最高法院民事判決

114年度台上字第386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

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

上列當事人間請求確認債權不存在事件，上訴人對於中華民國113年3月26日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第1055號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、被上訴人主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段37地號、63地號土地（下合稱系爭土地）為伊公業所有，於民國106年間經派下員大會決議出售。依「祭祀公業陳高管理暨組織規約」（下稱系爭規約）規定，伊公業置3位管理人即訴外人陳振輝、陳吉成（下稱陳振輝等2人）與參加人，依民法第168條規定，應共同代理伊公業出售系爭土地。惟陳振輝等2人未經參加人同意，擅於109年4月21日代表伊公業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），對伊公業自不生效力，上訴人無從依系爭買賣契約請求伊公業給付違約金等情。爰求為確認上訴人對伊公業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後，已依約給付簽約款、完稅款共計新臺幣（下同）4500萬元。系爭買賣契約經被上訴人管理人2人及監察委員5人同意，符合系爭規約第12條：「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」之規定（下稱系爭規定），縱認被上訴人未經全體管理人代表簽約，陳振輝等2人亦表見代理被上訴人與伊訂立系爭買賣契約，自屬有效成立。嗣因系爭土地遭訴外人富頂建設股份有限公司（下稱富頂公司）聲請法院裁定假處分並辦理登記，致伊未能依約於109年7月31日前取得系爭土地所有權，被上訴人依系爭買賣契約第10條第4項約定，應自同年8月1日起，每日按已付價款1/1000即4萬5000元計付違約金，伊對被上訴人有該違約金債權存在等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

㈠被上訴人係未辦理法人登記之祭祀公業，於106年5月28日舉行派下員大會，決議選任陳振輝等2人及參加人為管理人，陳振輝等2人於109年4月21日以被上訴人管理人名義與上訴人簽訂系爭買賣契約，嗣系爭土地於同年6月23日經富頂公司聲請辦理假處分登記之事實，為兩造所不爭。

㈡被上訴人於106年5月28日召集派下員大會，決議授權3名管理人及7名監察委員各以2/3之同意，負責祀產之處分事宜。嗣被上訴人於109年4月21日召集「管理人暨監察人臨時聯席會議」，僅決議如有較優惠價格時，即同意委售系爭土地，並支付仲介費及服務費，系爭規約復未規定各管理人得單獨對外代表被上訴人，依民法第168條本文規定，應由陳振輝等2人與參加人共同代理。被上訴人未經全體管理人共同代理，即與上訴人訂立系爭買賣契約，自屬無權代理，復未經參加人或被上訴人承認，對於被上訴人自不生效力，亦無須對上訴人負表見代理之授權人責任。

㈢系爭規定旨在規範被上訴人處分財產之意思形成方式，尚須經其法定代理人共同對外為買賣之意思表示。而民法第820條第1項係共有物管理之規定，土地法第34條之1第1項規定旨在發展社會經濟、增進共有物之有效利用，以免妨礙都市計畫之執行，同條第3項、第4項並有其他共有人補償、優先承購之規定，核與系爭規定係規範祀產處分不同，無從比附援引。上訴人謂系爭規定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，亦無可採。

㈣從而，被上訴人請求確認上訴人就系爭買賣契約所生違約金債權不存在，為有理由，應予准許。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠按祭祀公業未依祭祀公業條例成立為法人前，其財產屬祭祀公業所有派下員所公同共有，如有祭祀公業之原始規約或經派下員特別多數決同意之規約，明確授權管理人得代表派下員就祭祀公業之不動產處分或設定負擔者，即以該規約之規定辦理。又代理人有數人，其代理權為共同代理權，抑為各別代理權，應依法律或本人之意思表示定之，如法律別無規定，而本人又未另有意思表示者，始依民法第168條本文規定，視為共同代理，其代理行為，應共同為之。

㈡查：被上訴人係未辦理法人登記之祭祀公業，經派下員大會決議選任陳振輝等2人及參加人為管理人，陳振輝等2人以被上訴人管理人名義與上訴人簽訂系爭買賣契約，均為原審認定之事實。依被上訴人108年8月修訂之系爭規定（見一審補字卷29頁、一審訴字卷93至94頁），被上訴人派下員經特別多數決明確授權管理人及監察委員各2/3之同意，負責祀產處分事宜，似見系爭規定旨在避免被上訴人管理人獨斷或為矛盾行為。原審復認定系爭規定係規範被上訴人處分財產之意思形成方式。觀諸該規定文義，似亦未限制管理人應以會議之決議形式為必要。果爾，如被上訴人已依系爭規定明確授權，經全體管理人2/3之同意形成出賣系爭土地之意思，是否不能認有民法第168條但書規定之適用，由管理人其中1

人或數人實行代理行為（簽署系爭買賣契約），即非無研求之餘地。原審未遑探求系爭規定之趣旨，徒以上開理由，逕為上訴人不利之判決，自有可議。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，陳振輝等2人究係「代表」或「代理」被上訴人簽訂系爭買賣契約；系爭規定係指被上訴人祀產之處分必須同時經全體管理人及監察委員各2/3之同意通過，抑或先由管理人2/3執行職務，再經監察委員2/3之同意，而對管理人之代理權限有所限制，案經發回，應併注意研究及之。又本件事實尚待原審調查審認，即無就法律上爭議先行言詞辯論之必要，均附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　2　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　瑜　娟

法官　林　玉　珮

法官　周　群　翔

法官　胡　宏　文

本件正本證明與原本無異

書　記　官　謝　榕　芝

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　8　　日