臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第249號

上　訴　人　林火在
訴訟代理人　林錫銘
　　蔡坤旺律師
　　黃書妤律師
被　上訴人　名俯建設有限公司

法定代理人　游進亨
訴訟代理人　張家豪律師

上列當事人間請求確認土地使用權存在等事件，上訴人對於中華民國110年3月31日臺灣彰化地方法院109年度訴字第353號第一審判決提起上訴，本院於民國110年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

㈠訴外人邱東海於民國37年間擬向祭祀公業曹九合購買土地，因時任之管理人曹熊已死亡，邱東海乃自37年3月13日至39年3月6日間，陸續與祭祀公業各房代表派下員簽訂買賣契約，購得坐落員林市○○○段000地號土地（即重測前東山段681地號、西東段469地號，於107年10月26日因分割增加494-1～494-7地號，下稱分割前494地號土地）屬於祭祀公業名下權利範圍2分之1其中的30分之27。至於此2分之1其中的30分之3，及另外2分之1，則為祭祀公業曹九合派下員曹炷個人所有。

㈡邱東海另於37年3月9日與共有人曹炷訂立分管契約，雙方約定由曹炷分管土地之東畔，邱東海分管土地之西畔。嗣上訴人之父林竹枝於46年2月26日向邱東海購買前揭土地後，因

承受分管協議，遂於土地之西畔興建房屋，其中門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號房屋(下稱系爭房屋)位於分割後之494-6地號土地(即系爭土地)上如原判決附圖編號甲2 部分。

㈢詎祭祀公業曹九合竟利用邱東海當年未辦理土地所有權移轉登記之疏漏，於106年3月9日將分割前494地號土地再出售予訴外人林靜慧。惟該次買賣，未見派下員授權文件及印鑑證明，亦無派下員同意處分財產之會議記錄，顯係祭祀公業曹九合之管理人曹清隆無權擅自處分，該買賣及移轉登記行為均屬無效。

㈣縱認前述買賣及移轉登記行為合法，惟祭祀公業曹九合早已將分割前494地號土地權利出賣予邱東海，再輾轉出賣予林竹枝，並由林竹枝依分管協議在土地上興建房屋年，具有相當公示之外觀，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，基於債權物權化之法理，被上訴人明知而仍故意向林靜慧買受土地，自屬惡意之買受人，被上訴人自應容忍上訴人繼續使用系爭土地。

㈤聲明：確認上訴人就系爭房屋所座落之原判決附圖編號甲2範圍之土地，對被上訴人有使用權存在。

㈥原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。並上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.確認上訴人就系爭房屋所座落之原判決附圖編號甲2範圍之土地，對被上訴人有使用權存在。

二、被上訴人則以：

㈠邱東海當年僅就屬於祭祀公業曹九合名下之持分，分別與各別之派下成員簽訂買賣契約，且僅購買了30分之27，並未完整購買祭祀公業曹九合於系爭分割前494地號土地所有權之全部，顯然邱東海購買系爭分割前494地號土地，並未徵得祭祀公業曹九合全體派下員之同意，違反民法第828條之規定。

㈡縱邱東海與當時之土地共有人曹炷，就分割前494地號土地

訂有分管契約，惟邱東海並非分割前494地號土地之所有權人，該分管契約書自非有效，不能拘束事後已合法取得土地所有權之被上訴人。

㈢答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造爭執及不爭執事項：

㈠不爭執事項：

1.被上訴人取得分割後494、494-6地號土地所有權之經過(原審卷一第143～191頁、卷二第159～161頁)：

⑴分割前494地號土地於36年8月14日原登記為祭祀公業曹九合所有，權利範圍2分之1。另2分之1則登記為曹炗所有(原審卷一第147頁)

⑵106年3月9日以買賣為原因辦理所有權移轉登記予林靜慧，於107年10月26日辦理分割登記，登記原因為共有物分割，由林靜慧取得分割後494、及494-6地號土地。

⑶林靜慧於108年5月24日將分割後494地號土地以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被上訴人；於109年3月30日將494-6地號土地以買賣為原因辦理所有權移轉登記予被上訴人。

2.上訴人所有門牌號碼彰化縣○○市○○路○段000號之建物(即系爭房屋)，坐落於被上訴人所有494-6地號土地上，面積為173.22平方公尺，坐落位置詳如原判決附圖編號甲2所示。

3.游進亨、黃明海於108年3月15日拆除坐落分割後494地號土地上之同路段門牌號碼294、302、304號房屋(依林錫銘、林俊吉之指界，房屋坐落位置為原判決附圖編號乙2部分)。

4.林錫銘主張294號房屋為其所有、林俊吉則主張302、304號房屋為其所有，伊二人曾對游進亨、黃明海提出毀損之刑事告訴，經彰化地方檢察署於108年10月30日以108年度偵字第10240號案件予以不起訴處分(原審卷二第203～205頁)。

5.林錫銘、林俊吉主張游進亨、黃明海係受被上訴人指示拆屋，致伊2人受有損害，而依共同侵權行為之規定，請求游進亨、黃明海與被上訴人連帶賠償其損害，此部分業經原審判決林錫銘、林俊吉敗訴確定(不在本院審理範圍)。

6.上訴人為訴外人林竹枝之子。

㈡本件爭點：

上訴人主張，邱東海向祭祀公業曹九合之派下員就分割前494地號土地所簽立之買賣契約（即土地賣渡契字、收據、覺書等，原審卷一第35頁～43頁、第47～53頁、卷二第213頁），購買權利範圍2分之1其中之30分之27，並與分割前494號土地共有人曹炗(持分2分之1)訂立分管契約（原審卷一第45頁）後，輾轉將前揭土地出售予林竹枝，林竹枝死後由上訴人承受該分管契約，此分管契約效力是否可對抗被上訴人，而可認為上訴人所有之系爭房屋坐落於被上訴人所有之494-6地號土地有使用權存在？

四、得心證之理由：

㈠依上訴人提出之土地賣渡契字、收據可知，上訴人之父林竹枝購買分割前494地號土地之經過如下：

1.37年3月13日由邱東海與祭祀公業曹九合之派下員曹仲、曹陳、曹牛母、曹連福、曹賜彊、曹賜灶、曹流、曹賜炉、曹賜等9 人簽訂土地賣渡契字，購買分割前494 地號土地屬於祭祀公業所有之持分2 分之1 其中之30分之22(原審卷一第35～43頁)。

2.38年12月13日由邱東海與祭祀公業曹九合之派下員曹金柱、曹子忠等2 人簽訂杜賣契字，購買屬於祭祀公業所有之持分2 分之1 其中之20分之2(原審卷一第47～49頁)。

3.39年3 月6 日由邱東海與祭祀公業曹九合之派下員曹新居簽訂杜賣契字，購買屬於祭祀公業所有之持分2 分之1 其中之30分之2(原審卷一第51～53頁）。

4.以上邱東海合計購買的持分為2分之1其中之30分之27(計算式：22/30＋2/20＋2/30＝54/60＝27/30)。

5.46年2月26日由林竹枝與邱東海簽訂杜賣契約，向邱東海購買分割前494地號土地之持分60分之27(即54/60×1/2＝27/60，原審卷一第55～57頁)。

㈡祭祀公業之祀產為全體派下員公同共有，派下員就祀產僅有潛在應有部分即派下權，而派下權比例向依房份定之，此為臺灣之民事習慣，更與分別共有之「應有部分」不同。邱東海向祭祀公業各別之派下成員購買「土地共有權持分」，所憑依據為何，已有疑義。另上訴人固主張，購買祭祀公業曹九合名下之土地持分，已獲全體派下成員之同意等語，果真如此，事後豈又未能如期辦妥所有權移轉之登記。縱當時祭祀公業之管理人曹熊已死亡，惟祭祀公業曹九合事後已推舉歷屆新任之管理人，包括曹賜品、曹清隆等，此由卷附彰化縣員林鎮公所之函文即可證明(原審卷一第229頁)，然被上訴人多年來仍未請求祭祀公業辦理所有權移轉登記。況依卷附祭祀公業曹九合派下全員系統表，曹清隆為曹賜炉之子(原審卷一第245頁)；曹賜品為曹仲之過房子(原審卷一第253頁)。則不論是曹賜品或曹清隆，當無否認前開杜賣契字之效力，而拒絕辦理所有權移轉登記之理。故上訴人主張已合法購得分割前494地號土地之共有權持分，要難採信。

㈢上訴人固提出邱東海與分割前494地號土地之共有人曹炗所簽訂之分管契約書(原審卷一第45頁)，證明邱東海購買土地後，已與當時之共有人曹炗協議分管土地，則邱東海事後將土地之權利讓與林竹枝，伊承受林竹枝之權利，自得使用分管範圍之土地等語。惟查：

1.系爭分管契約書記載之簽訂時間為37年3月9日，上訴人固於本院110年7月1日之準備程序中，一度主張分管契約簽訂之時間為57年3月9日，惟於110年7月20日提出之民事上訴準備㈠狀，已自認分管契約書簽訂之時間為37年3月9日(本院卷第111頁)。

2.按分管契約，應由共有人全體同意為之。然邱東海於簽訂分管契約時，並非土地之共有人。且邱東海在簽訂分管契

約時，甚至尚未與祭祀公業曹九合之派下成員簽訂任何杜賣契字。上訴人亦未證明當時之土地共有人即祭祀公業曹九合、曹炷二人間，簽訂有任何分管協議存在，則邱東海自無從依據分管協議，取得特定土地範圍之使用權。

3.即便認為邱東海是在購入土地之前，預先與曹炷簽訂分管協議，以利日後土地之使用，然系爭分管契約書明確記載「曹炷持分貳分之壹、邱東海持分參拾分之貳貳(對祭祀公業曹九合派下買受之持分額)此次互向商議決定曹炷分管東畔節，邱東海分管西畔節...」(原審卷一第45頁)，顯見，邱東海在簽訂系爭分管契約時，尚未將原本屬於祭祀公業曹九合名下之土地持分全部洽購完畢，分管契約所指30分之22，實僅有37年3月13日由邱東海與派下員曹仲、曹陳、曹牛母、曹連福、曹賜彊、曹賜灶、曹流、曹賜炉、曹賜等9 人所簽訂之土地賣渡契字所示之持分而已。換言之，同為祭祀公業曹九合派下員之曹金柱、曹子忠、曹新居等3人，尚未與邱東海簽訂任何買賣契約或意向書，其等3人既未在分管契約書上簽名，足證，系爭分管契約確實未經土地共有人全體簽名同意，至為灼然。參照前開說明，此分管契約自不生效力。

㈣上訴人另主張，邱東海向祭祀公業派下員購買土地、林竹枝再向邱東海購買土地，雖均未辦理所有權移轉登記，惟已長期占有使用系爭土地，此事實為被上訴人所明知，被上訴人自非善意之買受人，依「債權物權化」之法理，被上訴人自應受拘束等語。惟查：

1.以不動產為標的之債權行為，原則上僅於特定人間發生法律上之效力；雖可在合於一定要件之下，賦予和不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，惟仍應以該債權契約有效成立為前題。

2.本件邱東海與祭祀公業各派下成員所簽訂之杜賣契約、及邱東海與曹炷所簽訂之分管契約，其效力均有疑義，已如前述，則上訴人主張被上訴人應受系爭杜賣契約或分管契

約之拘束，即無可採。

3.又占有使用土地之原因多端，或為承租、或為借用、或為無權占有。斷不能僅以房屋坐落於土地之上，即認為本於所有權之意思而占有，因而具有合法占有之外觀。況且，系爭土地在109年3月30日移轉登記予被上訴人之前，已先由祭祀公業曹九合於106年3月9日移轉登記予林靜慧，期間並已經歷土地分割之程序，惟均未見上訴人出面向祭祀公業或林靜慧主張權利，如何期待被上訴人知曉上訴人確有合法占有系爭土地之權源。上訴人此部分之主張，實無足採。

㈤上訴人另主張祭祀公業曹九合將土地出賣予林靜慧，並未經派下員全體同意等語。惟查：

1.被上訴人係自林靜慧購買土地，並非自祭祀公業曹九合購買土地。祭祀公業曹九合有無經派下全員同意出售土地予林靜慧，核與被上訴人無涉。

2.另依卷附「祭祀公業曹九合管理暨組織規約」第12條規定「本祭祀公業不動產之處分或設定負擔，授權管理人代表本祭祀公業全體派下員全權向地政機關辦理之」(原審卷一第233頁)。本件祭祀公業曹九合出賣土地予林靜慧後，係由公業之合法管理人曹清隆辦理，有買賣登記申請書在卷可按(原審卷一第193~195頁)，程序上並無瑕疵。

3.又系爭土地由祭祀公業曹九合出賣予林靜慧後，已於106年3月9日以買賣為原因辦理所有權移轉登記予林靜慧名下，有彰化縣地籍異動索引一份在卷可按(原審卷一第181頁)。按不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力。則被上訴人因信賴此登記之公示性，而向林靜慧購買，自應受到保護，亦不因祭祀公業曹九合有無經派下員之同意出售土地予林靜慧而受影響。則上訴人聲請本院調查祭祀公業曹九合於106年間出賣土地予林靜慧，有無經過派下員會議決議一節，自無調查之必要，併

此敘明。

五、綜上所述，被上訴人已合法取得系爭土地之所有權，被上訴人除不能證明邱東海向祭祀公業曹九合之個別派下成員購買土地共有權之持分、及簽訂分管契約之合法性；亦不能證明被上訴人係惡意買受系爭土地而不應受到土地登記公示原則之保護。從而，上訴人請求確認就系爭房屋所座落之原判決附圖編號甲2範圍土地，對被上訴人有使用權存在，非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　10　　日

民事第七庭　　審判長 法　官　王　銘

法　官　張國華

法　官　高英賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（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。委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　吳伊婷

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　10　　日