臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第615號

原　　告　黃肇斌
訴訟代理人　黃相博律師
被　　告　祭祀公業法人新北市黃連山
000000000000000000
法定代理人　黃種智
訴訟代理人　詹德柱律師
被　　告　欣欣客運股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　王興尉
訴訟代理人　張秉純
　　成知偉

上列當事人間確認土地租賃關係不存在事件，本院於中華民國109年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。

原告既為被告祭祀公業法人新北市黃連山（下稱祭祀公業）派下現員，則被告間有無租賃契約之存在，自影響原告派下員權益，而此法律上地位不安狀態，得以本件確認之訴為除去，自有確認利益，是被告祭祀公業辯稱：無確認利益云云，尚無可採。

乙、原告起訴聲明：確認被告間就坐落新北市○○區○○○段○

○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之租賃關係不存在，而主張：

被告祭祀公業為系爭土地所有權人，原告為其派下員，該公業前任代表人即黃棟樑近任期屆至即民國108年3月31日之同年月24日召開派下員大會，以工作報告宣布系爭土地其中之1400坪出租予被告欣欣客運股份有限公司（下稱欣欣客運）租期15年，雖經部分宗親反對，主席黃棟樑仍強行表決追認同意系爭土地出租一節，惟出租非係利用、改良或管理行為而屬祀產之處分及設定負擔行為，因依民法第422-1條、土地法第102條規定得為地上權登記，故應經派下員大會適用特別決議之出席及表決比例決定，而非得由黃棟樑一人自行決定出租與否，且派下員全體有236人，依祭祀公業章程（下稱系爭章程）第11條第5款、第20條規定，應有158人出席，然出席人數僅127人，又未逾出席人數四分之三以上之同意，亦違祭祀公業管理條例第36條規定，而訴外人即派下員黃琮凱、黃彥文長居國外，焉能分別出具委託書委由黃鉦展、黃品樺出席上述日期之派下員大會。又黃棟樑未取得派下員處理權授與之書面，即與欣欣客運訂立長達15年租約，違反民法第531條、第534條第2款規定，其約定租金數額又極低，顯違忠實及善良管理人注意義務。而祭祀公業自107年、108年起違法否認「則奎柱」柱代表身分，禁止該柱柱代表參與柱代表會議而未能行使柱代表職務，故由柱代表會議所選任之管理人黃棟樑即不合法，而無對外代表祭祀公業之權限，是出租系爭土地之程序及表決結果違法，對祭祀公業不生效力。又欣欣客運明知系爭土地使用分區為農業區依法不得為停車場之用及黃棟樑並未取得派下員大會決議授權，存於系爭土地之客運辦公室亦非臨時之用而應依建築法規定申領建築執照，故欣欣客運非善意第三人，且租約亦違都市計畫法而係以不能給付之標的，故有無效或應終止情事。末被告間租賃契約欠缺代理權授與，故訴請確認被告間租賃契約不存在，求為如首揭聲明所示。

丙、祭祀公業、欣欣客運答辯聲明：原告之訴駁回，均辯以：
系爭土地供用路外停車場設置之出租，僅係管理、利用而非屬系爭章程第9條第2項之處分或設定負擔行為，亦非民法第422條之1租地建屋情形，故黃棟樑依系爭章程規定本得自行為之，而無須經系爭章程第20條第2項決議方式，況108年3月24日派下員大會多數派下員亦同意出租（贊成126票，反對2票），系爭租約為黃棟樑親至公證人面前作成，並未委任他人辦理，故無涉民法第534條或公證法76條，且系爭土地供欣欣客運設置路外停車場，業經申請停車場土地使用核可及農業用地變更而經主管機關核准，故無民法第246條給付不能情事，又欣欣客運無違約行為，祭祀公業即無租約第6條之終止權，是系爭租約仍有效存續。

丁、本院判斷：

壹、祭祀公業為土地使用分區係農業區之系爭土地所有權人，原告為其派下現員，被告於108年1月21日派下員有236人；黃棟樑以管理人身分代表於108年3月13日就系爭土地其中之1400坪，與欣欣客運訂立租期自108年4月1日起至123年3月31日止，共15年，月租金按4期階梯式調整之土地租賃契約即系爭租約，並於同日至民間公證人趙原孫事務所為公證；黃棟樑於108年3月24日以管理人身分召開祭祀公業當年度派下員大會，以工作報告方式陳述系爭土地其中1400坪出租予欣欣客運供為公車總站，租期15年，月租金數額採階梯式定期調高，租約並經公證一情，並由現場派下員投票表決是否同意追認出租欣欣客運一事，有土地租賃契約、公證書、派下員大會議事錄存卷為徵，復為兩造所不爭，應信為真。

貳、原告主張：出租系爭土地屬系爭章程第20條第2項第2款設定負擔行為，故黃棟樑未經派下員大會特別決議所為不得為非農業使用而供欣欣客運為停車場之用之系爭租約，為無效或對被告不生效力，則為被告所否認，並以上詞置辯，是本件應審究者為：系爭土地之出租係否設定負擔抑或僅係祭祀公業條例第36條之利用行為，應否經派下員大會特別決議或僅

須黃棟樑決之；系爭租約有無標的給付不能或不生效力事由，爰分論如下：

參、按祭祀公業法人派下員大會每年至少定期召開一次，議決下列事項：...五、財產處分及設定負擔。祭祀公業法人派下員大會之決議，應有派下現員過半數之出席，出席人數過半數之同意行之；依前條規定取得同意書者，應取得派下現員二分之一以上書面之同意。但下列事項之決議，應有派下現員三分之二以上之出席，出席人數超過四分之三之同意；依前條規定取得同意書者，應取得派下現員三分之二以上書面之同意：一、章程之訂定及變更。二、財產之處分及設定負擔。三、解散。祭祀公業法人應設管理人，執行祭祀公業法人事務，管理祭祀公業法人財產，並對外代表祭祀公業法人。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30條第1項第5款、第33條第1項、第22條前段、第36條分有明文。經查：

系爭章程第10條第2項第5款：「派下員大會之職權如下：...五、議決財產處分及設定負擔」，第20條：「（第1項）本法人派下員大會之決議，應有派下現員過半數之出席，出席人數過半數之同意行之。若以同意書方式者，應取得派下現員二分之一以上書面之同意。（第2項）但下列事項決議，應有派下現員三分之二以上出席，出席人數超過四分之三之同意，若以同意書方式者，應取得派下現員三分之二以上書面之同意：...二、財產之處分及設定負擔」，依上揭規定，可知被告財產之處分及設定負擔，始屬應經派下員大會特別決議事項，而系爭章程就黃棟樑之管理人職權並未就祭祀公業條例第36條以外再予其他之限制，自應適用該條以定黃棟樑管理人之職權，而因出租屬該條所定之管理行為其中之利用行為，即管理行為以改良及利用行為為其典型，利用行為係指為滿足所有權人之需要，於不變更標的物所有權之性質，決定其使用收益方法之行為，並非於所有權

之上設定定限物權之設定負擔行為，亦非屬法律上處分及事實上處分之處分行為，故系爭土地之出租非屬系爭章程第10條第2項第5款、第20條第2項第2款、祭祀公業條例第30條第1項第5款所定屬派下員大會之職權而應經特別決議事項，依祭祀公業條例第36條規定，系爭土地出租係屬黃棟樑基於管理人職權範圍內依法得代表祭祀公業所為之利用行為，其依系爭章程第14條管理人對內綜理法人事務對外代表法人之規定，自得代表祭祀公業與欣欣客運訂立系爭租約，而非屬派下員大會職權，自無須經派下員大會決議，系爭章程又未規定管理人黃棟樑就系爭土地出租利用行為尚應經柱代表會議決議同意，自無須經柱代表會議決議，故原告主張：系爭土地未經祭祀公業派下員特別決議、未經全體柱代表參與之決議同意而不生效力云云，即無足採。

肆、查欣欣客運承租系爭土地係供停車場站使用，此為原告所不爭，復有欣欣客運深坑新站配置規畫示意圖在卷可參，自非民法第422條之1、土地法第102條租用基地建築房屋情形，是原告執上開承租人得請求或租賃契約當事人應聲請地上權登記之規定，主張系爭土地出租係屬設定負擔或處分行為，於法洵屬無據，自無可採。次查系爭土地因屬都市計畫農業區欲變更部分範圍作臨時停車場使用，業經目的事業主管機關即新北市政府交通局同意及農業主管機關同意農業用地變更使用，並未涉及都市計畫變更，有新北市政府108年9月25日函、109年3月27日函、同年6月16日函在卷可參，是無原告所稱農業用地供作停車場使用係違法或違反都市計畫法而有標的自始給付不能之情，是原告主張：系爭租約依民法第246條第1項為無效云云，亦無可採。

伍、按受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：一、不動產之出賣或設定負擔。二、不動產之租賃其期限逾二年者。由代理人請求者，除適用前三條之規定外，應提出授權書；事件依法非受特別委任不得為之者，並須有特別之授權。民法第534條第1款、第2

款、公證法第76條第1項分有明文。

黃棟樑依前述祭祀公業條例第22條前段、第36條所定管理人即得代表祭祀公業為財產出租之利用行為，自無須再為民法第534條特別授權，且其於公證當日即108年3月13日係親自到場，並提出載有管理人為黃棟樑之法人登記證書及身分證，經公證人核驗相符，而代表祭祀公業為公證之請求，有民間公證人趙原孫事務所108年9月18日覆函存卷可考，而在場人如係管理人，個人倘於公證書內簽名並有公證人蓋章，即屬合法，有本院公證處108年9月16日函附卷得徵，是黃棟樑當日係以代表祭祀公業即祭祀公業本人地位為公證之請求，而非「代理」祭祀公業，自屬合法，原告主張欠缺特別授權書云云，有自己授權自己之法律謬誤，其據此主張系爭租約違反上揭民法及公證法規定云云，自無可採。

陸、原告執訴外人黃慶國訴請祭祀公業確認其作為柱代表之身分存在勝訴確定判決，主張祭祀公業自107年起即否認黃慶國「則奎柱」柱代表身分，禁止其參與柱代表會議，黃棟樑既未經全體柱代表會議合法選任，即無對外代表法人之權云云，然查：

系爭章程第10條第2項第2款：「派下員大會之職權如下：...二、選舉及罷免管理人及監察人」，第13條第2項：「本法人管理人之產生由全體柱代表以本法人管理人推選書，由全體柱代表親自簽名或蓋章推選之，以獲全體柱代表過半數之管理人推選書者，當選本法人之管理人候選人。並經本法人全體派下員大會過半數出席，出席人數過半數之決議選任之，...」，可知選任管理人係派下員大會之職權而屬普通決議事項，柱代表會議僅有管理人「候選人」之推選權，並無管理人「選任」權，是原告主張黃棟樑未經柱代表會議合法選任，而無代表權云云，依法無據，為無足採。

柒、綜上，系爭租約無無效或不生效力事由，而為有效，原告訴請確認被告間系爭租約不存在為無理由，應予駁回。

戊、兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核不影響本判決結

果，爰不逐一論敘，末此指明。

己、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第八庭　　法　官　陳琪媛

以上正本係照原本作成

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。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　　109　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　陳惠萍