

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第83號

原告 財團法人臺灣省苗栗縣私立大成高級中學

法定代理人 李綜文

訴訟代理人 蔡譯智律師

賴揚名律師

被告 祭祀公業黃信義嘗

法定代理人 黃文明

被告 全興工程股份有限公司

法定代理人 詹志偉

上2人共同

訴訟代理人 林裕家律師

上列當事人間請求確認優先承買權存在等事件，本院於114年2月6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

一、原告主張：

(一)附表一所示土地(下合稱系爭土地)均為被告祭祀公業黃信義嘗(下稱黃信義嘗)所有，於日據時代即出租予新竹州立斗煥坪農士練習所建築房屋使用，34年臺灣光復後，原告創立，讓受取得前開建物，原告為取得系爭土地所有權作為校地使用，分別於58年4月17日、72年2月25日與黃信義嘗簽訂買賣契約購買系爭土地，當時係訴外人即黃信義嘗之管理人黃春勝代表黃信義嘗與原告簽訂買賣契約，管理人有代表祭

01 祀公業之權利，無須經派下員同意，即可與原告簽訂買賣契  
02 約，惟此2次買賣於簽約後竟遭黃信義嘗分別以未經派下員  
03 同意及未於期限內提供產權文件等理由拒絕履約，原告為能  
04 使建物即校舍座落之土地有合法權源，無奈之下僅能與黃信  
05 義嘗自86年起每3年換約續租，雙方於109年11月4日簽訂租  
06 賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自110年1月1日起至1  
07 14年12月31日止。

08 (二)嗣黃信義嘗於112年7月25日以新臺幣（下同）4億2,000萬元  
09 將附表二所示之土地（下合稱系爭出售土地）出售予被告全  
10 興工程股份有限公司（下稱全興公司，與黃信義嘗合稱被  
11 告），並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），黃信義  
12 嘗於112年7月27日委託訴外人陳又嘉地政士寄發竹北郵局存  
13 證號碼000172號存證信函（下稱系爭甲存證信函），通知原告  
14 是否行使優先購買權，惟系爭甲存證信函所附之附件並非被  
15 告間之系爭買賣契約，僅以文字繕打方式記載黃信義嘗主張  
16 之部分買賣條件，致原告無法得知全部買賣契約內容，惟原  
17 告仍於112年8月3日寄發南苗郵局存證號碼00088號存證信函  
18 （下稱系爭乙存證信函）通知黃信義嘗、陳又嘉，表示願以相  
19 同條件購買系爭出售土地，並請黃信義嘗檢送系爭買賣契約  
20 予原告，然黃信義嘗遲未提供系爭買賣契約亦未與原告另訂  
21 契約，原告復於113年1月16日委託李平勳律師寄發（113）  
22 李字第11301161號函（下稱系爭律師函），再次表明行使優先  
23 承買權，詎黃信義嘗仍置之不理，拒絕與原告補訂買賣契約  
24 書。

25 (三)爰依土地法第104條及民法第348條第1項規定，提起本訴。  
26 並聲明：1.確認原告就系爭土地有優先購買權存在；2.黃信  
27 義嘗所有之系爭土地，應以出賣予全興公司同一條件與原告  
28 訂立買賣契約；3.確認原告與黃信義嘗58年4月17日與72年2  
29 月25日就系爭土地之買賣關係存在；4.黃信義嘗應將系爭土  
30 地所有權移轉登記予原告。

31 二、被告答辯：

01 (一)原告主張其分別於58年4月17日及72年2月25日向黃信義嘗購  
02 買系爭土地，故認雙方就系爭土地間有買賣關係存在，惟觀  
03 原告提出之提存書，其上載明該58年4月17日之買賣尚須經  
04 黃信義嘗派下員之同意，惟因派下員不同意而無法成立買  
05 賣，故退還提存訂金，足見買賣尚未成立。至於原告提出之  
06 72年2月25日買賣契約書，該契約最末當事人欄位甲方(即原  
07 告)，以及乙方(即黃信義嘗)之手寫記載筆跡，可明顯看出  
08 為同一人所書寫，亦即該買賣契約根本未經當事人甲方及乙  
09 方之簽名或蓋章，核無任何效力可言，乃原告據此主張與黃  
10 信義嘗間有買賣關係存在，自屬無據。

11 (二)又原告屬私立學校法人，依私立學校法(下稱私校法)第49  
12 條第1項規定，其購置不動產應經董事會決議，並報請學校  
13 主管機關核轉法人主管機關即教育部國民及學前教育署(下  
14 稱國教署)核准後始得為之，又原告自112年3月3日起業經  
15 教育部列為私立學校退場專案輔導學校，亦應受私立高級中  
16 等以上學校退場條例(下稱退場條例)第7條第1項所定辦理  
17 價值100萬元以上之財物採購，應經學校主管機關同意始得  
18 辦理之限制。黃信義嘗於收受原告系爭乙存證信函後，於11  
19 2年8月9日即已寄發竹北郵局存證號碼000186號存證信函(下  
20 稱系爭丙存證信函)予原告請其依約辦理第1期款項匯付履保  
21 等事宜，並為確認原告行使優先承買權為合法，亦同時請其  
22 依上開私校法規定提出其董事會決議紀錄及主管機關核准購  
23 置系爭土地之核准函後，併同至陳又嘉代書事務所辦理換約  
24 程序，屆時將同時提出系爭買賣契約及祭祀公業派下員同意  
25 出售會議紀錄等文件，然原告於收受上開函文後，除未依約  
26 辦理匯付履保第1期款等事項外，更未依法提出董事會決議  
27 紀錄及主管機關核准函，嗣經黃信義嘗陳轉向主管機關即國  
28 教署查詢後，始得知原告根本未曾向該署報請核准購置系爭  
29 土地，前開所述法條規定屬效力規定，而非僅裁罰規範，自  
30 應符合上開規範方屬適法，則原告未依法報經主管機關核  
31 准，其優先承買權之行使已屬不合法，自無優先承買權存

01 在。

02 (三)再者，原告承租系爭土地之租賃期間雖於110年1月1日起至1  
03 14年12月31日止，惟原告自111年起即未再依約繳付租金，  
04 迄至黃信義嘗於113年3月5日寄發竹北郵局存證號碼000066  
05 號存證信函(下稱系爭丁存證信函)催繳催告被告繳付欠租  
06 止，業已遲延2年度之租金，且被告經催告後仍未予清償，  
07 原告復於113年11月7日寄發竹北郵局存證號碼000446號存證  
08 信函(下稱系爭戊存證信函)終止系爭租約，另原告113年之  
09 租金亦遲延未付，總計已積欠黃信義嘗達3年之地租租額，  
10 為免前次終止租約不合法，原告爰再以民事答辯狀繕本送達  
11 為終止系爭租約之意思表示。是原告就系爭土地之承租權既  
12 已於取得基地所有權移轉登記前因租約之終止而喪失，則參  
13 照最高法院108年度台上字第2636號判決意旨，該土地法第1  
14 04條第1項所定優先承買權之立法目的已無由達成，縱使原  
15 告行使優先承買權合法，其所成立之買賣契約亦隨同喪失優  
16 先承買權之資格而失效，故原告訴請確認其優先承買權存在  
17 及補訂書面買賣契約暨請求移轉系爭土地所有權等，均無理  
18 由。被告另提出同時履行抗辯。

19 (四)並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項(卷第428至430頁，並依判決格式修正、刪  
21 減文句及調整順序)：

22 (一)不爭執事項：

23 1.系爭土地均為黃信義嘗所有。

24 2.原告與黃信義嘗於109年11月4日簽訂系爭租約，原告向黃信  
25 義嘗承租坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○段○000○000  
26 ○000○000○000地號土地全部及六合段(下稱六合段)148  
27 7地號土地其中4,071平方公尺、1488地號土地其中4,351.82  
28 平方公尺，租賃期間自110年1月1日起至114年12月31日止，  
29 租金以租用土地面積當年公告地價總額千分之五十五點二計  
30 算，由黃信義嘗於每年11月10日前提出土地公告地價總額明  
31 細表，雙方共同核計租金總額，苗栗縣私立大成高級中學於

01 每年11月20日為付款日不得延誤，如逢例假日得順延之。苗  
02 栗縣私立大成高級中學在租用土地範圍內之建物，如欲增建  
03 或重建時，須經黃信義嘗同意，並於開立同意書後才能變更  
04 現狀。

05 3.原告於112年3月3日經列入高級中等學校專案輔導學校。

06 4.被告於112年7月25日簽訂土地買賣契約書，全興公司以4億  
07 2,000萬元向黃信義嘗購買系爭出售土地。

08 5.黃信義嘗於112年7月27日委託陳又嘉地政士寄發系爭甲存證  
09 信函，通知原告其已將系爭出售土地出售他人，通知原告依  
10 土地法第104條規定行使優先購買權，經原告於112年7月28  
11 日收受。

12 6.原告於112年8月3日寄發系爭乙存證信函通知黃信義嘗、陳  
13 又嘉，原告欲依土地法第104條規定行使優先購買權。

14 7.黃信義嘗委託陳又嘉於112年8月9日寄發系爭丙存證信函與  
15 原告、副本併送國教署，請原告於文到5日內給付第1期款中  
16 之1,000萬元，另就其餘1,100萬元開立商用本票以為擔保，  
17 並應提出董事會決議紀錄及主管機關核准購置系爭出售土地  
18 之函文至陳又嘉代書事務所辦理換約程序，經原告、國教署  
19 於111年8月10日收受。原告於收受前開存證信函後寄發苗栗  
20 南苗郵局存證號碼000094號存證信函，通知黃信義嘗應於11  
21 2年8月19日上午11時攜帶相關必要文件至原告學校會議室簽  
22 訂不動產買賣契約，原告將於簽約時交付簽約款2,100萬  
23 元。

24 8.國教署112年9月12日臺教國署高字第1120118950號函說明欄  
25 三記載該署未曾收到原告函報不動產購置資料。

26 9.112年9月10日原告召開董事會案由二授權董事長函文黃信義  
27 嘗釐清系爭租約中土地面積、筆數、租金，釐清後授權董事  
28 長偕同會計師、律師、黃信義嘗討論購地事宜。

29 10.國教署112年10月4日臺教國署高字第1120126295號函說明欄  
30 四(二)記載原告業經教育部公告列為專案輔導學校，應優先核  
31 發積欠教職員薪俸，再依私校法第49條規定評估是否有購置

01 不動產之需求。

02 11.原告於113年1月16日委託李平勳律師寄發系爭律師函與黃信  
03 義嘗、陳又嘉，表示前已發存證信函行使優先購買權，並請  
04 黃信義嘗於10日內檢送與全興公司間之買賣契約與原告並依  
05 約履行，然未獲置理，經再次寄發存證信函仍未獲置理，請  
06 於該函到7日內檢送買賣契約，以便與原告補訂相同條件之  
07 買賣契約、依約履行，否則原告將依法追訴並求償，經黃信  
08 義嘗、陳又嘉分別於113年1月18日、113年1月17日收受。

09 12.黃信義嘗委託陳又嘉寄發系爭丁存證信函與原告，催告原告  
10 應於文到5日內繳納依系爭租約應納之111、112年之土地租  
11 金，經原告於113年3月6日收受；復寄發系爭戊存證信函與  
12 原告，表示原告欠繳111、112年之租金，遲延多時經催告後  
13 仍未依約給付，故函告終止系爭租約，經原告於113年11月8  
14 日、113年11月12日收受。

15 (二)爭點：

- 16 1.原告與黃信義嘗於58年4月17日、72年2月25日就系爭土地之  
17 買賣關係是否存在？  
18 2.原告就系爭土地有無優先購買權存在？得否請求黃信義嘗就  
19 系爭土地以出賣全興公司同一條件與原告訂立買賣契約？  
20 3.原告請求黃信義嘗將系爭土地所有權移轉登記予原告有無理  
21 由？

22 四、法院之判斷

23 (一)爭點 1.

24 1.原告所提72年2月25日原告與黃信義嘗間之買賣契約書（卷  
25 第357至360頁）最末尾之契約當事人欄位「契約當事人 甲  
26 方：苗栗縣私立大成高級中學 校長 陳運棟 乙方：祭祀  
27 公業黃信義嘗 管理人 黃永茂」之手寫內容，目視筆跡確  
28 均相同，顯係由同一人書寫，復未經契約雙方當事人簽名、  
29 用印，難認已達成意思表示合致，本院無從據以認定買賣契  
30 約關係存在。

31 2.無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承

01 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。又祭  
02 祀公業管理人係為管理公業財產，即保存、利用及改良公業  
03 財產而設，除得派下全體同意外，並無為公業借用金錢之權  
04 限，若為金錢之借貸，在未證明已得派下全體同意前，自難  
05 對祭祀公業發生效力。此係其管理權，在性質上無為公業借  
06 用金錢之權限，並非其管理受有此項限制（最高法院69年度  
07 台上字第1297號判決意旨參照）。依上開最高法院判決見  
08 解，可知祭祀公業管理人僅在管理、保存、利用及改良公業  
09 財產範圍內所為之法律行為，得對祭祀公業發生效力，若係  
10 以祭祀公業之名義借貸金錢，甚至購置高價之不動產，若非  
11 當地有特殊習慣、規約特別規定或得派下全體同意，管理人  
12 以祭祀公業名義所為之法律行為即屬無權代理。而原告所提  
13 本院66年度存字第140號提存通知書記載：「大成中學於58  
14 年4月17日與祭祀公業黃信義嘗管理人黃春勝即提存人之先  
15 父訂約購買祭祀公業土地，因尚需經派下代表同意，經校長  
16 鍾萬選面許不訂定印章書類交付之期限，先父一再斡旋仍有  
17 兩房不同意，無法成立買賣，經退還訂金1萬元，被拒  
18 收。」（卷第243頁），足認58年4月17日買賣契約係當時管  
19 理人黃春勝未經全體派下代表同意無權代理黃信義嘗，且迄  
20 至本件言詞辯論終結，原告並未舉證該買賣契約已獲黃信義  
21 嘗全體派下同意，原告亦未舉證72年2月25日原告與黃信義  
22 嘗間之買賣契約書已依土地法第34條之1第1項規定（64年7  
23 月26日施行）得派下員過半數同意，則依民法第170條規  
24 定，該2份買賣契約對黃信義嘗自均不生效力，自無買賣契  
25 約關係存在。

## 26 (二)爭點2.

27 1.法律行為，違反禁止之規定者，無效，民法第71條前段定有  
28 明文。又學校法人就不動產之處分或設定負擔，應經董事會  
29 之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦  
30 理；其購置或出租不動產者，亦同，私校法第49條第1項亦  
31 有明文。其立法目的係在限制私立學校擅自處分學校之不動

01 產，或設定負擔，致妨礙學校之發展及校務之進行。法院強  
02 制執行拍賣程序性質上為私法上之買賣，仍應受上開規定限  
03 制，倘處分不動產將妨礙學校之發展與校務之進行，及徵詢  
04 學校法人主管機關就不動產拍賣處分之意見後，主管機關認  
05 拍賣學校不動產將嚴重影響師生權益並妨礙校務發展，即不  
06 得對學校法人之不動產聲請強制執行（最高法院112年度台  
07 抗字第596號、113年度台抗字第131號裁定意旨參照）。依  
08 前開最高法院裁定見解，可知私法上之買賣之效力，應受私  
09 校法第49條第1項規定之限制，原告主張私校法第49條第1項  
10 規定僅為取締規定非效力規定，並非可採。另專案輔導學校  
11 辦理價值新臺幣一百萬元以上之工程、財物與勞務採購、融  
12 資、動產與其他權利之處分及設定負擔，應報經學校主管機  
13 關同意，始得辦理，退場條例第7條第1項亦有明文。參酌最  
14 高法院前開有關私校法第49條第1項規定之見解，可知退場  
15 條例第7條第1項規定亦應屬效力規定，非僅取締規定，否則  
16 若任由專案輔導學校隨意辦理高價採購、融資、權利處分及  
17 設定負擔，退場條例第1條第1項所定維護學生受教及教職員  
18 工權益，建立私立高級中等以上學校退場機制之立法目的即  
19 無由達成。

20 2.本件原告行使優先購買權係為購入不動產，且標的金額高達  
21 4億2,000萬元，而依不爭執事項3.，原告於112年3月3日經  
22 列入高級中等學校專案輔導學校，依不爭執事項9.，112年9  
23 月10日原告召開董事會案由二授權董事長函文黃信義嘗釐清  
24 系爭租約中土地面積、筆數、租金，釐清後授權董事長偕同  
25 會記師、律師、黃信義嘗討論購地事宜，足認原告董事會僅  
26 授權與黃信義嘗討論購地事宜，原告購買系爭土地並未經董  
27 事會決議通過，又依不爭執事項8.，國教署112年9月12日臺  
28 教國署高字第1120118950號函說明欄三記載該署未曾收到原  
29 告函報不動產購置資料，依不爭執事項10.，國教署112年10  
30 月4日臺教國署高字第1120126295號函說明欄四(二)記載原告  
31 業經教育部公告列為專案輔導學校，應優先核發積欠教職員

01 薪俸，再依私校法第49條規定評估是否有購置不動產之需  
02 求，顯見主管機關並未同意原告購買系爭土地，故原告未經  
03 董事會決議、主管機關核准同意，即擅自購買系爭土地，核  
04 與私校法第49條第1項、退場條例第7條第1項規定之要件均  
05 有不符，故原告本件行使優先購買權顯然違反前揭禁止規  
06 定，依民法第71條前段規定，應屬無效。

07 (三)爭點3.

08 依爭點1、2之說明，原告與黃信義嘗於58年4月17日、72  
09 年2月25日就系爭土地之買賣關係並不存在，且原告行使優  
10 先購買權亦不合法，則原告與黃信義嘗間即無買賣契約關係  
11 存在，原告自不能請求黃信義嘗將系爭土地所有權移轉登記  
12 予原告。

13 五、綜上所述，原告之請求均為無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，核與判  
15 決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

18 民事第一庭 法官 王筆毅

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

25 書記官 葉靜瑜

26 附表一：

27

編號	土地地號 (苗栗縣頭份市)	使用分區	使用地類別	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍
0	斗煥坪段737地號土地	鄉村區	特定目的事業用地	47.83	全部
0	斗煥坪段738地號土地	鄉村區	特定目的事業用地	10,752.74	全部
0	斗煥坪段739地號土地	鄉村區	乙種建築用地	303.86	全部
0	斗煥坪段755地號土地	鄉村區	乙種建築用地	776.42	全部
0	斗煥坪段756地號土地	鄉村區	乙種建築用地	83.63	全部

(續上頁)

01

0	六合段1487地號土地	鄉村區	特定目的事業用地	4,232.09	全部
0	六合段1488地號土地	山坡地保育區	農牧用地	11,477.97	全部

02

附表二：

03

編號	土地地號 (苗栗縣頭份市)
0	斗煥段737地號土地
0	斗煥段738地號土地
0	斗煥段739地號土地
0	斗煥段755地號土地
0	斗煥段756地號土地
0	斗煥段685地號土地
0	斗煥段966-1地號土地
0	斗煥段734地號土地
0	六合段1487地號土地
00	六合段1488地號土地
00	六合段1490地號土地