

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第372號

原告 富頂建設股份有限公司

法定代理人 林旺仁

訴訟代理人 張靜怡律師

被告 祭祀公業陳高

法定代理人 陳彥竹

陳振輝

陳吉成 住宜蘭縣○○鎮○○路0段000巷00弄0
0 號

訴訟代理人 游孟輝律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於中華民國111年10月26
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

壹、程序部分

一、按「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。」民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人團體，係指有一定名稱及事務所、營業所，並有一定目的及獨立之財產。另按祭祀公業條例雖已於民國97年7月1日施行，惟祭祀公業未依該條例第21條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業法人者，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（最高法院97年8月12日97年度第2次民事庭會

議決議參照)。本件被告雖未向主管機關為祭祀公業法人登記，惟有一定之名稱，現以其管理人陳彥竹、陳振輝、陳吉成為其對外代表人，以宜蘭縣○○鎮○○路0段000巷00弄00號為供奉所在地，並以紀念陳高公，祭祀歷代祖先，以飲水思源，慎終追遠，並秉承創業德意，敦睦派下員，繼續陳氏宗祠為其目的，且有獨立之財產等情，此有宜蘭縣冬山鄉公所109年9月10日冬鄉民字第1090021278號函附之派下員名冊、系統表、不動產清冊及宜蘭縣冬山鄉公所108年9月27日冬鄉民字第1080021196號函附之被告管理暨組織規約等在卷可憑（見本院卷一第73-89頁、本院卷二第217-223頁），是被告屬非法人團體，而有當事人能力，原告以其為本件被告進行本件訴訟，應屬合法。

二、又法人之代表人，在民法上固非所謂法定代理人，在民事訴訟法上，則視作法定代理人，適用關於法定代理之規定。故法人之代表人有數人時，在訴訟上，是否均得單獨代表法人，按諸民事訴訟法第47條，應依民法及其他法令定之。又按祭祀公業尚未登記為法人者，倘其管理人有數人，復未互推一人為代表人，應按非法人團體之例，由全體管理人為其法定代理人，最高法院109年度台上字第1911號判決意旨參照。查本件被告未向主管機關為祭祀公業法人登記，設有管理人3人即陳彥竹、陳振輝、陳吉成且未經推選其中一人為代表人，此有被告之管理暨組織規約等在卷可憑（見本院卷一第109-113頁），揆諸前開說明，應以陳彥竹、陳振輝、陳吉成共同代理被告，是原告於起訴時以陳彥竹、陳振輝、陳吉成共同列為被告之法定代理人，核無不合，合先敘明。又按被告之管理暨組織規約第12條已規定「本公業財產之處分，由管理人三分之二同意及監察委員三分之二同意，負責財產處分事宜。」而被告共設有管理人3人、監察委員7人等情，有前揭被告管理暨組織規約等在卷可憑（見本院卷二第217-223頁），而本件原告起訴請求被告將宜蘭縣○○鄉○○段00地號、同段63地號、同段63-1地號、同段63-2地號土

01 地（以下合稱系爭土地）移轉登記予原告（詳後述），是本
02 件訴訟即直接涉及被告財產之處分，揆諸前開規約規定，有
03 關本件訴訟之行為得由管理人3分之2同意及監察委員3分之2
04 同意為之，是本件被告由其管理人陳振輝、陳吉成等2人及
05 監察人陳文旭、陳獻志、陳志聰、陳有朋、陳理勳等5人共
06 同代表被告委任游孟輝律師為被告之訴訟代理人（見本院卷
07 第149-151頁），其委任行為係依管理人及監察委員各3分之
08 2以上之同意行之，自屬有效，從而，本件前揭管理人2人、
09 監察人5人共同代表被告委任之訴訟代理人，亦得依民事訴
10 訟法第70條之規定，就本案有為一切訴訟行為之權。是綜合
11 前述，本件被告祭祀公業陳高，應得以管理人陳彥竹、陳振
12 輝、陳吉成3人共同，或訴訟代理人單獨，而為本案之訴訟
13 行為，至管理人苟非3人共同，而係單獨1人或2人所為訴訟
14 行為，揆諸前開說明，則非有效之訴訟行為，合先敘明。

15 貳、實體部分

16 一、原告主張：被告於108年8月25日公開標售宜蘭縣○○鄉○○
17 段00地號、同段63地號土地，原告以總價新臺幣（下同）13
18 4,331,130元投標並標售成功，兩造亦簽有如附件所示之
19 「祭祀公業陳高土地公開出售前，雙方已同意之買賣契約內
20 容」（下稱系爭文書）及「祭祀公業陳高土地投標書」（下
21 稱系爭投標書，與系爭文書合稱系爭投標文件），惟於原告
22 標得土地後，被告卻遲不履約，欲將前開土地再行出售予第
23 三人，並將宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地再分割出同段63
24 -1地號、同段63-2地號土地，為此，爰先位依兩造間如附件
25 所示之買賣契約，請求被告將系爭土地移轉登記予原告；退
26 步言之，縱認如附件所示之「祭祀公業陳高土地公開出售
27 前，雙方已同意之買賣契約內容」及「投標書」並非買賣契
28 約之本約，亦至少有買賣預約之效力，被告負有與原告簽定
29 本約並將系爭土地移轉予原告之義務，為此，爰備位依兩造
30 間如附件所示之買賣契約，請求被告與原告簽定本約並將系
31 爭土地移轉予原告等語。並先位聲明：被告應將系爭土地移

01 轉登記予原告；備位聲明：被告應依附件之內容與原告訂定
02 契約，並將系爭土地移轉登記予原告。

03 二、被告則以：被告於108年8月25日標售系爭土地前已召開派下
04 員大會通過新規約，根據新規約財產之處分應以管理人3分
05 之2同意（即2人以上）及監察委員3分之2（即5人以上）同
06 意為之，原告所提出之系爭文書，其上固有「祭祀公業陳高
07 之印」之被告大章，然並無2位以上管理人及5位以上監察委
08 員之小章，是被告就系爭文書之簽立，未經合法代理，系爭
09 文書自不拘束被告；又自系爭文書已明確記載「土地公開出
10 售前」等詞，亦可見系爭投標文件並非兩造已達成意思表示
11 合致之書面文件，且被告於108年8月25日亦未進行開標之程
12 序，足見兩造間尚未成立契約關係；又自系爭文書已記載
13 「甲、乙雙方應在二週內完成簽約...」，而原告屆期亦未
14 履行，被告並曾於108年9月23日發函催告原告簽訂正式買賣
15 合約（下稱系爭信函甲），原告亦未為之，被告遂再於108
16 年10月25日發函原告表示解除系爭投標文件（下稱系爭信函
17 乙），是縱認系爭投標文件係屬兩造間之契約，亦因解除而
18 失其效力，兩造間已無任何買賣契約或買賣預約之關係，原
19 告自不得請求被告移轉登記系爭土地或請求被告簽約等語，
20 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 （一）查被告前因欲出售宜蘭縣○○鄉○○段00地號、同段63地號
23 土地，而於108年8月25日公開標售上開土地，經原告以系爭
24 投標書向被告投標購買，系爭投標書並經被告收受，其後兩
25 造並未另簽立買賣契約，被告並於108年10月25日以系爭信
26 函乙發函原告表示解除系爭投標文件，系爭信函乙並已送達
27 原告，後被告又於109年將宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地
28 分割成為同段63、63-1、63-2地號土地（加計同段37地號土
29 地，即為系爭土地）等情，為兩造所不爭執，並有系爭投標
30 書、系爭信函乙及送達回證等在卷可憑（見本院卷一第27、
31 123-127頁），上情首堪認定。而原告先位主張兩造間已成

立買賣契約，被告應依約將系爭土地移轉登記予原告，備位主張兩造間已成立買賣預約，被告應與原告簽立買賣契約並將系爭土地移轉登記予原告等情，則均為被告所否認，並以前詞置辯。茲分述如後。

(二)系爭投標文件是否因被告未經合法代理而不拘束被告：

1. 按「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」「自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之。」民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。又按民事訴訟法第279條第1項規定之自認，乃當事人對於他造主張之事實，於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前，積極的表示承認之情形。而當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，依民事訴訟法第280條第1項之規定，視同自認。此之所謂「不爭執」，係指不陳述真否之意見而言，若已明白表示對於他造主張之事實不爭執，則為自認而非不爭執（最高法院105年度台上字第2138號判決意旨參照）。查原告主張系爭投標文件為兩造所簽署，應生拘束兩造之效力等情，被告雖以前詞辯稱其就系爭文書之簽立未經合法代理等語，惟查被告前於本院109年10月22日言詞辯論期日，已明確陳述「（法官問：被告是否抗辯本件投標及簽訂同意書未經有權代理？）此部分不再抗辯。」（見本院卷一第156頁），憑此可見被告就原告所主張被告確經合法代理而簽立系爭投標文件之事實，已於言詞辯論時積極表示不爭執，而生自認之效果。至被告雖於110年3月4日言詞辯論時又再反覆爭執系爭文書係未經被告合法代理而簽立等情，揆諸前開說明，被告自應舉證證明其先前所自認之事實與事實不符，亦即，被告應自行舉證證明「其業經合法代理而簽立系爭文書」與事實不符，始得撤銷其上開自認。

2. 是本件被告雖辯稱：被告於108年8月25日標售系爭土地前已召開派下員大會通過新規約，根據新規約財產之處分應以管

理人2人以上及監察委員5人以上同意為之，而系爭文書上並無2位以上管理人及5位以上監察委員之小章，是被告就系爭文書之簽立，未經合法代理等語，並提出宜蘭縣冬山鄉公所108年9月27日冬鄉民字第1080021196號函暨所附被告管理暨組織規約為據（見本院卷二第217-223頁）。而查被告所提出前揭規約第12條固規定「本公業財產之處分，由管理人三分之二同意及監察委員三分之二同意，負責財產處分事宜。」然規約之內容，係拘束被告之組織成員即其派下員，尚無拘束第三人之效果，是上開規約內容所規定者，僅係被告祭祀公業於處分財產時所應經之程序，應僅對被告祭祀公業「內部」發生效力，並非謂被告財產之處分行為「對外」亦應以三分之二以上之管理人及監察委員為被告之「代表人或代理人」為之，是就被告財產之處分，「對外」仍應以被告之法定代理人即3位管理人共同為之即可；至系爭文書，固僅有「祭祀公業陳高之印」之被告大章，而無被告法定代理人之小章，惟按「在票據上簽名者，依票據上所載文義負責；票據上之簽名得以蓋章代之。票據法第5條第1項、第6條分別定有明文。準此，支票背面蓋有公司印章，即足生背書之效力，不以另經公司負責人簽名蓋章為必要。」最高法院100年度台上字第1511號判決著有明文，是具有嚴格要式規定之票據行為既已不要求公司之法定代理人應於票據上蓋用小章，僅需蓋有公司之大章即生票據行為之效力，則其餘不具嚴格要式規定之法律行為自亦皆然，亦即，法人或非法人團體之意思表示，僅需由其合法之法定代理人所為，無論有無明確表明實際為該意思表示之法定代理人，皆應為合法，交易實務上常見法人或非法人團體之意思表示除蓋有組織之大章外，尚有法定代理人簽名一旁，僅係為釐清簽章責任及證據之方便而已，尚非以此為必要，是本件僅需係由被告之法定代理人即3位管理人共同於書面上蓋用「祭祀公業陳高之印」之大章，既應認為被告所為意思表示，況且，民法上之意思表示，僅須將發生一定私法上效果之意思表示於

外部，即屬該當，非有特別之規定，並不以書面為必要，就本件被告而言，其所為意思表示尚不以書面且有法定代理人簽章其上為要件，苟以書面記載其意思表示之內容，並以其法定代理人即3位管理人口頭發出而確為表達，亦非不可，再被告亦不爭執系爭文書上「祭祀公業陳高之印」被告大章之真正，亦不爭執其3位管理人均有於108年8月25日原告投標時在場，從而，本件僅憑被告所提出之管理暨組織規約及系爭文書，尚難認被告已舉證證明其先前所自認「其業經合法代理而簽立系爭文書」乙節與事實不符。則本院依被告上開自認，已堪信系爭文書確係被告經合法代理所簽署，被告辯稱其就系爭投標文件之簽署因未經合法代理而不應受拘束乙節，並不可採。

(三)系爭投標文件有無買賣契約或買賣預約之效力：

1. 承前，本件被告辯稱其就系爭投標文件之簽署因未經合法代理而不應受拘束，固無可採，惟本件原告請求被告應移轉登記系爭土地予原告，或應與原告簽訂買賣契約後移轉登記系爭土地予原告，其癥結點應在於：究竟兩造所簽署之系爭投標文件，是否已為買賣契約或買賣之預約？析述如下。
2. 按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」民法第153條第1項定有明文。是契約之成立，以當事人互相意思表示一致為其要件。又按「契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限。」「貨物標定賣價陳列者，視為要約。但價目表之寄送，不視為要約。」民法第154條定有明文。按標賣之表示，究為要約之引誘抑為要約，法律無明文規定，應解釋標賣人之意思定之。依普通情形而論，標賣人無以之為要約之意思，應解為要約之引誘；標賣之表示，如明示與出價最高之投標人訂約，固應視為要約，但別有保留者，不能視為要約（最高法院99年度台上字第683號判決意旨參照）。申言之，當事人所為之意思表示為要約或要約之引誘，須視個

案情形而定。又按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」民法第98條定有明文。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事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是否符合公平原則（最高法院39年台上字第1053號判例、107年度台上字第1504號判決意旨參照）

3. 查本件原告固主張兩造所簽署之系爭投標文件，即已成立系爭土地之買賣，然本院觀之系爭文書，其標題即已記載為「祭祀公業陳高土地公開出售前，雙方已同意之買賣契約內容」，其內容第1條為「出價前，甲方應付壹仟萬元整給乙方做為買賣定金。」第3條為「甲、乙雙方應在二週內完成簽約，如無法在約定期間內完成簽約，責任在甲方（變化買入）沒入定金；責任在乙方（變化賣出）定金加倍賠償，雙方絕無異議。」第10條為「投標總價必須包括，廣安段37號公告現值三分之一補償廣安段37號土地承租人（塗銷地上權或375租約及補償費由賣方負擔）」，憑此已可見本件被告以「公開標售」之方式出售土地，而系爭文書係兩造於該土地出售「前」、原告投標、出價「前」所同意之事項，此等同意事項雖為雙方均表同意而意思表示互相一致，然既然是原告「出價前」、被告「出售前」所同意之事項，系爭文書顯然難以解為系爭土地之買賣契約（本約）。至原告復主張系爭投標文件至少為系爭土地之買賣「預約」等語，按預約者，係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，查系爭文書第3條所約定「雙方應完成簽約」，固具買賣預約之相關特徵，惟本件觀之系爭文書整體記載內容，已可見被告係以「公開標賣」之方式出售系爭土地，亦即被告有系

01 爭土地意欲出售，並以公開方式吸引不特定多數人前來投
02 標，並經由被告之決標程序後由得標者與被告成立買賣契約
03 （本約或預約），是依此交易模式，被告顯然不可能於確定
04 何人得標前，與每位投標者在「投標前」成立「應在2週內
05 完成簽約」之意思表示合致，否則被告對於最終未得標之投
06 標者，將必然自陷違約之情形，而本件兩造所簽署系爭文
07 書，既已明確載明為「土地公開出售前」之同意內容，並係
08 約定買方「出價前」應遵守之事項、買方之投標總價應包含
09 何項目，則系爭文書顯然是被告與投標者在「投標前」所為
10 意思表示合致，兩造顯然無意以系爭文書之簽立，即已成立
11 系爭土地之買賣預約（否則，若未經開標、決標就與投標者
12 在投標前簽立買賣之預約並負有訂定買賣本約之義務，則被
13 告使用公開標售方式出售的意義何在？）。究其實際，本件
14 被告既以標賣之方式出售系爭土地，而系爭文書為其與投標
15 者於投標前所簽立之同意事項，系爭文書應類似於政府採購
16 中「投（招）標說明書」或「投（招）標須知」之性質，而
17 系爭文書所記載之「定金」則係類似於政府採購中「押標
18 金」之性質，亦即若投標者於被告決標後確實得標，則系爭
19 文書所載之內容即構成被告與得標者之契約內容之一部，該
20 定金則成為此（嗣後成立之）契約之定金。是以，本件兩造
21 所簽署系爭文書第3條雖記載「甲、乙雙方應在二週內完成
22 簽約」並約有違約者應沒入定金或加倍返還定金之約定，然
23 此應以該投標者嗣後確實得標為條件，待被告與投標者之契
24 約成立後，始成為兩造契約之內容及該契約之定金。從而，
25 本件尚難僅以兩造所簽立之系爭文書或被告已收取「定金」
26 之情，遽認兩造已成立系爭土地之買賣預約。

- 27 4. 至本件原告亦執系爭投標書為上述相同之主張，然本院觀之
28 系爭投標書其文件名稱即已明確記載「祭祀公業陳高土地投
29 標書」，內容亦為投標人願出如何之價金購買系爭土地，且
30 其最下方文件簽名蓋章欄位亦明確記載「投標人及負責人
31 章：富頂建設股份有限公司 林旺仁」（見本院卷一第27

頁），憑此應可見系爭投標書應僅為原告向被告投標之意思表示，尚非兩造之契約。而本院整體觀察系爭文書及系爭投標書，其中系爭文書為兩造於系爭土地出售「前」、原告投標、出價「前」所同意之事項，系爭投標書則係原告向被告投標之文件，則系爭投標文件所記載之內容，應係以原告「嗣後確實得標」為條件，而成為兩造契約內容之一部分。是本件原告僅執兩造所簽署之系爭投標文件，主張兩造已成立系爭土地之買賣本約或預約，應屬無據，難堪採憑。

5. 至就原告究竟有無因已完成投標且為110年8月25日唯一之投標者，而認原告已然得標而已與被告成立上述內容之契約？查兩造所簽署之系爭文書或系爭投標書，均未見有何被告願與出價最高之投標人訂約之記載，亦未指明被告將於何特定時間進行開標、決標，且考量被告以「公開出售」之方式標售系爭土地，本在尋求多數潛在買家各自提出購買系爭土地之條件，供被告擇優訂約而為對其有利之經濟上安排，堪信被告標賣系爭土地之表示，應無以之為要約之意思，應解為要約之引誘，則原告之投標，則應解為要約，尚需被告之承諾，兩造始成立契約。而本件原告並未說明或提出被告除簽署系爭投標文件外，有何具體之開標、決標決定，亦未提出任何證據以實其說或就此部分聲請調查任何證據，且原告所提出之系爭投標文件，其上亦未有任何原告已為「得標」之註記，從而，本件依上述證據調查之結果，僅能認原告已依系爭投標書所載內容向被告投標而為系爭土地買賣預約之要約，然尚未經被告之承諾，亦難認本件兩造已成立系爭土地之買賣本約或預約。

（四）系爭投標文件之效力，是否業經被告合法解除而失效：

1. 承前所述，本院依上述證據調查結果，尚難認本件兩造已成立系爭土地之買賣本約或預約，則本件原告先位請求被告應將系爭土地移轉登記予原告，或備位請求被告應依附件之內容與原告訂定契約，均屬無據，應予駁回。惟本件退步言之，縱然認兩造已依系爭投標文件所示內容成立系爭土地之

買賣預約，則被告亦已於108年9月23日以系爭信函甲催告原告於一週內簽訂正式買賣契約，原告並未為之，被告又在108年10月25日以系爭信函乙發函原告表示解除系爭投標文件，此均有被告所提郵局存證信函暨郵件回執在卷可憑（見本院卷一第119-127頁）。原告雖僅承認有收受系爭信函乙，而爭執其未收受系爭信函甲，並抗辯被告所發出之系爭信函甲、系爭信函乙，均僅有管理人陳吉成、陳振輝之蓋章，欠缺管理人陳彥竹之蓋章，欠缺合法代理等語，然查：

(1)原告爭執被告所發出系爭信函甲，係寄送至「宜蘭縣○○鄉○○路000巷00號1樓」，而該址並非原告之地址，系爭信函甲所為意思表示未到達原告云云。惟被告所提出系爭信函甲之郵政回執，其「收件人（或代理人）簽名或蓋章」欄位，已蓋有「林旺仁」之印文（見本院卷一第121頁），憑此應可見系爭信函甲確係原告之法定代理人所親自簽收，自應認已合法送達予原告。況原告雖辯稱上開地址並非原告之地址，然本院自經濟部中部辦公室所檢附予本院之原告公司歷次變更登記資料，已可見原告自96年起即將公司之登記地址設於上址（見本院卷一第357頁），原告雖於108年7月4日辦理公司變更登記將其登記地址遷至新北市三重區某處，然於109年11月9日之公司變更登記又將公司之登記地址遷回宜蘭縣五結鄉上址（見本院卷一第417頁），憑此堪信無論宜蘭縣五結鄉上址於系爭信函甲送達時是否為原告之公司登記地址，該址始終為原告所管理使用，對於送達該址之郵件，應處於原告可隨時領取、瞭解內容之客觀狀態，系爭信函甲應認已送達原告甚明。至原告復爭執上開郵政回執上「林旺仁」之印文為遭他人盜蓋，惟上開郵政回執上係蓋有「林旺仁」之印文而非簽名，則本件苟如原告所述，上開宜蘭縣五結鄉地址並非原告之地址，而係無關第三人之地址，則該無關之第三人又如何會有原告法定代理人之印章可以蓋印？原告前開所辯，顯然與事理不符，且對所稱盜蓋乙節復未提出任何證據以實其說，自難採憑。

01 (2)至原告另辯稱系爭信函甲、系爭信函乙均欠缺被告管理人之一
02 一陳彥竹之小章，難認為被告之意思表示云云。惟本院觀之
03 系爭信函甲、系爭信函乙上均有蓋有被告之大章即「祭祀公
04 業陳高之印」之印文（見本院卷一第119、123頁），且與兩
05 造均不爭執真正之系爭投標文件上之「祭祀公業陳高之印」
06 印文互核係屬相同，則系爭信函甲、系爭信函乙上已有被告
07 之大章，甚為明確，而原告辯稱系爭信函甲、系爭信函乙上
08 並無被告管理人之一陳彥竹之小章，固屬無訛，惟民法上法
09 人或非法人團體所為意思表示，僅需由其合法之法定代理人
10 所為，無論有無明確表明實際為該意思表示之法定代理人，
11 皆應為合法，並不以法定代理人亦簽章於法人或非法人團體
12 之大章一旁為其要件，業如前「貳、三、(二)、2.」所述，
13 且系爭信函甲、系爭信函乙上所蓋用「祭祀公業陳高之印」
14 被告大章為真正，亦為原告所未爭執，是僅憑系爭信函甲、
15 系爭信函乙欠缺陳彥竹之小章乙節，尚難認系爭信函甲、系
16 爭信函乙非屬被告所為意思表示。況且「無代理權人以代理
17 人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效
18 力。前項情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本
19 人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認。
20 」民法第170條定有明文，是縱退步言之，認本件被告
21 所為系爭信函甲、系爭信函乙之意思表示係管理人陳吉成、
22 陳振輝無權代理所為（因欠缺管理人陳彥竹之同意），則類
23 推適用前開規定，該意思表示於未經本人為承認或拒絕承認
24 之表示前，亦應為效力未定而非無效，而本件被告既於訴訟
25 中援引其所寄發系爭信函甲、系爭信函乙為訴訟中之主張，
26 自應認即已承認系爭信函甲、系爭信函乙所為意思表示，系
27 爭信函甲、系爭信函乙均為被告合法所為，並經到達原告而
28 生效，堪以認定。

29 2. 按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。」「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相
31 當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契

約。」民法第229條第1項、第254條分別定有明文。查本件縱然依原告所主張，認兩造已於108年8月25日成立如系爭文書所示之系爭土地買賣預約，則依系爭文書第3條約定，兩造應於2週內即108年9月8日前完成系爭土地買賣本約之簽約，惟本件兩造並未於是日之前完成簽約，嗣被告於108年9月23日以系爭信函甲催告原告於1週內簽訂正式買賣契約，業經送達原告而生效力，詎原告仍未與被告簽訂買賣契約，其履行已陷於遲延且經被告催告履行，甚為明確，是被告於催告相當期間過後之108年10月25日以系爭信函乙發函原告表示解除系爭投標文件，揆諸前開規定，自應認為有效。從而，本件縱認兩造已於108年8月25日成立如系爭文書所示之系爭土地買賣預約，該買賣預約亦經被告合法解除而不復有效。

四、綜上所述，本院依上開證據調查之結果，尚難認本件兩造已成立系爭土地之買賣本約或預約，縱退步言之認兩造已成立系爭土地之買賣預約，亦應認被告業已合法解除而不復有效，則本件原告先位請求被告應將系爭土地移轉登記予原告，或備位請求被告應依附件之內容與原告訂定契約，均屬無據，應予駁回。至本件原告另聲請傳喚證人陳慶森以證明系爭文書為被告經合法代理所簽立，聲請傳喚證人邱惠蓮、陳麗鳳、陳姿燕以證明被告並未解除兩造間之契約，聲請證人陳彥竹以證明上揭「貳、三、(四)」所示宜蘭縣五結鄉地址並非原告之地址及證明系爭投標文件為被告經合法代理所簽立等情（見本院卷二第235-237頁），及被告另聲請傳喚證人陳吉成、陳理勳、陳志聰以證明上揭「貳、三、(四)」所示宜蘭縣五結鄉地址即是原告法定代理人之住所及證明系爭文書為被告未經合法代理所簽立等情（見本院卷二第236頁），經核均與本院上揭認定無涉或業經本院詳述理由認定如前，自均無加以調查之必要，附此指明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此

01 敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 111 年 11 月 23 日

04 臺灣宜蘭地方法院民事庭

05 審判長法 官 伍偉華

06 法 官 黃淑芳

07 法 官 張文愷

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
10 提出上訴狀（應附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

13 書記官 林仁修