最高法院民事判決

114年度台上字第204號

上　訴　人　祭祀公業高佛成

法定代理人　高清雲
　　高明來
　　高呈祥

　　高成賢
　　高宏基
　　高亮一

訴訟代理人　劉緒倫律師
　　劉力維律師

被 上訴 人　朱吳蓮

訴訟代理人　詹晉鑒律師

上列當事人間請求確認租佃契約無效等事件，上訴人對於中華民國113年8月20日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第83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。

理　由

□本件原審以：

㈠上訴人固未依祭祀公業條例第21條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業法人，仍不失為非法人團體，有當事人能力，應按非法人團體之例，載為「某祭祀公業」，並列管理人為其法定代理人。查上訴人之管理人為高清雲、高德三、高明來、高兆銘、高泉萬、高呈祥、高成賢、高泉吉、高清松、高泉發、高鵬洲、高亮一及高宏基等13人（下稱高清雲等13人），其於第一審以高清雲、高明來、高呈祥、高成賢、高清松、高鵬洲、高亮一、高宏基等8人為法定代理人，提起本件訴訟，嗣高清松於第一審判決前死亡，上訴人以其餘7人（下稱高清雲

等7人）為法定代理人，提起本件訴訟及上訴，均逾管理人之半數，參照祭祀公業條例第22條規定，自屬合法，先予敘明。

㈡上訴人係清朝嘉慶年間成立之祭祀公業，日治時期即為臺北市○○區○○段0小段15、18、25、29地號土地（下合稱系爭土地）所有權人，管理人高愚陂於大正10年3月（即民國10年3月）間死亡，至78年始登記變更為高萬鍾等19人，再於100年8月30日變更為高清雲等13人；系爭土地現由被上訴人依三七五租約（下稱系爭租約）之法律關係占有使用；系爭租約字號為臺灣省臺北縣私有耕地租約○○○字第3號，租期為50年1月1日至55年12月31日，出租人欄記載祭祀公業高佛成管理人高愚波，無祭祀公業高佛成及管理人高愚波之印文，80年5月2日變更承租人為被上訴人；臺北市○○區公所（下稱○○區公所）於109年10月間通知上訴人之管理人提出租約正本辦理加註變更租約內容，上訴人表示租約無效不同意續租，○○區公所函請上訴人向臺北市政府耕地租佃委員會申請調解；上訴人申請調解遭臺北市政府地政局於110年2月間退回，於同年9月6日申請調處經函覆不予受理等情，為兩造所不爭執。

㈢按耕地三七五減租條例第6條第1項有關耕地租約應作成書面及辦理登記之規定，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。被上訴人是否為系爭土地之承租人，應依事實認定。綜觀系爭土地已由○○區公所辦妥系爭租約登記，出租人為上訴人，承租人原為朱吳林，於80年5月2日變更為被上訴人，並經地政事務所依法註記於土地登記簿，且於63、65、66、67年間因災害歉收，經所轄耕地租佃委員會發給上訴人、朱吳林減免地租證明，該證明載明上訴人為出租人，朱吳林為承租人、佃農，朱吳林及被上訴人均有繳交系爭土地租金予上訴人，上訴人於91、92年間曾催告被上訴人繳交租金，被上訴人因上訴人自100年起拒收始將租金辦理提存等情，兩造就系爭土地有系爭租約法律關係存在。

㈣綜上，上訴人依民事訴訟法第247條規定，請求確認兩造系爭租約法律關係不存在，暨依民法第767條第1項前段、第179條前段規定，請求被上訴人返還系爭土地並給付新臺幣（下同）357萬944元，及自111年9月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付5萬8812元，均無理由，不應准許。爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

□本院廢棄發回之理由：

㈠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。管理人有數人者，其人數應為單數，並由管理人互選一人為代表人；管理事務之執行，取決於全體管理人過半數之同意。祭祀公業條例第22條定有明文，而該規定係以「祭祀公業法人」為適用對象。查上訴人為未經登記之非法人團體，為原審所認定，既非祭祀公業法人，即無祭祀公業條例第22條規定之適用，其祀產應屬全體派下員公同共有。又因公同共有祭產與第三人涉訟，縱其公同關係所由規定之契約未明定得由何人起訴或被訴，然我國一般習慣，祭產設有管理人者，其管理人有數人時，得共同以自己名義代表派下全體起訴或被訴，此項習慣，通常可認祭產公同共有人有以之為契約內容之意思。且法定代理權有無欠缺，不問訴訟程度如何，法院應依職權調查之。乃原審未依職權查明及釐清公同共有相關規定，於上訴人設有複數管理人時，誤依祭祀公業條例上開規定，逕認以逾高清雲等13人半數之管理人即可擔任上訴人之法定代理人提起本件訴訟，其適用法規顯有錯誤。至上訴人上訴本院後所提祭祀公業高佛成第二屆管理人第一次會議議事錄雖記載決議選出高清雲為代表人（本院卷53頁），惟仍以書狀表明得由任一管理人代表其提起上訴（同上卷48、72頁），並在本院詢問後表示係求慎重而要求同意提訴之管理人列名為公業之法定代理人等語（同上卷137、142頁），則依上訴人習慣，各管理人是否均得代表上訴人而無需共同代表？此攸關上訴人於訴訟是否業經合法代理，自待究明。原審就此未予詳查審認，逕列高清雲等7人為上訴人

之法定代理人而為判決，訴訟程序自有瑕疵而違背法令。上訴論旨雖未指摘及此，惟原判決此部分既有可議，自屬無可維持，上訴人求予廢棄，非無理由。

㈡末查，本件猶待原審調查審認，尚無就法律上爭議先行言詞辯論之必要，附此敘明。

□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　　115　　年　　1　　月　　7　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　國　增

法官　周　群　翔

法官　陳　婷　玉

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　郁　禎

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　9　　日