臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1055號

上　訴　人　陳文豐
訴訟代理人　王清白律師
　　張又勻律師
被 上訴 人　祭祀公業陳高
000000000000000000
000000000000000000
特別代理人　林靜歆律師
參　加　人　陳彥竹
訴訟代理人　曾文杞律師

上列當事人間確認債權不存在事件，上訴人對於中華民國111年5月18日臺灣宜蘭地方法院109年度訴字第601號第一審判決提起上訴，本院於113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第58條第1項、第65條第1項定有明文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗字第414號裁定意旨參照）。本件參加人主張：被上訴人為非法人團體，其

財產為派下員全體公同共有，則上訴人對被上訴人就土地買賣契約所生違約金債權是否存在，攸關被上訴人之財產，而參加人為被上訴人之派下員，並為管理人之一，就本訴訟有法律上之利害關係，而聲明輔助被上訴人參加訴訟等語（見本院卷第57至62頁），與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：宜蘭縣○○鄉○○段00地號、63地號土地（下合稱系爭土地）為伊所有，經伊於民國106年派下員大會決議出售。則依「祭祀公業陳高管理暨組織規約」（下稱系爭規約）規定，伊置3位管理人即訴外人陳振輝、陳吉成與參加人，依民法第168條規定應共同代理伊出售系爭土地。惟陳振輝、陳吉成未經參加人共同代理，即於109年4月21日將系爭土地出售予上訴人並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），對伊自不生效力，上訴人無從依系爭買賣契約主張對伊有何違約金債權。爰求為確認上訴人對被上訴人就系爭買賣契約所生違約金債權不存在之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊與被上訴人簽訂系爭買賣契約，向被上訴人購買系爭土地，於109年4月21日給付簽約款新臺幣（下同）1,500萬元，109年6月19日給付完稅款3,000萬元，共計4,500萬元。而依系爭規約第12條規定，被上訴人財產之處分，由管理人2/3及監察人2/3決定之，系爭買賣契約業經管理人2人及監察人5人同意，且上開規定與民法第820條第1項、土地法第34條之1第1項規定相似，賦予多數決之管理人及監察人權限，系爭買賣契約自屬有效成立。惟被上訴人業於108年8月將系爭土地出賣予訴外人富頂建設股份有限公司（下稱富頂公司），富頂公司為此向法院聲請假處分獲准並登記完畢，致被上訴人未能依約於109年7月31日前將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，則依系爭買賣契約第10條第4項約定，被上訴人應自109年8月1日起，每日按已付價款千分之一即4萬5,000元計算，給付違約金予上訴人（下稱系爭違約

金債權），該違約金債權自屬存在等語，資為抗辯。

三、本件經原審判決確認上訴人對被上訴人就系爭買賣契約所生違約金債權不存在，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：⑴原判決第1項廢棄。⑵上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：

㈠系爭土地為被上訴人所有。

㈡被上訴人於106年5月28日舉行派下員大會，決議選任陳振輝、陳吉成、參加人為被上訴人之管理人。

㈢陳振輝、陳吉成以被上訴人管理人名義，於109年4月21日與上訴人簽訂系爭買賣契約。

㈣系爭土地於109年6月23日經富頂公司聲請辦理假處分登記。

五、兩造爭執要點為：系爭買賣契約是否對被上訴人發生效力？系爭違約金債權是否存在？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

㈠被上訴人為未經登記為法人之祭祀公業，為兩造所不爭執，則其祀產為派下員全體公同共有。惟被上訴人訂有系爭規約，其祀產之處分及其他權利之行使，即應依系爭規約為之。而系爭規約第12條規定：「本公業財產之處分，由管理人2/3同意及監察委員2/3同意，負責財產處分事宜。」（見原審補字卷第29頁），被上訴人乃於106年5月28日召集派下員大會，決議依上開規定授權由3名管理人2/3同意及7名監察委員2/3同意，負責財產處分事宜（見原審卷第83、88頁），合先敘明。

㈡按代理人有數人者，其代理行為應共同為之。為民法第168條本文所明定。是在共同代理之情形，如其代理行為未由全體代理人共同為之，即屬無權代理行為，若未經其他代理人承認，對於本人即不生效力。代理人有數人者，其代理行為既應共同為之，則其中一人單獨為代理行為，自不生表見代理之問題（最高法院84年度台上字第2345號判決亦同此旨）。經查：

1.系爭規約第7條規定：「本公業置管理人3人，經派下現員1/2以上出席，以出席人數1/2以上同意行之。或派下現員1/2以書面同意。管理公業財產及召開派下現員大會。本公業置工作小組2至5人，由管理人於陳高派下子孫內聘任之，為無給職，協助辦理管理人指派之公業內各項事務。」（見原審補字卷第27頁），則依其文義解釋，僅為就管理人之選任方式與職權加以規定，並未規定各管理人得單獨對外代表被上訴人。惟被上訴人之管理人陳振輝、陳吉成、參加人既均有權管理被上訴人之財產，則依民法第168條本文規定，自應由陳振輝、陳吉成、參加人共同代理被上訴人對外為法律行為。從而陳振輝、陳吉成於109年4月21日未與參加人共同代理即訂立系爭買賣契約，核屬無權代理，被上訴人復未承認陳振輝、陳吉成以代理人名義所簽訂之系爭買賣契約，則依上說明，系爭買賣契約對於被上訴人自不生效力。

2.上訴人辯稱：被上訴人應負表見代理之授權人責任云云。經查依系爭土地登記謄本所載，系爭土地之所有權人為被上訴人，管理者為陳振輝、陳吉成、參加人（見原審卷第45、49頁），且系爭買賣契約之「立契約書人賣方」，亦記載被上訴人之管理者為「陳振輝、陳彥竹、陳吉成」等語（見原審卷第189頁），則據此足證上訴人於締約時，即已知悉被上訴人之管理人有3名，且參加人並無與陳振輝、陳吉成共同為代理之意思表示。此外上訴人並無舉證證明被上訴人有何表示以代理權授與陳振輝、陳吉成之情事，或知陳振輝、陳吉成表示為其代理人而不為反對之表示，益證被上訴人並無表見代理可言，無從對於上訴人負授權人之責任。是上訴人此部分所辯，並不足採。

㈢上訴人又辯稱：被上訴人於109年4月21日召集「管理人暨監察人臨時聯席會議」，業經被上訴人之管理人2人及監察人5人同意與上訴人訂立系爭買賣契約云云。經查依該項會議決議案由欄所載：「關於本公業出售土地案如有優於我方原定每坪12.5萬元之每坪13.5萬元出售者，本公業同意委託旺角

房屋廣告企業社銷售。仲介服務費4%，相關服務費2%」等語（見原審補字卷第109頁），則據此僅足以證明該會議決議系爭土地如有較優惠價格時，即同意委售，並支付仲介費及服務費等情，但不足以證明同意與上訴人訂立系爭買賣契約。且該項會議並未通知參加人出席，為參加人所自陳（見本院卷第278頁），陳吉成亦於本院準備程序到庭結證稱：沒有跟參加人說簽系爭買賣契約之事，因參加人一直幫富頂公司說話，伊覺得參加人不會同意等語（見本院卷第320頁）。則據此益證被上訴人未經3名管理人共同代理，即與上訴人訂立系爭買賣契約，對被上訴人自不生效力。是上訴人此部分所辯，即不足採。

㈣上訴人另辯稱：系爭規約第12條規定與民法第820條第1項、土地法第34條之1第1項規定相似，係賦予多數決之管理人及監察人權限，可直接代被上訴人對外為處分之意思表示，系爭買賣契約自屬有效成立云云。經查被上訴人尚未經登記為法人，僅為陳高派下子孫以祭祖為目的所設立之獨立財產，則系爭規約第12條規定：「本公業財產之處分，由管理人2/3同意及監察委員2/3同意，負責財產處分事宜。」（見原審補字卷第29頁），旨在於規範被上訴人處分財產之意思形成方式，經其機關即管理人與監察人形成被上訴人處分財產之意思後，尚須經其代理人共同對外為買賣之意思表示。而民法第820條第1項為共有物管理之規定，土地法第34條之1第1項規定意旨則為發展社會經濟、增進共有物之有效利用，以免妨礙都市計畫之執行，且該條第3、4項並有其他共有人補償、優先承購之規定，經核均與系爭規約第12條為祀產處分之規定不同，無從比附援引。是上訴人此部分所辯，仍不足採。

㈤從而被上訴人之管理人陳振輝、陳吉成於109年4月21日與上訴人簽訂系爭買賣契約，並未與參加人共同代理，核屬無權代理，被上訴人復未承認該無權代理行為，則系爭買賣契約對於被上訴人即不生效力，上訴人自無從對被上訴人主張基

於系爭買賣契約所生之違約金債權。是被上訴人之主張，應屬有據。上訴人所辯，並不可採。

六、綜上所述，被上訴人訴請確認上訴人對被上訴人就系爭買賣契約所生違約金債權不存在，核屬有據，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第86條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　26　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　高明德

法　官　張文毓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　劉文珠