雖就紀江鎮是否有管理權限一事尚有疑義，惟查：

- 11 1.按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
12 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
13 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民
14 法第169條定有明文。是以本人應負表見代理之責任，必須
15 於該當法律行為發生前或後，有表見之事實存在，且該第三
16 人係善意無過失者，始足當之（最高法院96年度台上字第10
17 51號判決意旨參照）。
- 18 2.再按臺灣之祭祀公業，僅屬某死亡者後裔共同共有祀產之總
19 稱，尚難認為有多數人組織之團體名義，祭祀公業有管理人
20 之設置，該管理人之選任契約，性質上屬於類似委任之無名
21 契約，乃著重在派下員或選任者與管理人間之關係，固與法
22 定代理有別（最高法院97年度台上字第2392號判決意旨參
23 照）。則祭祀公業之管理人選任，係類似於委任之無名契約
24 關係，側重於派下員對於管理人之信任，並託請管理人代為
25 管理公業事物，依前開判決意旨可見祭祀公業之管理人應與
26 法定代理有別，是以祭祀公業之管理人係基於派下員之授
27 權，應屬意定代理，而仍有表見代理之適用，先予敘明。
- 28 3.原告主張紀江鎮於109年間係為被告登記之管理人，即具備
29 代理權限外觀，雖經部分派下員否認紀江鎮之管理權限並於
30 110年2月20日經否認之派下員提起另訴以確認紀江鎮之管理
31 權不存在，惟原告無從得知被告內部之爭議等語。經查，系

01 爭土地屬全體派下員共同共有，是被告之前任管理人紀江鎮
02 係以祭祀公業之名義就系爭土地為買賣行為，此可見卷附之
03 兩造間買賣契約(見本院卷一第107頁)，並非以紀江鎮自己
04 之名義為之，表徵上係代理被告派下全員而為，而紀江鎮之
05 管理人身分，係於109年2月10日，依照祭祀公業條例第32
06 條、第33條第1項規定，經過半數派下員之書面同意，同意
07 選任紀江鎮為被告之管理人(見本院卷二第161至第235頁)，
08 並送龍井區公所經准予備查並予以登記新任管理人在案，則
09 依登記資料之形式外觀觀之，紀江鎮於109年間確為被告之
10 管理人，且該代理權外觀，係源自於被告派下員之授權，即
11 屬被告本人之代理權授予行為，而被告內部雖就紀江鎮是否
12 有管理權限一事有所爭執，惟有爭執之派下員係自110年2月
13 始提起訴訟，然本件買賣契約於109年8月13日即已簽立，原
14 告亦非被告之派下員，則依被告之規約及送龍井戶政事務所
15 登記之資料，原告顯無從知悉紀江鎮之管理人選任可能有瑕
16 疵而使其無管理權限之情，足令原告依此外觀信任被告已授
17 權管理人紀江鎮為系爭土地之全權處分，且該管理人身分，
18 基於前開說明，係基於被告自己之代理權授予行為；再者，
19 紀江鎮經派下員選任為被告管理人一事，於109年5月8日即
20 經臺中市龍井區公所登記在案(見本院卷二第161頁)，而該
21 登記資料依照行政程序法第46條第1項規定，派下員得向行
22 政機關申請閱覽、抄寫、複印，如派下員對該登記事項有所
23 爭議，亦可依祭祀公業條例第57條規定對登記資料有所異議
24 者，另向法院提起訴訟，被告之部分派下員卻係於110年2月
25 始提起訴訟，則於派下員提起確認紀江鎮無管理權之訴訟
26 前，應認被告對於紀江鎮對外表示為公業之代理人而與原告
27 成立土地賣契約一事未為反對之意思表示，是以依前開說明
28 紀江鎮之代理權限係基於被告本人之授予，且對於該代理權
29 限外觀，被告於簽約之際亦未表示爭執，而原告既已信賴被
30 告之登記資料外觀，另訴亦係於本件買賣契約簽立之後方提
31 起訴訟，原告既非派下員，於另訴提起前實無從得知被告內

01 部未來會有管理權限之爭議，而屬善意之第三人，則本件契
02 約簽訂時，確有表見之事實存在，且原告係屬善意無過失，
03 被告即應負表見代理之責任，應認兩造間之買賣契約已有效
04 成立，原告此部分之主張實屬有據。

05 (四)系爭契約是否經合法解除？

06 1.按除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務
07 之違約情事，經他方定7日以上期間催告仍未履行，雙方同
08 意應由僑馥建經認證後，本約即生解除之效力，並由僑馥建
09 經執行專戶價金之撥付作業；被告承諾其派下員已有共識同
10 意出售本約標的，若因其內部組織異動或其他情形導致本約
11 無法繼續履行時，視為違反主合約第8條違約罰則約定不
12 賣，兩造間之買賣契約第8條第1項、兩造間特約第13條定有
13 明文。經查，被告間內部因組織問題導致派下員對紀江鎮之
14 管理權限於另訴有所爭執，並不予承認本件之買賣契約，而
15 不願繼續履行，則被告已有兩造間特約第13條約定而視為不
16 賣系爭土地，已屬兩造間契約第8條所定之違約情事，則原
17 告以起訴狀作為定期催告被告應於起訴狀繕本送達翌日起7
18 日內履行之依據，逾期即依民法第254條規定解除契約，嗣
19 僑馥建經已將履約保證專戶中之價金皆返還原告，應認被告
20 違約而經原告催告後仍未履行一事，業經僑馥建經認證甚
21 明，是以依兩造間契約第8條第1項約定，買賣契約已然解
22 除。

23 2.復按契約解除時，當事人雙方負有回復原狀之義務，民法第
24 第259條分別定有明文。本件，兩造間之買賣契約業經合法
25 解除，兩造即應負回復原狀之義務，而原告既為被告代墊土
26 地增值稅，契約解除後即應將由原告繳納之土地增值稅返還
27 予原告，又兩造間係因買賣契約而需移轉土地，因土地價值
28 有所更動，方需向稅捐稽徵機關申報並繳納土地增值稅，則
29 今欲撤銷土地增值稅之申報及取回稅款，亦應由買賣契約之
30 雙方敘明理由，共同向稅捐稽徵機關申請方得為之，是以原
31 告請求被告應協同向稅捐稽徵機關申請撤銷土地移轉現值，

01 辦理土地增值稅退稅事宜，將由原告代繳之土地增值稅款共
02 計1,027萬5,462元返還與原告，自屬有據，以行回復原狀之
03 義務。

04 四、綜上所述，原告依民法第259條規定，請求被告祭祀公業紀
05 長興應協同原告就附表所示土地於109年11月5日向臺中市政
06 府地方稅務局沙鹿分局所為之土地增值稅申報申請撤銷，並
07 返還土地增值稅退稅款新臺幣1,027萬5,462元予原告，為有
08 理由，應予准許。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
10 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
11 敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

14 民事第一庭 法 官 許石慶

15 法 官 熊祥雲

16 法 官 趙蕙涵

17 以上為正本係照原本作成。

18 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（須
19 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

21 書記官 林俐

22 附表一

23

編號	土地地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
0	臺中市○○區○○段000地號	000	全部
0	臺中市○○區○○段000地號	000	全部
0	臺中市○○區○○段00000地號	97	全部
0	臺中市○○區○○段000地號	1,638	全部
0	臺中市○○區○○段00000地號	000	全部
0	臺中市○○區○○段000地號	000	全部
0	臺中市○○區○○段00000地號	000	全部

01
02

附表二

編號	備位被告(經撤回)
0	紀榮男
0	紀榮義
0	紀榮昌
0	紀懿珊
0	紀懿珍
0	紀懿玲
0	紀懿庭
0	紀家慶
0	紀生吉
00	紀生發
00	紀瑞源
00	紀懋烈
00	紀武男
00	紀明興
00	紀榮嘉
00	紀佑坤
00	紀志旺
00	紀義明
00	紀文騫
00	紀文濱
00	紀瑞木
00	紀榮忠
00	紀榮謙

(續上頁)

01

00	紀榮銀
00	紀萬居
00	紀永峰
00	紀銀鎮
00	紀泳瑛
00	紀恣蕙
00	紀培增
00	紀玲如
00	紀雅文
00	紀宗成
00	紀宗和
00	紀鎬銘
00	紀鎬雄
00	紀仁成
00	紀仁松
00	紀仁生
00	紀梅雀
00	紀俊達
00	紀俊源
00	紀春安
00	紀曾隆
00	紀宗曜
00	紀宗澤
00	紀凱文
00	紀筱玟
00	紀玉田

(續上頁)

01

00	紀昆淵
00	紀詠泉