

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第229號

上訴人 富頂建設股份有限公司

法定代理人 林旺仁

訴訟代理人 陳麗鳳

林洲富律師

吳柏緯律師

翁偉倫律師

被上訴人 祭祀公業陳高

法定代理人 陳吉成

陳彥竹

陳振輝

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年11月23日臺灣宜蘭地方法院109年度訴字第372號第一審判決提起上訴並為訴之追加，本院於113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文；次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查：上訴人先位聲明

01 及備位聲明原均依民國108年8月25日「祭祀公業陳高土地投
02 標書（下稱系爭投標書）」、「祭祀公業陳高土地公開出售
03 前，雙方已同意之買賣契約內容（下稱系爭出售前買賣契
04 約）」而為請求（本院卷一第123頁）。嗣於本院審理時先
05 位主張兩造依上開文書已成立買賣本約，更正依民法第345
06 條、第348條規定請求；備位主張兩造已成立買賣預約，更
07 正依系爭出售前買賣契約第2條、第4條約定及追加依民法第
08 345條、第348條規定請求簽立買賣本約並移轉系爭土地所有
09 權（本院卷二第261頁），經核上訴人上開更正請求權部
10 分，核屬更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加，至備位
11 聲明追加請求權部分，則基於同一基礎事實所為訴之追加，
12 均合於首揭規定，先予敘明。

13 貳、實體事項

14 一、上訴人主張：被上訴人於108年8月25日公開標售其所有坐落
15 宜蘭縣○○鄉○○段00、00地號土地（後者嗣於109年6月12
16 日分割出0000、0000地號土地，與00、00地號土地合稱系爭
17 土地），伊書立系爭投標書以總價新臺幣（下同）1億3433
18 萬1130元投標並得標，兩造復簽立系爭出售前買賣契約，就
19 買賣標的、價金、移轉所有權之期限等要素達成合意，成立
20 買賣契約。縱認系爭投標書及系爭出售前買賣契約並非買賣
21 契約之本約，至少有買賣預約之效力，被上訴人負有與伊簽
22 定本約及移轉系爭土地所有權之義務。又被上訴人於108年9
23 月23日、108年10月25日寄發存證信函，均未合法送達，不
24 生解除契約之效力等情。爰先位依民法第345條、第348條規
25 定求為命被上訴人將系爭土地所有權移轉予伊；備位則依系
26 爭出售前買賣契約第3條約定求為命被上訴人與伊簽立買賣
27 本約，依第4條約定及追加民法第345條、第348條規定求為
28 命被上訴人將系爭土地所有權移轉予伊之判決。

29 二、被上訴人則以：伊係於108年8月25日上午召開派下員大會決
30 議修訂規約（下稱108年8月25日修訂規約），並未於當天下
31 午召開系爭土地標售；又系爭出售前買賣契約已標明「公開

01 出售前」，亦未記載買賣總價、標的物等，此非兩造於108
02 年8月25日簽立之文書；另依108年8月25日修訂規約第12
03 條：「本公業財產之處分，由管理人3分之2同意及監察委員
04 3分之2同意，負責財產處分事宜」，系爭土地之處分應經管
05 理人及監察委員各3分之2同意方得為之，而系爭投標書、出
06 售前買賣契約上固有「祭祀公業陳高之印」之大章，但伊設
07 有管理人3名、監察委員7名，其上並無管理人2名及監察委
08 員5位之小章，亦未經管理人及監察委員各3分之2同意，自
09 屬無效，縱伊管理人3人有收受上訴人交付之1000萬元支
10 票，仍無解於系爭投標書、系爭出售前買賣契約未經管理人
11 及監察委員各3分之2同意而無效之事實。況兩造對系爭土地
12 買賣條件尚未達意思表示合致，不能證明兩造成立買賣本約
13 或預約。縱認兩造於108年8月25日達成買賣預約，伊已於10
14 8年9月23日寄發存證信函定期催告簽訂正式土地買賣合約，
15 上訴人未依限履約，伊於108年10月25日寄發存證信函為解
16 除買賣預約之意思表示，並已合法送達上訴人法定代理人，
17 故上訴人所為請求均無理由等語，資為抗辯。

18 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明全部不服，提起
19 上訴並追加備位聲明之請求權，上訴聲明：(一)原判決廢棄。
20 (二)先位聲明：被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予上訴
21 人。(三)備位聲明：1. 被上訴人應依系爭投標書、出售前買賣
22 契約所載內容與上訴人簽立買賣契約。2. 被上訴人應將系爭
23 土地所有權移轉登記予上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴及
24 追加之訴均駁回。

25 四、本件不爭執事項僅記載與論述有關部分，其餘見本院卷三第
26 12、13頁：

27 (一)系爭投標書、出售前買賣契約蓋有上訴人公司大小章及被上
28 訴人大章。

29 (二)被上訴人於108年8月25日召開派下員大會通過修訂規約。

30 (三)系爭00地號土地於109年6月12日再分割出同段0000、0000地
31 號土地。

01 (四)被上訴人法定代理人陳振輝、陳吉成於109年4月21日就系爭
02 土地與訴外人陳文豐簽立土地買賣契約書。

03 五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷一第165頁）及本院之判斷
04 分述如下：

05 (一)上訴人主張被上訴人於108年8月25日公開標售系爭土地乙
06 節，為被上訴人否認，並辯稱未於108年8月25日下午召開系
07 爭土地標售，系爭出售前買賣契約亦非當天製作之文書云
08 云，惟查：

09 1. 依上訴人提出被上訴人3名管理人簽署並於108年8月5日發文
10 之祭祀公業陳高土地出售公告（本院卷二第157頁），已載
11 明標售系爭土地，開標日期為108年8月25日下午2時30分，
12 開標地點為宜蘭縣○○鎮○○路0段00巷0號2樓北成社區發
13 展協會等情，被上訴人亦不爭執上開出售公告之真正（本院
14 卷二第148頁）。

15 2. 復據被上訴人管理人陳吉成證述：108年8月25日上午在北成
16 社區活動中心開派下員大會，大概中午結束，陳彥竹告知當
17 天下午要在活動中心辦理系爭土地公開標售，但伊認為當天
18 上午甫召開派下員大會修改規約，在此之前，能否合法議決
19 修改規約尚屬未明，招標過程有瑕疵，故伊僅留在現場外
20 圍，是陳彥竹與陳振輝與上訴人討論系爭投標書、系爭出售
21 前買賣契約之手寫文字，陳彥竹有出示完成文字修正及用印
22 後之系爭投標書、系爭出售前買賣契約予伊，伊有簽收上訴
23 人交付之1000萬元支票等語（本院卷一第319至323頁）；證
24 人即介紹上訴人投標之黃宏業證述：伊係在仲介公司聽到陳
25 彥竹說系爭土地準備公開招標，有意投標者，可幫忙介紹，
26 伊於108年8月25日下午有前往投標現場，當時被上訴人3名
27 管理人及7、8位派下員在場，當天只有上訴人代理人陳麗鳳
28 前往投標，伊在現場有看到系爭投標書及系爭出售前買賣契
29 約之打字版，上訴人得標後，由陳慶森代書依照雙方意思在
30 上開文書進行文字增刪修改及用印等語（本院卷一第301至3
31 04頁）；證人即代書陳慶森亦證稱：伊於108年8月25日與上

01 訴人代理人陳麗鳳、介紹人黃宏業前往投標現場，被上訴人
02 3名管理人均在場，上訴人在現場領取被上訴人提供系爭投
03 標書、系爭出售前買賣契約打字版後，這是公開標售之公告
04 內容，當場書寫系爭投標書並投標，上訴人得標後，伊在系
05 爭投標書、系爭出售前買賣契約手寫加註雙方當場磋商同意
06 內容，俾利作為買賣契約附件，上訴人得標後，亦交付1000
07 萬元支票等語（本院卷一第309至312頁），並有投標當天之
08 現場照片、1000萬元支票簽收資料、系爭投標書及系爭出售
09 前買賣契約在卷可稽（原審卷二第31、33、35、393、395、
10 397頁），足認被上訴人管理人3人確於108年8月25日下午召
11 開系爭土地標售，並於現場簽立系爭出售前買賣契約及系爭
12 投標書，故被上訴人上開抗辯，顯非可採。

13 (二)上訴人復主張兩造於108年8月25日簽立系爭投標書、系爭出
14 售前買賣契約，已成立買賣本約云云，被上訴人則辯以系爭
15 土地標售未依108年8月25日修訂規約取得管理人及監察委員
16 各3分之2同意而無效等語，經查：

17 1. 按祭祀公業法人章程，應記載財產管理、處分及設定負擔之
18 方式；又祭祀公業法人派下員大會每年至少定期召開一次，
19 議決章程之訂定及變更、財產處分及設定負擔等事項；又祭
20 祀公業法人派下員大會之議決，關於章程之訂定及變更、財
21 產之處分及設定負擔等事項之決議，應有派下現員3分之2以
22 上之出席，出席人數超過4分之3之同意；依前條規定取得同
23 意書者，應取得派下現員3分之2以上書面之同意，祭祀公業
24 條例第24條第12款、第30條第1項第1、5款、第33條第1項但
25 書第1、2款分別定有明文。查，系爭土地乃被上訴人全體派
26 下員公同共有之公業財產，有土地登記謄本可稽（原審卷一
27 第51至67頁），依上開規定，系爭土地之處分應依被上訴人
28 章程（即規約）或派下員大會決議為之甚明。

29 2. 據被上訴人於106年8月5日發文之祭祀公業陳高土地出售公
30 告，108年8月25日下午系爭土地公開標售係依106年派下員
31 大會會議決議辦理（本院卷二第157頁）。而被上訴人106年

01 5月28日派下員大會決議修訂規約第12條規定：「本公業財
02 產之處分應經派下現員3分之2以上出席，出席人數4分之3以
03 上同意，授權管理人3分之2同意及監察委員3分之2同意，負
04 責財產處分事宜。或經派下現員3分之2以上之書面之同意，
05 授權管理人3分之2同意及監察委員3分之2同意，負責處分事
06 宜。」，可徵處分系爭土地之程序應由派下員大會重度決議
07 授權被上訴人管理人及監察委員各3分之2同意方得為之。再
08 依106年5月28日派下員大會議程案由四：「本公業所有坐落
09 ○○鄉○○段00、00、00三筆土地，擬授權由管理人會同監
10 察人組成『祭祀公業陳高不動產處分小組』全權辦理乙
11 案」，派下員大會決議內容為：「授權由3名管理人3分之2
12 同意及7名監察委員3分之2同意負責財產處分事宜」，有106
13 年5月28日修訂規約、會議紀錄可明（本院卷二第419、426
14 頁），依被上訴人106年5月28日派下員大會決議，係授權管
15 理人、監察委員組成公業財產處分小組，並由管理人、監察
16 委員各3分之2同意負責系爭土地處分事宜。

17 3. 被上訴人雖於108年8月25日上午召開派下員大會決議修訂規
18 約第12條：「本公業財產之處分由管理人3分之2同意及監察
19 委員3分之2同意，負責財產處分事宜」，有會議紀錄及108
20 年8月25日修訂規約可參（原審卷二第251、253頁，原審卷
21 一第109至113頁），倘規約第12條於修訂後立即施行，被上
22 訴人亦應經管理人及監察委員各3分之2同意，方得於當天下
23 午公開標售系爭土地。

24 4. 惟依證人陳吉成、黃宏業、陳慶森上開證述，可知108年8月
25 25日系爭土地標售當時，僅有被上訴人3名管理人及數名派
26 下員在場。另據被上訴人共有7名監察委員，其中證人即被
27 上訴人監察委員陳有朋證稱：伊沒有印象去參加108年8月25
28 日下午系爭土地公開標售等語（本院卷二第325頁），證人
29 即被上訴人監察委員陳理勲、陳志聰均證稱：106年5月28日
30 修訂規約第12條規定要開派下員大會才能處理出售公業土
31 地，後來於108年8月25日修訂規約第12條，改成授權給管理

01 人及監察人各3分之2同意決定。修訂目的是如須經過派下員
02 大會決議授權，不容易召開取得決議，依108年8月25日修訂
03 規約第12條，在標售系爭土地之前，必須先經過管理人及監
04 察人各3分之2同意，伊有出席108年8月25日派下員大會，並
05 不知道當天下午要公開標售系爭土地，開會後就離開等語
06 （本院卷二第329至332、342至345頁）；證人即被上訴人監
07 察委員陳崇仁證稱：伊事後經由陳吉成告知，才知道108年8
08 月25日下午有標售系爭土地等語（本院卷二第339頁）；證
09 人即被上訴人監察委員陳獻志則證稱：伊未出席108年8月25
10 日派下員大會，並不知道當天下午要公開標售系爭土地等語
11 （本院卷二第350、351頁），由上述5名監察委員均證述不
12 知道108年8月25日下午有系爭土地標售程序，亦即不論係依
13 106年5月28日派下員大會決議，或依108年8月25日修訂規約
14 第12條，在未獲被上訴人7名監察委員3分之2即5人同意，縱
15 在被上訴人3名管理人同意情形下，被上訴人仍不能標售系
16 爭土地，被上訴人3名管理人所為系爭投標書、系爭出售前
17 買賣契約係屬無效。

- 18 5. 雖被上訴人於109年3月1日召開109年第一次管理、監察人聯
19 席會會議紀錄（本院卷一第195、197頁），其中十、討論提
20 案案由六「執行108年8月25日，本公業土地出售案」，會議
21 紀錄說明欄記載：「履保採用台銀、土銀、合庫、一銀、彰
22 銀、華銀，其中一家，本人同意賣出。」，辦法欄記載：
23 「按說明處理」，並經管理人陳彥竹、陳振輝及監察委員陳
24 有朋、陳瑞璋、陳文旭、陳獻志、陳志聰在決議欄簽名同
25 意。惟上開會議紀錄說明欄及辦法欄記載內容係指如公業財
26 產處分履約保證如採用公銀行庫則同意出售。復佐以證人陳
27 理勲證述：106年5月28日派下員大會起至108年8月25日派下
28 員大會，從未經管理人及監察委員各3分之2同意公開招標出
29 售系爭土地，伊雖有出席109年3月1日會議，但因不同意提
30 案，故未在會議紀錄上簽名，當天會議其中十、討論提案案
31 由六之決議是就會議紀錄說明欄記載內容表示同意等語（本

院卷二第335、333頁)；證人陳志聰證述：被上訴人管理人及監察委員並沒有正式開會決議，對外公開招標出售公業土地的條件及方式，伊有出席109年3月1日會議，並在該次會議紀錄十、提案討論案由六之決議欄上簽名表示同意，但該次開會討論重點為履約採台銀等方式，就是如履約採台銀等就同意108年8月25日公業土地出售案，但伊不知道108年8月25日系爭土地標售之買賣條件及金額，故當時只有討論履約等語(本院卷二第345、347、348頁)；證人陳獻志證述：伊有出席109年3月1日會議，並在會議紀錄決議欄簽名，當天是管理人將108年8月25日出售土地案，提請監察人同意，伊同意內容就如會議紀錄所載等語(本院卷二第352頁)，顯見109年3月1日會議討論提案，被上訴人管理人及監察委員各3分之2決議內容係如履約保證採用公銀行庫，則同意出售系爭土地，並非事後追認同意108年8月25日系爭土地標售案。

6. 佐以109年4月21日管理人暨監察人臨時聯席會議紀錄(原審卷二第95至101頁)，該次會議討論「關於本公業出售土地案如有優於我方原訂每坪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百分之4，相關服務費百分之2」，業經管理人陳吉成、陳振輝及監察委員陳志聰、陳文旭、陳理勳、陳有朋、陳獻志同意。依證人陳理勳證稱：因為108年8月25日系爭土地標售案，未經監察委員同意，買賣不成立，後來有仲介找上管理人說有新買主，才召開109年4月21日會議，當天會議管理人及監察委員有同意要出售新買主等語(本院卷二第334頁)；證人陳志聰亦證稱：108年8月25日系爭土地標售沒有依108年8月25日修訂規約第12條規定，經管理人及監察委員各3分之2同意，買賣不成立，後來有找到新買主，才召開109年4月21日會議，新買主有經過管理人及監察委員各3分之2同意等語(本院卷二第346頁)，並有109年4月21日被上訴人與訴外人陳文豐簽立之土地賣賣契約書可憑(本院卷二第443至465

頁），益證108年8月25日系爭土地標售，事後並未經被上訴人管理人及監察委員各3分之2追認同意。

7. 上訴人固主張被上訴人管理人之代表權或代理權之限制，依民法第27條、第107條、第168條規定，不得對抗善意的上訴人云云（本院卷三第36、37頁）。惟被上訴人106年5月28日修訂規約第12條、派下員大會決議或108年8月25日修訂規約第12條，已明確規範公業處分財產之要件，倘不符上開要件，被上訴人不能標售系爭土地，被上訴人3名管理人亦不能代表被上訴人簽立系爭投標書及系爭出售前買賣契約，並非對被上訴人管理人代表權或代理權之限制。是上訴人上開主張，尚非可採。

8. 從而，108年8月25日系爭土地標售，既未經被上訴人管理人及監察委員各3分之2同意，被上訴人管理人無權代表被上訴人簽立系爭投標書、系爭出售前買賣契約，縱上開文書已蓋用被上訴人大章（見不爭執事項(一)），仍自始不生效力，則上訴人主張兩造依上開文書已成立買賣本約或預約，均屬無據，自無庸再贅論兩造其餘主張或抗辯。

六、綜上所述，上訴人主張兩造於108年8月25日就系爭土地已成立買賣本約或預約，先位依民法第345條、第348條規定求為命被上訴人移轉系爭土地所有權；備位依系爭出售前買賣契約第3條約定求為命被上訴人與其簽立買賣本約，依第4條約定求為命被上訴人移轉系爭土地所有權，均無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加備位依民法第345條、第348條規定，請求被上訴人簽立買賣本約及移轉系爭土地所有權，亦無理由，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第

01 449條第2項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

03 民事第四庭

04 審判長法 官 傅中樂

05 法 官 陳彥君

06 法 官 黃欣怡

07 正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 （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
11 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
12 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
13 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
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

16 書記官 卓雅婷