

最高法院民事判決

112年度台上字第1698號

上訴人 蘇進丁
訴訟代理人 蔡建賢律師
被上訴人 祭祀公業蘇耍

法定代理人 蘇主國
蘇輝雄
蘇東華
蘇正惠
蘇明山
蘇永明
蘇宗傑
蘇泰祥
蘇志忠（原名蘇豪義）

被上訴人 蘇玉章
蘇慶勳
杜家賢

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年4月12日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（110年度上字第137號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件上訴人主張：上訴人為被上訴人祭祀公業蘇耍（下稱系爭公業）之派下員，系爭公業前任管理人蘇東華（即被上訴人蘇慶勳之父）與其餘管理人於民國106年6月13日將系爭公業所有高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）出賣予被上訴人杜家賢（下稱第一次買賣），於同年月23日將系爭土地所有權移轉登記予杜家賢（下稱第一次移轉登

01 記，並與第一次買賣合稱第一次行為），杜家賢再於同年11
02 月6日將系爭土地出賣予被上訴人蘇玉章及蘇慶勳（下稱蘇
03 玉章等2人，下稱第二次買賣），於同年12月6日移轉登記予
04 蘇玉章等2人（下稱第二次移轉登記，並與第二次買賣合稱
05 第二次行為）。惟第一、二次行為均屬通謀虛偽意思表示而
06 無效。又系爭公業103年12月31日所訂「祭祀公業蘇要管理
07 暨組織規約」（下稱系爭規約）業經臺灣橋頭地方法院104
08 年度訴字第1457號判決（下稱系爭判決）確認系爭規約不存
09 在確定，系爭公業管理人無從依系爭規約第11條約定出賣系
10 爭土地，第一次行為屬無權處分或無權代理而不生效力，杜
11 家賢及蘇玉章等2人復非善意第三人等情，爰依民法第767條
12 第1項、第821條規定，求為確認第一、二次移轉登記無效；
13 杜家賢應將第一次移轉登記、蘇玉章等2人應將第二次移轉
14 登記予以塗銷之判決。

15 二、被上訴人則以：上訴人未舉證證明第一、二次行為係屬通謀
16 虛偽意思表示而無效；且系爭規約第11條既明訂授權系爭公
17 業管理人處分系爭公業之不動產，系爭公業管理人即屬有權
18 代理，第一次行為合法有效。又杜家賢合法取得系爭土地所
19 有權後，將系爭土地以買賣為原因，移轉登記予蘇玉章等2
20 人，亦屬有權處分。其次，縱認系爭規約為不存在，系爭公
21 業管理人為第一次買賣係屬無權代理，然杜家賢並非系爭公
22 業之派下員，不知系爭規約於交易時處於爭訟狀態，信賴系
23 爭公業派下員有授權管理人處分系爭土地之外觀，自有民法
24 第169條表見代理之適用。另系爭公業之管理人於107年2月8
25 日所訂「祭祀公業蘇要管理暨組織規約」第4條，已將系爭
26 土地排除於系爭公業之祀產範圍外，顯見系爭公業事後已追
27 認第一次行為係屬有效。再者，杜家賢、蘇玉章等2人均因
28 善意信賴系爭土地之登記公示外觀，而辦理第一、二次移轉
29 登記，依民法第759條之1第2項及土地法第43條規定，應認
30 杜家賢、蘇玉章等2人分別合法取得系爭土地所有權等語，
31 資為抗辯。

01 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係
02 以：

03 (一)系爭土地原登記為系爭公業所有，於106年6月13日由系爭公
04 業之管理人以系爭公業名義出售予杜家賢，並於同年月23日
05 辦理所有權移轉登記。嗣於同年11月6日由杜家賢出售予蘇
06 玉章等2人，並於同年12月6日辦理所有權移轉登記。系爭公
07 業之管理人於103年12月31日訂定系爭規約，並於104年4月2
08 8日以逾三分之二派下現員之「規約訂定之同意書」共338份
09 向○○市○○區公所申請備查，經該所同意備查在案。訴外
10 人蘇裕政曾以系爭公業為被告，請求確認系爭公業訂定之系
11 爭規約對其不存在，經系爭判決判決蘇裕政勝訴。

12 (二)第一次買賣除經蘇東華代理外，並經其他8名系爭公業管理
13 人為代理人，非蘇東華一人所能決斷，交易亦無明顯異常之
14 處，訴外人蘇憲國復非系爭公業管理人而得代理系爭公業進
15 行買賣，則上訴人主張為迴避雙方代理所為之通謀虛偽交
16 易，已屬無據。又第二次買賣時，雖由蘇東華代理其子蘇慶
17 勳，蘇憲國代理其子蘇玉章，惟其等既均為父子關係，亦難
18 認有何異常之處，復無從以第一、二次買賣之間隔期間及價
19 格，或杜家賢第一次買賣所為之匯款金額與契約不符，蘇玉
20 章等2人第二次買賣係以訴外人周誌成簽發之支票支付，且
21 未對杜家賢主張違約等情，即遽以推論第一、二次行為係通
22 謀虛偽意思表示。

23 (三)系爭公業未為法人登記，系爭土地實際上原屬派下員全體公
24 同共有，是系爭公業管理人以系爭公業名義就系爭土地為買
25 賣及處分行為，即非以自己名義為之，而係代理系爭公業派
26 下全員所為，非屬無權處分。

27 (四)系爭規約既未經法定程序訂定而不生效力，系爭公業管理人
28 當無從因系爭規約第11條約定，取得處分系爭土地之權利，
29 即屬無權代理系爭公業為第一次買賣。惟系爭公業管理人為
30 合法之管理人，系爭規約於第一次買賣時尚未經系爭判決確
31 認不存在確定，杜家賢非系爭公業之派下員，無從知悉系爭

01 規約嗣後經系爭判決認定不生效力，斯時復未見上訴人或其
02 餘派下員就第一次買賣，有對杜家賢或系爭公業管理人為反
03 對之意思表示，則依系爭規約及相關土地登記文件，足令杜
04 家賢信賴系爭公業派下已有授與管理人合法處分系爭土地之
05 外觀存在，應構成民法第169條規定之表見代理。且杜家賢
06 為善意第三人，得依民法第759條之1第2項規定，善意取得
07 系爭土地所有權。則杜家賢嗣後與蘇玉章等2人就系爭土地
08 為第二次行為，即屬有權處分，蘇玉章等2人自亦合法取得
09 系爭土地所有權。

10 (五)從而，上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規定，請
11 求確認第一、二次移轉登記無效，杜家賢及蘇玉章等2人應
12 各將第一、二次移轉登記予以塗銷，並無理由等詞，為其判
13 斷之基礎。

14 四、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
15 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
16 任，固為民法第169條所規定，然此所謂由自己之行為表示
17 以代理權授與他人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以
18 表見其將代理權授與他人之事實，方足當之。又民法第169
19 條後段所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，以
20 本人實際知其事實為前提，其主張本人知此事實者，應負舉
21 證之責。另本人是否負授權人之責任，應以無代理權人以本
22 人之名義與第三人為法律行為時，本人有無上開行為以為
23 斷。嗣後之事實，對已成立之法律行為不生影響，難令本人
24 負授權人之責任。查系爭規約未經法定程序訂定而不生效
25 力，系爭公業管理人無從因系爭規約第11條約定，取得處分
26 系爭土地之權利，即屬無權代理系爭公業為第一次買賣，為
27 原審所認定之事實。則系爭公業除管理人外之派下員有何具
28 體之積極行為足以使人信其以代理權授與管理人，抑或有何
29 知管理人表示為其代理人而不為反對表示行為之事實，攸關
30 表見代理是否成立，原審未予調查審認，徒以上開交易外
31 觀、土地登記及嗣後之事實等理由，即認系爭公業應負表見

代理授權人之責任，尚有可議。其次，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759條之1第2項定有明文。此係因不動產物權登記所表彰之物權如與實際狀態不一致，例如無所有權登記為有所有權之不實情形，為確保善意第三人之權益，以維護交易安全，乃設此規定，於原登記物權有不實情形即不動產登記名義人非屬真正權利人時，其因法律行為所生之物權變動不受原不實登記之影響，以保護信賴登記之善意第三人。查系爭土地於第一次買賣時登記為系爭公業所有，系爭公業為真正權利人，嗣於106年6月23日將所有權移轉登記予杜家賢，為原審所認定之事實。系爭公業既為系爭土地真正權利人，其登記並無不實情形，杜家賢當無從依民法第759條之1第2項規定主張善意取得，原審逕認杜家賢得依民法第759條之1第2項規定主張善意取得系爭土地所有權，亦有未合。再者，系爭公業是否應負表見代理授權人之責任既尚待調查審認，復難謂杜家賢已善意取得系爭土地所有權，原審逕以上開理由認杜家賢與蘇玉章等2人間之第二次行為亦已有效成立，並有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 8 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 周 舒 雁

法官 吳 美 蒼

法官 蔡 和 憲

法官 陳 容 正

本件正本證明與原本無異

書 記 官 賴 立 旻

中 華 民 國 113 年 10 月 16 日