臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第441號

上　訴　人　黃肇斌
訴訟代理人　吳家安律師
被　上訴人　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　上訴人　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

上列當事人間請求確認土地租賃關係不存在事件，上訴人對於中華民國109年12月31日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第615號第一審判決提起上訴，本院於111年7月12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

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人在原審主張被上訴人祭祀公業法人新北市黃連山（下稱祭祀公業黃連山）於民國（下同）108年3月13日將其所有新北市○○區○○○段○○○○段0000地號土地（本院審理中該土地經重測後變更為新北市○○區○○段00地號，下稱系爭土地）中4,628平方公尺（下稱第1次租賃部分）出租與被上訴人欣欣客運股份有限公司（下稱欣欣客運公司，與祭祀公

業黃連山合稱被上訴人），並簽立土地租賃契約（下稱系爭租約），然系爭租約應屬無效，且對祭祀公業黃連山不生效力（詳後述），起訴請求：確認被上訴人間就系爭土地（未特定面積，以全部論）之租賃關係不存在。嗣被上訴人於本院審理中自承：伊等於109年1月15日就系爭土地另簽訂土地租賃契約書附約（下稱系爭附約），約定增加租賃面積793.7平方公尺（下稱第2次租賃部分），合計租賃面積5,421.7平方公尺等語，復經本院於111年1月24日會同兩造及新北市新店地政事務所（下稱新店地政事務所）人員至系爭土地現場履勘，並囑託新店地政事務所就欣欣客運公司向祭祀公業黃連山承租系爭土地之面積（即第1次及第2次租賃部分），及其上地上物之位置、面積、建築形式測量及於111年1月28日繪製附圖所示土地複丈成果圖，上訴人乃減縮聲明：確認被上訴人間就系爭土地如附圖所示綠色虛線範圍，面積為5,421.7平方公尺之租賃關係不存在（本院卷三第141、229頁），未變更訴訟標的，僅係減縮應受判決事項之聲明，應予准許，合先敘明。

二、按確認之訴祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事項之存否有不明確者，對於爭執其主張者提起，即具當事人適格。又確認法律關係之訴，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。確認第三人間法律關係存在與否，亦同（最高法院107年度台上字第1686號判決意旨參照）。次按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。又台灣之祭祀公業係屬派下員全體公同共有祀產之總稱，原則上以祭祀公業之設立人及其繼承人為派下員，派下員對該祭祀公業之權利及義務總稱為派下權，則祭祀公業管理人管理或處分該祭祀公業財產所生訴訟，其派下員就該訴訟自有法律上利害關係。本件上訴人主張伊為祭

祀公業黃連山之派下員，祭祀公業黃連山與欣欣客運公司簽立系爭租約、附約均屬無效，或對祭祀公業黃連山不生效力，致祭祀公業黃連山之派下員權益有受侵害之危險，請求確認被上訴人間就系爭土地如附圖所示綠色虛線範圍，面積為5,421.7平方公尺之租賃關係不存在等情，為被上訴人所否認，則上訴人提起本件訴訟，即具備當事人適格。又兩造對於系爭租約是否有效存在乙節有所爭執，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，是被上訴人辯稱上訴人提起本件訴訟欠缺當事人適格及確認利益云云，要無可取。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地為祭祀公業黃連山所有，伊為祭祀公業黃連山之派下員，祭祀公業黃連山前任管理人即訴外人黃棟樑未經柱代表會議推選為祭祀公業黃連山管理人之候選人，自非適法之管理人，無權代表祭祀公業黃連山與欣欣客運公司簽立系爭租約。縱認黃棟樑經合法選任為管理人，然其在延長任期即將於108年3月31日屆滿之際，於108年3月13日簽立非屬維持祭祀公業黃連山營運必要事項之系爭租約，約定租期自108年4月1日至123年3月31日，共計15年，出租面積為4,628平方公尺，第1年至第3年之每月租金新臺幣（下同）11萬9,000元（每坪85元）；第4年至第7年之每月租金13萬4,400元（每坪96元）；第8年至第11年之每月租金14萬8,400元（每坪106元）；第12年至第15年之每月租金16萬1,000元（每坪115元），黃棟樑已逾越管理人權限，屬無權代表，適用或類推適用民法第170條規定，系爭租約對祭祀公業黃連山不生效力。被上訴人於109年1月15日就系爭土地簽訂系爭附約，租期及每坪租金單價均與系爭租約相同，系爭附約之效力應與系爭租約相同。又系爭租約之租期超過2年，黃棟樑與祭祀公業黃連山為委任關係，黃棟樑簽立系爭租約前未依民法第534條第2款規定取得祭祀公業黃連山之特別授權，復未依民法第422條、第531條之法定方式為之，

依民法第73條規定，系爭租約應屬無效。系爭租約第8條第1款約定由欣欣客運公司申請系爭土地由農地變更土地使用分區，以興建停車場站，若欣欣客運公司逾時未完成，祭祀公業黃連山將自行申請變更，可見系爭租約非屬祭祀公業條例36條規定之管理行為，且祭祀公業黃連山之章程（下稱系爭章程）第2條規定：「本法人本於祭祀祖先，闡揚祖德，敦睦宗誼，弘揚孝道，增進宗親福利並維護善良風俗，安定社會為宗旨」，祭祀公業黃連山之財產使用僅限於與系爭章程設立宗旨相關事業，不應作為停車場使用，依民法第71條或類推適用民法第56條第2項規定，系爭租約應屬無效。系爭土地若要變更土地使用分區，依都市計畫法第24條等相關規定，須提供一定比例面積之土地作為公共設施用地，將導致祭祀公業黃連山喪失部分土地，且欣欣客運公司在系爭土地上興建房屋作為停車場站，可依土地法第102條規定請求地上權登記，或依「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」（下稱系爭設置臨時停車場辦法）辦理建物所有權第一次登記，祭祀公業黃連山以系爭租約對系爭土地為事實上處分或設定負擔，系爭租約具有買賣不破租賃之物權效力，應屬祭祀公業條例第33條第1項第2款、系爭章程第20條第2項第2款所指「財產之處分及設定負擔」之情形，須經派下員大會之特別決議。祭祀公業黃連山未經派下員特別決議前即簽訂系爭租約，且黃棟樑於108年3月24日召集派下員大會（下稱系爭派下員大會），該次會議通知書未載明系爭租約之討論議案，黃棟樑僅於該次會議中以工作報告說明系爭租約之締約過程及內容，原無意提交派下員大會決議，經某派下員當場表示異議後，再以突襲方式舉手投票表決，未給予派下員充分討論，程序上不符合民法第51條規定，系爭租約既未列為系爭派下員大會之討論議案，縱經表決亦非屬決議事項，類推適用民法第56條第1項規定應予撤銷該表決結果，不生追認系爭租約效力。況祭祀公業黃連山之派下員共236人，該次會議出席196人，表決結果僅126人同意追認，未符合系爭

章程第20條第2項之特別決議表決門檻，系爭派下員大會未以特別決議授權黃棟樑簽立系爭租約，類推適用民法第170條規定，系爭租約對祭祀公業黃連山不生效力。系爭租約之內容違反土地法第82條、都市計畫法第33條、都市計畫法新北市施行細則第30條第1項、第31條等強制或禁止規定，依民法第71條，系爭租約應屬無效等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第㈡項之訴部分廢棄。 ㈡確認被上訴人間就系爭土地如附圖所示綠色虛線範圍，面積為5,421.7平方公尺之租賃關係不存在。

二、祭祀公業黃連山則以：依系爭章程第10條第2項第2款、第13條第2項規定，選任管理人係派下員大會之職權，且為普通決議事項，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，黃棟樑經派下員大會選任為管理人，任期自103年11月14日至107年11月13日止，然為配合伊每年會計年度作業及父系（祭祀公業法人新北市黃四房）、祖系（祭祀公業法人新北市黃世賢）等3個祭祀公業，均於每年3月底前共同召開派下員大會之習慣，於107年3月25日召開派下員大會決議將黃棟樑之任期延長至108年3月31日，該決議事項亦經新北市政府民政局於107年4月19日新北民宗字第1070658600號函同意備查，黃棟樑在任期內於108年3月13日代表伊與欣欣客運公司簽立系爭租約，該租約自屬有效。黃棟樑依祭祀公業條例第22條、第36條規定，本得代表伊為財產出租之管理行為，無須再依民法第534條規定為特別授權，且黃棟樑於系爭租約公證當日親自到場，「代表」伊就系爭租約進行公證，而非「代理」，自無欠缺授與代理權之情事。系爭土地仍屬「深坑都市計畫」範圍內之「農業區」，並無涉及都市計劃變更，且欣欣客運公司申請系爭土地作為停車場一案，經新北市政府交通局、農業局、工務局、水利局、城鄉發展局等局處審核及評估後，由新北市政府於109年3月27日以新北府農牧字第1090524191號函，同意欣欣客

運公司依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」第5條規定，繳交農業用地變更回饋金合計774萬2,210元，再由新北市政府交通局於109年6月16日以新北交管字第1091059294號函核准欣欣客運公司於系爭土地設置臨時路外停車場，欣欣客運公司係合法使用租賃土地。再者，土地使用分區之規定，僅為「取締規定」，而非「效力規定」，縱系爭租約簽立後，承租人有違反土地使用分區規定之使用狀況，該租約不會依民法第71條規定而無效。系爭租約為債權契約，該當祭祀公業條例第36條規定之管理行為，無涉系爭土地之處分或設定負擔，不須依系爭章程第20條第2項第2款規定經派下員大會之特別決議，況系爭租約亦經系爭派下員大會投票表決，多數人同意追認系爭租約。欣欣客運公司向伊承租土地之目的與民法第422條之1規定「租用基地建築房屋」不同，欣欣客運公司亦未請求在系爭土地為地上權登記。新北市政府交通局雖於110年10月27日新北交管字第1102030067號發函通知欣欣客運公司，核准規模及內容與110年10月19日現場稽查之現況不符，然該函說明第2點所列5項應改正項目，欣欣客運公司已於110年11月23日函覆說明或改正，且上開改正事項屬輕微之違規或瑕疵，縱認欣欣客運公司違反相關規定情節重大而遭廢止核准設置停車場之許可時，亦屬伊得否終止系爭租約之問題，而非系爭租約自始不存在或無效等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、欣欣客運公司則以：黃棟樑經祭祀公業黃連山之派下員大會合法選任，自得代表祭祀公業黃連山與伊簽立系爭租約，不須依民法第534條第2款規定取得特別授權。又欣欣客運公司向祭祀公業黃連山承租系爭土地中第1次、第2次租賃部分，係為了設置臨時停車場，與民法第422條之1規定之情形不同，無從請求在系爭土地為地上權登記。系爭租約非屬祭祀公業黃連山財產之處分及設定負擔，無須經祭祀公業黃連山派下員大會之特別決議。伊依「停車場法」、「汽車運輸業審核細則」等相關規定向新北市政府交通局申請上述承租系

爭土地之範圍作為臨時停車場使用，經新北市政府交通局於108年4月間至現場會勘，認定合格准予使用，復因涉及農業用地之變更使用，伊擬具農業用地變更使用說明書，由新北市政府交通局於109年3月5日以新北交管字第1090397317號函轉新北市政府農業局申請農業用地之變更使用，嗣新北市政府於109年3月27日以新北府農牧字第1090524191號函核准變更使用在案。另依系爭設置臨時停車場辦法規定，申請「臨時建築許可」及「臨時建築使用許可」，經新北市政府工務局分別於109年12月24日以新北工建字第1092379823號函核發「臨時建築許可」，於110年12月6日新北工施字第11102315980號函核發「臨時建築使用許可」，並無上訴人所指違法使用系爭土地之情事。此外，土地使用分區之規定，性質上應屬「取締規定」，而非「效力規定」，系爭租約未有民法第71條規定之無效情形等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠祭祀公業黃連山之派下員共236人，上訴人為祭祀公業黃連山之派下員，有新北市民政局108年1月21日新北民宗字第1080098063號所核發之祭祀公業黃連山變動後派下現員名冊影本可稽（原審卷一第167至179頁）。

㈡系爭土地為祭祀公業黃連山所有，祭祀公業黃連山（由時任管理人黃棟樑代表）與欣欣客運公司於108年3月13日簽訂系爭租約，約定租期自108年4月1日至123年3月31日，共計15年，出租面積為4,628平方公尺，第1年至第3年之每月租金11萬9,000元（每坪85元）；第4年至第7年之每月租金13萬4,400元（每坪96元）；第8年至第11年之每月租金14萬8,400元（每坪106元）；第12年至第15年之每月租金16萬1,000元（每坪115元），系爭租約經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人趙原孫完成公證。祭祀公業黃連山（由時任管理人甲○○代表）與欣欣客運公司另於109年1月15日簽訂系爭附約，約定租期及每坪租金單價均與系爭租約相同，增加租賃使用

面積793.7平方公尺，系爭附約亦經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人趙原孫完成公證，有系爭土地之土地登記第二類謄本、臺灣臺北地方法院所屬民間公證人趙原孫事務所108年北院民公原字第1066號公證書暨系爭租約、109年北院民公原字第0043號公證書暨系爭附約影本可憑（原審卷一第25、69至74頁、本院卷二第367至377頁）。

㈢系爭土地之使用分區為農業區，截至新北市政府於108年9月25日發新北府城測字第1081753170號函時，系爭土地仍屬「深坑都市計畫」範圍內之「農業區」，並無涉及都市計劃變更，有新北市政府都市計畫土地使用分區證明書影本、上開函文可稽（原審卷一第189、293頁）。

五、得心證之理由：

㈠上訴人主張祭祀公業黃連山前任管理人黃棟樑未經合法選任為管理人，無權代表祭祀公業黃連山與欣欣客運公司簽立系爭租約。縱認黃棟樑經合法選任為管理人，然其在延長任期即將於108年3月31日屆滿之際，於108年3月13日簽訂非屬維持祭祀公業黃連山營運必要事項之系爭租約，亦已逾越管理人權限，適用或類推適用民法第170條規定，系爭租約對；祭祀公業黃連山不生效力云云。經查：

1.系爭章程第9條前段、第10條第2項第2款、第13條第2項前段規定：「本法人（即祭祀公業黃連山）置代表人陸大房，二十二柱，各柱推舉一人計二十二人為柱代表人，本法人計二十二柱柱代表人中互選一人為管理人向地政機關登記為本法人管理人」；「派下員大會之職權如下：二選舉及罷免管理人及監察人」；「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」（原審卷一第28至29頁），可知祭祀公業黃連山選任管理人係派下員大會之職權，且屬普通決議事項，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。

2.黃棟樑經祭祀公業黃連山於100年3月27日派下員大會以普通決議選任為管理人，任期自103年11月14日起至107年11月13日止，嗣祭祀公業黃連山於107年3月25日召開派下員大會，經出席派下員過半數同意，決議將黃棟樑之管理人任期延長至108年3月31日，並經新北市政府民政局於107年4月19日以新北民宗字第1070658600號函同意備查該決議事項，有祭祀公業黃連山之法人登記證書、103年8月28日、108年3月27日祭祀公業黃連山之管理人（監察人）名冊（其上記載：新北市民政局103年11月14日新北民宗字第0000000000-0、108年4月15日0000000000號）、新北市民政局103年11月14日新北民宗字第1032086343號函、祭祀公業黃連山107年度派下員大會議事錄、簽到名冊、新北市政府民政局107年4月19日新北民宗字第1070658600號函影本等件可稽（原審卷一第85頁、本院卷一第255至257、537至552頁），佐以系爭章程第14條規定，代表祭祀公業黃連山之管理人對內綜理該公業事務，對外代表該公業，黃棟樑既經祭祀公業黃連山派下員大會選任為管理人，自有權對外代表祭祀公業黃連山與欣欣客運公司簽立系爭租約。

3.上訴人主張訴外人黃慶國對祭祀公業黃連山提起確認柱代表身分存在訴訟（下稱另案），經臺灣臺北地方法院於108年6月21日以107年度訴字第4252號為黃慶國勝訴之判決（下稱4252號判決），祭祀公業黃連山不服，提起上訴，經本院於109年2月25日以108年度上字第950號判決（下稱950號判決）駁回祭祀公業黃連山之上訴，再經最高法院109年度台上字1263號裁定（下稱1263號裁定）駁回祭祀公業黃連山之上訴確定，黃棟樑以管理人身分違法禁止柱代表黃慶國參與99年12月24日推選管理人候選人之柱代表會議（下稱系爭柱代表會議），該次柱代表會議推選黃棟樑為管理人候選人之程序違反系爭章程第13條第2款規定，應屬無效，黃棟樑非經合法推選之管理人「候選人」，自無當選為管理人之適格，黃

棟樑無代表祭祀公業黃連山簽署系爭租約之權限云云。然黃慶國於另案主張：伊自88年起經祭祀公業黃連山之大房黃烏鍼之次子黃則奎之6位派下員推選擔任則奎柱代表，並實際參與柱代表會議及表示意見，惟祭祀公業黃連山於107年1月22日召開107年度第1次柱代表會議，禁止伊簽到，更於同年1月28日片面發函予全體派下員表示否認伊為則奎柱代表，故提起另案訴訟，請求確認伊作為祭祀公業黃連山柱代表之身分存在等情，有4252號判決、950號判決、1263號裁定影本可佐（原審卷二第381至400頁），依上開㈠之2.所示，黃棟樑係於100年3月27日始經祭祀公業黃連山之派下員大會以普通決議選任為管理人，顯見黃棟樑未以管理人身分禁止黃慶國參與推選管理人候選人之系爭柱代表會議，是上訴人此部分主張，為不足採。

4.再者，依祭祀公業條例第36條規定，管理人就祭祀公業法人財產之管理，除章程另有規定外，僅得為保全及利用或改良為目的之行為。又祭祀公業黃連山係經派下員大會決議延長黃棟樑之任期，非因遲未能完成管理人之改選，而使黃棟樑之任期自動展延，而該次決議及系爭章程均未限制黃棟樑於任期延長期間僅得為維持祭祀公業黃連山營運之必要事項，況系爭租約可使祭祀公業黃連山增加租金收入，對祭祀公業黃連山之財務狀況有所助益，自屬維持祭祀公業黃連山營運之事項，是上訴人上開主張，亦非可採。

㈡系爭租約之性質為何？黃棟樑代表祭祀公業黃連山簽立系爭租約，是否須先經派下員大會之特別決議？

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。又所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務

是否符合公平正義（最高法院17年上字第1118號判例、109年度台上字第2283號判決意旨參照）。次按出租行為，依社會交易觀念上，可認為不因此而致租賃物變更其性質者，仍屬管理行為而非處分或變更。所謂租賃者，係指當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，僅係債權，並非民法第772條規定所有權以外之財產權，租賃乃物之利用方法，出租人仍保有物之完全所有權，並非將其權利之全部或一部讓與承租人，其性質仍屬管理行為而非處分或變更行為（最高法院54年台上字第1117號判例、88年度台上字第2754號判決、88年度台上字第3521號裁定意旨參照）。

2.系爭租約第1條、第2條、第3條第1項及第2項、第4條、第5條第1項及第2項、第7條第1項分別約定：「租賃使用範圍：甲方（即祭祀公業黃連山）同意將其所有座（應為「坐」之誤載）落在新北市○○區○○○段○○○○段0000地號之土地（即系爭土地），面積共計7,723平方公尺，其中鄰靠文山路二段及平埔街之土地，面積共計4,628平方公尺（即1400坪）租予乙方（即欣欣客運公司），土地依現況點交」；「租賃期間：自民國（下同）108年04月01日起至123年03月31日止，共計15年，租賃期滿甲方如要繼續出租土地，乙方有優先承租權」；「租金及給付方式：一、土地租金：第1年至第3年之每月租金119,000元（每坪85元）；第4年至第7年之每月租金134,400元（每坪96元）；第8年至第11年之每月租金148,400元（每坪106元）；第12年至第15年之每月租金161,000元（每坪115元）。二、以上租金於訂約時，由乙方開具當年每月一日兌現之支票，付清第一年份租金，次年租金支付依此類推」；「乙方應於訂約時交付甲方二個月押金，合計322,000元，甲方於收到押金後開立收據交付乙方收執，甲方於乙方交還土地同時，無息交還押金」；「一、乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租或保留地上物外，乙方應將租賃土地之地上物拆除、遷空後交還甲方，不得藉詞

推諉或主張任何權利。如不即時遷空，所有任何雜物視同廢棄物論，任憑甲方處理，處理費用得從押金扣抵，不足部份得向乙方請求負擔清理費用。二租賃期間屆滿後，除經甲方同意繼續出租並簽立租賃契約外，雙方同意排除民法第451條租賃契約默示更新之適用。甲方於租期後收取乙方之款項，視為乙方損害賠償額之預付」；「關於承租之土地，乙方應以善良管理人之注意義務使用，並不得為非法使用或存放危險物品影響公共安全；除因天災地變等不可抗拒之情形外，如因乙方之過失導致損毀，乙方應負損害賠償之責」（原審卷一第71至72頁）。依上開約款所示，祭祀公業黃連山將系爭土地中第1次租賃部分出租與欣欣客運公司使用收益，欣欣客運公司於簽約時即應依系爭租約第3條第1項、第2項約定，開具第1年每月1日兌現之支票，付清第1年份租金，次年租金支付方式以此類推，足認系爭租約之性質為租賃之法律關係，祭祀公業黃連山仍保有系爭土地之完全所有權，並未將該土地權利之全部或一部讓與欣欣客運公司，簽署系爭租約僅屬管理行為而非處分或變更行為。

3.上訴人雖主張系爭租約第3條第3項約定，自簽約之次日起，由欣欣客運公司進行整地，祭祀公業黃連山於該整地4個月期間不向欣欣客運公司收取租金，且該租約第8條第1項約定，欣欣客運公司須申請完成農地（指系爭土地）變更土地使用分區，若逾期未完成，祭祀公業黃連山得自行申請變更（原審卷一第71、73頁），將導致祭祀公業黃連山須提供一定比例面積之土地作為公共設施用地，又欣欣客運公司在系爭土地上興建房屋作為停車場站，即可依土地法第102條規定請求地上權登記，或依系爭設置臨時停車場辦法辦理建物所有權第一次登記，祭祀公業黃連山以系爭租約對系爭土地為事實上處分或設定負擔，系爭租約具有買賣不破租賃之物權效力，應屬祭祀公業條例第33條第1項但書第2款、系爭章程第20條第2項第2款所指「財產之處分及設定負擔」之情形，須經派下員大會之特別決議云云。然查：

⑴按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2分之1以上書面之同意。但下列事項之決議，應有派下現員3分之2以上之出席，出席人數超過4分之3之同意；依前條規定取得同意書者，應取得派下現員3分之2以上書面之同意：…二財產之處分及設定負擔。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33條第1項第2款、第36條分別定有明文。又系爭章程第20條第1項、第2項第2款分別規定：「本法人（即祭祀公業黃連山）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」；「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」（原審卷一第30頁），可知祭祀公業黃連山之財產若要處分或設定負擔，須經派下員大會以上述特別決議方式為之，反之，若管理人僅係對該祭祀公業之財產進行管理（包含保全及以利用或改良為目的之行為），則無庸經派下員大會特別決議。次按共有物之管理，專指保存行為及改良、利用等行為而言，其中共有物之利用行為係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質或用途，決定其使用收益方法之行為，倘程度上已達變更共有物原來之用益狀況，使共有人原有之用益權受剝奪，且回復原狀將有困難者，則屬同法第819條第2項所指共有物之變更之情形，尚非共有物之管理行為（最高法院109年度台上字第726號判決意旨參照）。

⑵系爭租約第3條第3項、第8條第1項均屬欣欣客運公司向祭祀公業黃連山承租土地後，被上訴人就物之利用方法所為約定，該使用方式並未改變系爭土地仍屬「深坑都市計畫」範圍內之「農業區」狀態，不涉及都市計劃變更（原審卷一第

293頁）。再者，依都市計畫法新北市施行細則第30條第1項規定，農業區爲保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第31條至第33條之規定核准或辦理者，不在此限。同施行細則第31條規定，農業區經本府（指新北市政府）審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民兒童課後照顧服務使用)、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第12條繳交回饋金之規定辦理（原審卷一第209至210頁）。佐以欣欣客運公司向新北市政府交通局申請於系爭土地作路外停車場使用一案，經新北市政府於109年3月27日以新北府農牧字第1090524191號函回覆：「二案內土地坐落於本市○○區○○○段○○○○段0000地號土地（即系爭土地），屬『都市計畫農業區』，欲變更部分土地（4,636平方公尺）作路外停車場使用，經本府交通局（目的事業主管機關）於108年10月23日新北交管字第1081945417號函復『農業主管機關同意農業用地變更使用審查表』內容如下 ：『此場站（深坑新站）所營運路線為雙北市轄路線公車（819、251、236區）均為當地重要大眾運輸路線，惟欣欣客運深坑站前租賃契約即將到期，此停車場基地總面積共計4,636平方公尺，預計可停放46輛車，設立後有助地區現有路線營運需求，且周邊可銜接石碇區往返新店及臺北地區等道路，方便連結台北都會區交通網，有利於未來市區公車調度與規劃。本案除可有效調度公車班次外，其區位位於深坑區市郊，且周邊環境多屬未開發地區，因此對於市容及交通影響程度較低，本局原

則同意該興辦事業計畫。』業依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業；…六本案需繳交農業用地變更回饋金，應於辦理土地變更編定之異動登記前繳納。依農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法第5條規定…本案核算應繳納之農業用地變更回饋金合計(4,636平方公尺*16,700元/平方公尺*10%=7,742,120元)」，有該函影本可稽（本院卷三第125至127頁），顯見欣欣客運公司已依都市計畫法新北市施行細則第31條規定申請新北市政府審查核准於繳納農業用地變更回饋金後，得在系爭土地上設置汽車運輸業所需之停車場站及其必需之附屬設施，祭祀公業黃連山無須提供一定比例面積之土地作為公共設施用地。

⑶系爭租約第6條第1項約定：「租賃期間因政令變更或政府辦理徵收、區段徵收、土地重劃、或限制不得作為停車場站使用、或承租一方有違法等行為，租賃關係應即終止、惟應給予乙方（即欣欣客運公司）至少六個月之期間，以辦理場站覓地、整建及搬遷等作業」（原審卷一第72頁），足認欣欣客運公司向祭祀公業黃連山承租土地係要作為停車場站使用，僅依前項說明，得設置停車場必需之附屬設施，自與土地法第102條規定所指「租用基地建築房屋」之情形不同，被上訴人亦否認欣欣客運公司得依土地法第102條規定請求在系爭土地上為地上權登記，或依系爭設置臨時停車場辦法就地上附屬設施辦理建物所有權第一次登記，自難認祭祀公業黃連山以系爭租約對系爭土地為事實上處分或設定負擔。

⑷民法第425條第1項雖規定，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。惟民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生其法律上之效力，系爭租約性質上仍屬債權契約，僅在法律規定之例外情形下，發生準物權契約之效力，不得據此認定系爭租約已構成祭祀公業條例第33條第1項第2款、系爭章程第20條第2項第2款所指「財產之處分及設定負擔」之情形。系爭租約僅約定於租賃期間將農業使

用變更為停車場使用，並非對祭祀公業黃連山之財產為處分或設定負擔，上訴人前揭主張黃棟樑代表祭祀公業黃連山簽立系爭租約前，須先經派下員大會之特別決議云云，要無可取。

⑸綜上，系爭租約未改變系爭土地仍屬都市計畫範圍內農業區狀態，且新北市政府已審查核准欣欣客運公司於繳納農業用地變更回饋金後，得在系爭土地上設置停車場站及其必需之附屬設施，祭祀公業黃連山無須提供一定比例面積之土地作為公共設施用地，亦未以系爭租約對系爭土地為事實上處分或設定負擔，黃棟樑代表祭祀公業黃連山簽訂系爭租約，無須依祭祀公業條例第33條第1項第2款、系爭章程第20條第2項第2款規定，事前經派下員大會之特別決議。

㈢上訴人主張因系爭租約之租期超過2年，黃棟樑未依民法第534條第2款規定取得特別授權，無權代表祭祀公業黃連山簽立系爭租約，復未依民法第422條、第531條之法定方式為之，依民法第73條規定，系爭租約應屬無效云云，經查：

1.按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。祭祀公業條例第22條前段定有明文。次按「代表」與「代理」之制度，其法律性質及效果均不同，「代表－在法人組織法上不可欠缺，代表與法人係一個權利主體間之關係，代表人所為之行為，不論為法律行為、事實行為或侵權行為，均為法人之行為」；「代理」人與本人則係兩個權利主體間之關係，代理人之行為並非本人之行為，僅其效力歸屬於本人，且代理人僅得代為法律行為及準法律行為（最高法院86年度台上字第1782號判決意旨參照）。

2.公證人趙原孫於108年9月18日以（108)北院民原字第0110號函表示：「請求人中之出租人祭祀公業法人新北市黃連山係由管理人黃棟樑親自到場，並提出法人登記證書，經核驗其身份證均屬相符」（原審卷二第17頁），黃棟樑依祭祀公業條例第22條、第36條規定，本得代表祭祀公業黃連山為財產

出租之管理行為，至於民法第534條第2款規定於法人及其代表人間之委任關係並無適用，黃棟樑自無須另行取得祭祀公業黃連山之特別授權。系爭租約之法律行為，依法非必以文字為之，自亦無民法第531條規定之適用。是上訴人前開主張，要無可取。

㈣上訴人主張系爭租約變更系爭土地之土地使用分區為非農業用地，欣欣客運公司於系爭土地上興建房屋，輔助停車場站使用，違反系爭章程第2條設立宗旨，依民法第71條或類推適用民法第56條第2項規定，系爭租約應屬無效云云。然查：

1.系爭章程第2條規定：「本法人（即祭祀公業黃連山）本於祭祀祖先，闡揚祖德，敦睦宗誼，弘揚孝道，增進宗親福利並維護善良風俗，安定社會為宗旨」，依上開㈡之2.3.所示，祭祀公業黃連山於108年3月13日將系爭土地中第1次租賃部分出租予欣欣客運公司，並依約收取租金，核屬當時祭祀公業黃連山管理人黃棟樑對該祭祀公業財產之管理行為，該租金收入可供增進派下員之福利，且依前開㈡之3.之⑵所載新北市政府109年3月27日函文意旨，欣欣客運公司承租目的，符合公共利益，自難認系爭租約有何違反系爭章程第2條設立宗旨。

2.系爭租約並非對祭祀公業財產為處分或設定負擔，本無須經派下員大會依系爭章程第20條第2項規定事前以特別決議同意出租，且黃棟樑嗣於系爭派下員大會以工作報告說明系爭租約之締約過程及內容，因部分派下員對該租約未經派下員大會決議一事提出異議，黃棟樑遂提案當場投票表決是否同意追認系爭租約，經該次會議出席派下員196人中126人贊成追認，已通過系爭章程第20條第1項規定之普通決議表決門檻，是上訴人此部分主張，洵屬無據。

3.上訴人雖主張系爭派下員大會之會議通知書未載明系爭租約之討論議案，且黃棟樑原無意提交派下員大會決議，經部分派下員提出異議後，始以突襲方式舉手投票表決，未給予派

下員充分討論，程序上不符合民法第51條規定，類推適用民法第56條第1項規定應予撤銷該表決結果，不生追認系爭租約效力云云。然查，上開程序瑕疵之主張，係屬於該次表決案之召集程序及決議方法之爭執事項，上訴人既未依民法第56條第1項合法行使撤銷訴權，此部分主張，亦非可採。

㈤上訴人主張系爭租約之內容違反土地法第82條、都市計畫法第33條、都市計畫法新北市施行細則第30條第1項、第31條等強制或禁止規定，依民法第71條，系爭租約應屬無效，有無理由？

1.按凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣（市）地政機關核准，得為他種使用者，不在此限，土地法第82條定有明文。次按都市計畫地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。都市計畫法第33條亦有明文。

2.依上開㈡之3.⑵所示，欣欣客運公司已依都市計畫法新北市施行細則第31條規定申請新北市政府審查核准在系爭土地上設置停車場站。又依新北市政府城鄉發展局108年10月2日新北城開字第1081802589號函記載：「旨揭地號土地（即系爭土地）業經新北市政府交通局108年4月26日新北交管字第1080753854號函核准申請臨時路外停車場使用在案，依停車場法第11條規定（略以）：『都市計畫範圍內之公、私有空地，其土地所有人、土地管理機關、承租人、地上權人得擬具臨時路外停車場設置計畫，載明其設置地點、方式、面積及停車種類、使用期限及使用管理事項，並檢具土地權利證明文件，申請當地主管機關會商都市計畫主管機關及有關機關核准後，設置平面式、立體式、機械式或塔臺式臨時路外停車場；在核定使用期間，不受都市計畫法令土地使用分區管制有關區位、用途、建蔽率、容積率、建築高度等相關限制。但臨時路外停車場設置於住宅區者，應符合住宅區建蔽率、容積率及建築高度之規定。...』，另查新北市政府交

通局108年7月9日新北交管字第1081222999號函說明三（略以）：『…經查欣欣客運已提供案址地號地主（祭祀公業法人新北市黃連山）租賃契約並經公證在案，並提供佐證業經於108年3月24日祭祀公業法人新北市黃連山108年度派下員大會決議出租，本案仍依本局108年4月26日新北交管字第1080753854號函(諒達）辦理。』，故在核定使用期間，不受都市計畫法令土地使用分區管制有關區位、用途、建蔽率、容積率、建築高度等相關限制，有該函附卷可憑（原審卷一第422頁），自無違反土地法第82條、都市計畫法第33條規定可言。上訴人雖主張欣欣客運公司設置停車場站實際使用面積超過申請使用面積、建築面積不符合建蔽率規定，建築量體不符規定，經新北市政府交通局稽查後發函要求改正，故系爭租約違反土地法第82條、都市計畫法第33條、都市計畫法新北市施行細則第30條第1項、第31條等強制或禁止規定，該租約應屬無效云云，惟縱認上訴人所述屬實，充其量僅係欣欣客運公司是否違反承租人之義務，及祭祀公業黃連山得否終止系爭租約之問題，而非系爭租約自始無效，是上訴人前開主張，核屬無據。

㈥系爭租約既無上訴人所述無效及效力未定事由，詳如前述，則系爭附約亦有效存在。

六、綜上所述，上訴人依民法第71條、第73條、第170條、類推適用民法第170條、類推適用民法第56條第2項規定，請求確認被上訴人間就系爭土地如附圖所示綠色虛線範圍，面積為5,421.7平方公尺之租賃關係不存在，為無理由，不應准許。原審就該部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項

、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　18　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　羅惠雯

法　官　林哲賢

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　陳盈真