臺灣臺北地方法院民事裁定

109年度司字第41號

聲　請　人　中福國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃立中

代　理　人　張睿文律師

相　對　人　京華城股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳玉坤

代　理　人　陳丁章律師

上列當事人間裁定股票收買價格事件，本院裁定如下：

主　文

相對人收買聲請人所有之相對人股份之價格應為每股新臺幣拾柒點壹陸參元。

聲請程序費用新台幣伍仟元由相對人負擔。

理　由

一、按公司讓與全部或主要部分之營業或財產，應有代表已發行股份總數3分之2以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：股東於股東會為前開決議前，已以書面通知公司反對該項行為之意思表示，並於股東會已為反對者，得請求公司以當時公平價格，收買其所有之股份。股東前開請求，應自股東會決議日起20日內，提出記載股份種類及數額之書面為之。股東與公司間協議決定股份價格者，公司應自決議日起90日內支付價款，自股東會決議日起60日內未達協議者，股東應於此期間經過後30日內，聲請法院為價格之裁定。公司對法院裁定之價格，自第2項之期間屆滿日起，應支付法定利息，股份價款之支付，應與股票之交付同時為之，股份之移轉於價款支付時生效，公司法第185條第1項第2款、第186條本文、187條分別定有明文。

二、聲請意旨略以：聲請人為相對人原始股東（股東戶號：5），相對人於民國108年11月間資本額為新台幣（下同）

155億32,220,700元，聲請人持有普通股股份7,476,000股及特別股214,935股。相對人於108年11月11日舉行臨時股東會，決議以372億10,000元將其所有台北市○○區○○段○○段000地號土地全部即當時尚在營業中之京華城購物中心（下稱京華城）所坐落之土地（下稱系爭土地），出售予鼎越開發股份有限公司（下稱鼎越公司）。而依相對人107年度資產負債表，系爭土地之價值達相對人資產90%以上，足構成讓與主要部分之財產且對公司營運有重大影響。聲請人已於108年11月5日以存證信函通知相對人就上開出售案表示反對，並於108年11月11日委託律師出席股東會為反對之意思，嗣於108年11月28日以存證信函向相對人請求以每股25元收買聲請人所有之全部普通股及特別股股票。詎相對人拒絕與聲請人協議收買價格，爰依公司法第187條第2項後段規定，聲請法院為收買價格之裁定等語。

三、相對人陳述意見略以：

㈠相對人於107年1月17日股東臨時會決議通過京華城基地公開標售，當時聲請人並未反對並聲明行使股份收買請求權。107年1月17日股東臨時會決議進行京華城基地即系爭土地公開標售後，共經4次標售，日期分別為107年12月12日、108年3月29日、108年6月27日、108年9月25日，最終於108年9月25日完成。其中相對人分別於108年1月30日、108年6月14日、108年9月16日召開股東會，並報告標售執行狀況，包括歷次底價及投標情形等，均未經聲請人反對並聲明行使股份收買請求權。聲請人請求行使少數股東收買請求權與公司法第186條規定，應於股東會決議前以書面通知公司反對之意思並於股東會時為反對之表示不符，其權利行使並不合法。相對人係依據前述數次股東會決議授權董事會訂定底價342億元，鼎越公司於108年9月25日公開標售時出價372億1萬元得標，決標當時契約已經成立，相對人108年11月11日股東會僅提出標售後之契約內容供股東會決議，並非當日始決議以標售方式處分資產，因此聲請人行使股份收買請求權並不

合法。

㈡又公司法第186條所稱當時之公平價格，應係指股東會決議之日市場價格，如認聲請人得行使股份收買請求權，亦應以107年1月17日股東會決議之日之價格為準。又認定當時公平價格，一般常用之股票評價理論包括本益比法（price-earnings ratio method）、帳面價值法（book value method）、盈餘資本化法（earnings capitalization method），此外亦需考量公司個別股權結構與經營況等，相對人發行有優先、累積且可轉換之債務型特別股，在相對人與鼎越公司完成履約結清權利義務後，所得價金尚需對優先、累積特別股清償、分配，過程當中特別股股東勢將有轉換普通股情事，相對人處分資產後，每股價值如何回推估算行使收買請求權當時價值，並非如聲請人所主張每股美元25元等語。

四、本院之判斷：

㈠聲請人是否於讓與主要部分財產之股東會前以書面通知公司反對，並於股東會為反對之表示？

1.相對人107年1月17日臨時股東會討論議題為：「一、本公司基地於取得台北市政府560%容積率公告時，擬辦理土地及建物公開標售，提請決議。二、擬辦理減少實收資本銷除已發行股份以彌補本公司累積虧損，提請決議。三、擬修訂甲、丙、戊、己種記名式可轉換特別股發行及轉換辦法，及乙種特別股之權利義務及其他重要事項，提請決議。四、擬修訂『公司章程』部分條文，提請決議。」等語，有相對人107年度第1次股東臨時會議事手冊之臨時會議程在卷可稽（見卷一第240頁），並無讓與系爭土地與何人之決議，不能認為該次股東會係讓主要部分財產之決議，又討論第1案時，經股東發言詢問：「除公開標售外，是否有考量以議價或其他方式處分公司不動產？另不動產標售價額標準如何訂定？」主席發言：「公司不動產處分方式除標售外，其他方式只要合乎公平、公正、公

開，原則上皆可考量接受；其次價額訂定目前朝向由不動產估價師協助鑑價，務必保障股東最大權益。」等語，有相對人107年度第1次股東臨時會議事錄之臨時會紀錄可憑（見卷一第249頁），堪認該次股東會就讓與系爭土地並無標售條件、標售價格、標售對象，不能認為係提請股東會就讓與系爭土地一事可決之議案。

2.相對人108年1月30日股東臨時會之討論事項為：「一、為便於理解及完備特別股轉換普通股程序，擬增修訂『公司章程』，提請特別股股東討論案。二、擬修訂『公司章程』部份條文，提請核議。」等語，並無讓與財產之議案，又該會臨時動議為股東承耀股份有限公司提出：「本公司去年12月份標售案訂定之價格與市場價格有差異而流標，請求京華城擬定一個具可行性的銷售計劃，倘若仍未標售成功則每季檢討，此對所有股東方有保障。」相對人財務部回覆：「在此補充本公司聯貸銀行團本次變更條件，要求本公司須於108年3月31日前完成第二次標售作業；若標售未順利完成，則需自108年3月31日起每三個月的相對日辦理標售作業，且標售底價需比前次低。但經營團隊仍會依股東會股東之要求及董事會之議決，以合理價位為前提辦理標售事宜，且會考慮股東（包含特別股）之最大利益。」等語，有相對人108年度第1次股東臨時會議事手冊之臨時會議程、股東臨時會記錄在卷可查（見卷一第264頁、第270頁），另相對人108年6月14日股東常會之報告事項第4項為「本公司之不動產標售案進度報告」，內容為戴德梁行出具之「京華城不動產第二次未完成標售之開標結果內容摘要：…流標主要原因：a.標售底價未公開，買方較難進行實際評估。b.拆除原建物涉及許多層面，而且時間、品質、費用、工安等事項對買方而言都是複雜且不易評估。c.買賣合約相關付款及點交條件，買方仍有疑慮。d.買方工程團隊在原有地下室範圍內新建建物工法經驗較少，於工程開發評估相對保守。」等語，有相

對人108年度股東常會議事手冊之議程及附件三在卷可憑（見卷一第276-277頁、第280頁）。又相對人於108年9月16日召開之108年度第2次股東臨時會，討論事項為「本公司於108年9月25日進行第4次標售業務，如順利脫標擬於108年11月30日為主要營業終止日，如未完成脫標擬於108年12月1日起進行封館拍賣活動，109年1月31日為主要營業終止日，提請決議」等語，並於討論事項說明記載：「一、為配合聯貸銀行要求每3個月之標售時程，將於108年9月25日進行第4次國際標售業務。二、自本公司決定標售案後，因限於標售案時程安排專櫃僅能簽訂短期租約，原有專櫃多選擇合約期滿即不再續約，對新專櫃招租，因租期短及不確定因素，進駐專櫃零星且屬於臨時櫃性質。…四、108年9月30日前將有48家專櫃租約到期，…。因此，本公司將於9月25日進行第4次標售業務，如順利脫標擬於108年11月30日為主要營業終止日，如未完成脫標擬於108年12月1日起進行封館拍賣活動，109年1月31日為主要營業終止日。五、依照公司法第202條規定，董事會執行業務應依照法令與章程辦理，公司法第185條規定公司締結、變更或終止關於出租全部營業，委託經營或與他人經常共同經營之契約應經過股東會同意。本公司章程第18條第2款規定，讓與、出售、出租或其他類似方式處分公司全部或主要部分之營業或財產應經股東會決議。」等語，有相對人108年度第2次股東臨時會議事手冊、議事錄在卷可查（見卷一第288-290頁、第298-299頁）。是迄108年9月16日系爭土地均未與第三人簽訂買賣契約，而相對人108年度第2次股東臨時會係就是否於108年11月30日或109年1月31日終止營業提請股東會決議。再相對人於108年11月11日召開之108年度第4次股東臨時會，討論事項為擬與鼎越公司簽訂不動產買賣契約書及其附件，提請核議，並於討論事項中說明：「一、本公司不動產公開標售案業於108年9月25日順利決標，標售底價為新台幣342

億元，決標價格為372億1萬元，擬簽訂不動產買賣契約及其附件（請參閱附件一）。…三、…本公司係以高於專業估價者之估價訂定標售底價342億元，而本次標售則以高於底價之372億1萬元脫標。本案為公開標售，開標之結果由關係人鼎越公司得標，本公司乃參照前於公開發行時期所訂之『取得或處分資產處理程序』再就評估歷程及交易狀況說明（請參閱附件三）…四、本次不動產買賣契約及其附件之簽訂及其他相關事宜，授權董事長處理之…」等語，有相對人108年度第4次股東臨時會議事手冊之臨時會議程、議事錄可佐（見卷一第22-23頁、第98-99頁），足認系爭土地及其上建物迄至108年9月25日第4次標售時始由鼎越公司得標出售。聲請人於108年11月11日108年度第4次股東臨時會前以書面表示異議，並於該次股東臨時會表示反對，有相對人108年度第4次股東臨時會議事錄、板橋文化路郵局第1917號存證信函可憑（見卷一第99-100頁、第163-165頁），堪認聲請人聲請相對人收買其所持有公司股份，符合公司法第186條本文之規定，應予准許。

㈡聲請人主張以中石化108年度財務報表所載相對人每股公允價格為17.163元，係屬可採。

1.相對人於107年12月12日、108年3月29日、108年6月27日、108年9月25日進行4次標售，標售內容均為系爭土地及其上建物，有公開標售廣告在卷可查（見卷一第255-258頁），是鼎越公司投標金額372億1萬元，自係包括系爭土地上建物之金額。又經濟日報108年8月28日拍賣廣告載明：「最適選擇：投標人以下列方式進行交易： 單純移轉土地，賣方負責拆除地上建物且辦理滅失後，依約辦理土地產權移轉及點交。」等語，而相對人於108年2月19日、108年5月28日工商時報標售廣告上亦同樣載有相同方案（見卷一第256-259頁），堪認相對人邀約出售系爭土地及建物之條件，即包括由相對人拆除系爭土地上建物之

地上物部分甚明。聲請人主張相對人將系爭土地上之建物，未拆除地下樓層，形同將地下樓層贈與買受人云云，與實情不符，尚難採信。

2.相對人將系爭土地及其上建物以372億1萬元出售予鼎越公司既未違反相對人公開標售廣告之內容，難認有何違法，即應以該金額認定系爭土地及建物之出售金額。又中國石油化學工業開發股份有限公司（即中石化）為公開發行股票之上市公司，為持有相對人股票達37%之最大股東，其108年度及107年度個體財務報告暨會計師查核報告記載相對人於期末（即108年12月31日）之公允價值為7,247,062,000元，持有股數為422,250,872股，有該報告之「透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動變動明細表」在卷可查（見卷一第410頁），依此計算，相對人每股價值為17.163元，堪認聲請人於108年11月11日聲請相對人收買股份時之公允價值以每股17.163元計算係屬合理。

3.按公司法所定股東聲請法院為收買股份價格之裁定事件，法院為裁定前，應訊問公司負責人及為聲請之股東；必要時，得選任檢查人就公司財務實況，命為鑑定，非訟事件法第182條第1項定有明文。本院於裁定前已進行訊問相對人公司負責人及聲請人之程序（見本院109年7月30日訊問筆錄，卷二第5-8頁），且對於本件聲請收買股票之價值已可認定，並無選任檢查人就公司財務實況命為鑑定之必要，聲請人聲請本院選任檢查人，核無必要，附此敘明。

五、據上論結，依非訟事件法第24條第1項，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　5　　日

民事第八庭　　法　官　林欣苑

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新台幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　109　年　　10　　月　　5　　日

書記官　范煥堂