

律師專欄

有關祭祀公業土地買賣之判決評釋(上)

蔣文正 律師

一、前言：

前些日子，本所有一X顧問客戶提供其與祭祀公業Y間之訴訟資料，請本人研究該案是否尚有爭取之空間？因該案業經最高法院駁回上訴而確定，程序上基於「一事不再理」之原則，同一當事人不得就同一法律關係，而為同一之請求，因之程序上應無爭取之餘地，然案例中所蘊含之法律概念及各級法院之判決理由，殊值為文評釋與討論。

二、案例事實及各審法院之判決理由：

X於六十八年間為公司擴廠之需，欲購置毗鄰之A地，而該A地為祭祀公業Y之不動產，X乃向祭祀公業Y之派下員y1、y2、y3、y4、y5等各房購買其「持分」，並在Z代書處分別簽立「買賣契約書」，X依約付清買賣價金，y1、y2、y3、y4、y5等人；六十八年間祭祀公業Y曾向地政機關辦理所有權移轉登記予X，其後因故雙方未辦理移轉登記；七十九年間X乃爰引與祭祀公業Y間之「買賣所有權移轉契約書」及「派下員同意書」，基於買賣關係，起訴請求被告Y6（即祭祀公業Y管理人）將A地移轉所有權登記予原告X。被告則以原告所提「同意書」所載之派下權合計僅為一千二百分之四六九，未達半數，買賣契約不能成立，又原告所提之「土地所有權登記申請書」，不能做為兩造買賣契約已成立之證據。且原告於

地政機關辦理所有權移轉登記時，已撤銷土地增價稅，若成立買賣契約，亦已撤銷或解除契約，茲為抗辯。第一審為原告勝訴之判決，其理由略為：

按祭祀公業派下之財產屬派下員公同共有，依土地法第三十四條之一第五項之規定，其處分變更，應以共有過半數及派下房分股過半數同意行之，原告已提出「土地買賣所有權移轉契約書」、同意書，而同意書合計股數有一二〇〇分之八七六，已逾半數，合乎買賣土地法之規定，難謂買賣契約無效，又第一審探證人派下員y7之證詞，認為本件並非解除契約，所解除者僅係向稅捐機關辦理申報增值稅手續，俟日後手續完備再行辦理。（參台地方法院七十九年度訴字第一六五〇號民事判決）。被告不服提起上訴。

第二審廢棄原審判決，駁回被上訴人（原告）在第一審之請求，其理由略為：

1. 依土地所有權移轉契約書、同意書上有記載買賣之不動產及買賣價款總額，應認為兩造間就標的物及其價金互相同意，買賣契約已成立。2. 本件祭祀公業管理委員會訂有章程，公業財產之處分係依相關法令規定處理，而派下員應按房持分額享受其權利範圍亦有所規定，依土地

法第三十四條之一第一項、第五項之規定，同意出售系爭土地之人數已過半數及其代表之房別持分額合計過半數以上，難謂買賣契約無效。

3. 撤銷增值稅之申報，其用意僅在註銷稅捐機關已開出之增值稅稅單，俾免受罰，而原買賣契約是否解除或撤銷，仍視契約當事人有無解除或撤銷契約之原因或行為。

4. 本件祭祀公業其他不同意出售之派下員已依土地法第三十四條之一第四項、第五項之規定主張優先承買權，被上訴人（即原告）之移轉登記請求權即陷於給付不能，因給付不能，其訴為無理由。（參台灣高等法院台中分院八十年度重上字第九號民事判決）。被上訴人（原告）不服第二審判決，上訴最高法院。

第三審廢棄原審判決，發回台灣高等法院台中分院，其理由略為：

其他派下行使優先承買權之結果，將與其餘派下成立買賣契約，此性質為債權契約，在系爭土地未移登記為聲明優先承買之派下前，其等派下尚未取得全部所有權，此際其餘派下所有權仍屬存在，尚難謂已不能為移轉，準此而言，依社會一般觀念，上訴人本於有效之契約請求移轉所有權登記，何以給付不能。（參最高法院八十一年度台上字第二〇九三號民事判決）。（按：系爭土地部分於八十二年一月間業經徵收而給付不能，因情事變更，被上訴人乃就該部分變更其訴，請求上訴人給付徵收之補償費）

第二審更審判決，廢棄原審判決，駁回被上訴人（原告）在第一審之請求，其理由略為：

，其理由略為：

1. 被上訴人提出之「所有權移轉契約書」土地買賣價款總金額為一千零十四萬一千六百元，支付方式為登記完畢同時付清，並載明未另立私契。惟查上開買賣價款係依規定以六十八年度系爭土地公告現值申報，以為課徵土地增價稅之依據，並非真實之買賣價金，而除上開價金之記載外，被上訴人與祭祀公業間並無另訂買賣契約，亦無約定價金，被上訴人並未給付任何價金與本件祭祀公業。

2. 被上訴人提出其分別與祭祀公業派下應有部分或特定部分土地之買賣契約，與被上訴人於本件主張之買賣契約不同。

3. 按契約當事人本於有效之物權契約，固非不得請求債務人履行，惟物權契約是否有效，仍須繫於其所本之債權契約所訂立之效力定之，苟債權契約有無效之原因，當事人為履行該債權契約所立之物權契約即應同歸無效，自非得據以請求履行。

4. 被上訴人與派下買受系爭土地應有部分五分之一，其債權契約縱非無效，亦僅得向該出賣人請求履行，對於他派下仍屬有效，實則系爭土地迄仍屬派下全體公同共有，派下並無所謂應有部分可言該出賣人亦屬不能履行，被上訴人尤非得執以請求本件祭祀公業移轉系爭土地之所有權。

5. 被上訴人與本件祭祀公業未另立買賣系爭土地全部之債權契約，「同意書」及「土地買賣所有權移轉契約書」，既係基於履行無效之債權

契約而為，即非正當，不應准許。（參台灣高等法院台中分院八十一年度重上更一字第三一號）。被上訴人（原告）不服第二審判決，上訴最高法院。

第三審法院維持原審判決，駁回上訴，其理由略為：無證據證明兩造間就系爭之買賣價金已互相同意。

三、判決之評釋

(一)祭祀公業法律上之性質

祭祀公業存在之原因，係為維持祖先之祭祀不會斷絕，避免後代子孫虛應故事，乃特別獨立地設立財產，供祭祀之所需。惟時代變遷，祭祀公業之土地，價值非凡，因而祭祀公業所生爭執亦不少；祭祀公業法律上之性質，在日據時代與光復後之見解迥然不同。日據時代，日本法院之判例或司法決議，均認定台灣之祭祀公業乃習慣上之法人，祭祀公業有權利能力，得為物權、債權之主體，財產屬於祭祀公業本身而非派下之共有，故在不動產登記簿上登記為祭祀公業名義。（註一）。台灣光復後，因我國大理院及司法院早期之判例、解釋，認定祀田、祭祀為公同共有性質，而且現行民法總則第九條，即不認祀堂為法人，所以最高法院於民國三十九年，乃認為台灣祭祀公業之制度，在台灣光復民法施行後應受民法第一條之限制，民法第二十五條及施行法第六條第一項既設有明文規定，自無適用與此相反之習慣，而認定祭祀公業為法人。且祭祀公業無當事人能力。（參三十九年台上字第三六四號判例）。

（文末下期續）

台一國際專利商標事務所服務項目：
一、代理國內外專利、商標、著作權申請、保護及侵害排除。
二、受主專利、商標、著作權顧問。



I E

關係企業及服務項目：
台一國際投資顧問股份有限公司
專辦紐、澳及加拿大投資移民業務

台一國際企業股份有限公司
各種進出口貿易
台一企業管理顧問股份有限公司