

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事裁定

108年度彰司調字第124號

聲請人 盛煌建設有限公司

法定代理人 林永盛

相對人 祭祀公業法人彰化縣陳旺公

法定代理人 陳慶隆

關係人 陳水溝

陳文登

陳正雄

上三人共同代理人

陳浩華律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，聲請人聲請調解，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請調解意旨略以：緣相對人祭祀公業法人彰化縣陳旺公民國（下同）107年10月28日第2次全體派下員會議，就提案2派下員陳文登提案活化資產乙事，土地百分之90處分，百分之10興建會所，土地處分每坪新臺幣（下同）60,000元為底價出售，低於60,000元（包含）時不同意者派下員可行使優先承買權（標的為彰化縣○○鎮○○段○○○○號），經提案表決結果為全體派下員以書面簽立同意書並全體通過表決，並過半同意採取議價方式處分土地通過表決。聲請人盛煌建設有限公司參加議價方式將黃色信封交予主持人陳慶榮開封，開封結果聲請人以土地甲部分19,160,000元，建物乙部分以8,200,000元，合計27,360,000元為最高者有利標，並約定斡旋金轉定金之意思表示一致，買賣契約成立。就乙部分未保存建物之所有權人已簽立契約完竣，是此，甲部分相對人祭祀公業法人陳旺公，應比照辦理買賣移轉事宜予聲請人，為此聲請調解云云。

01 二、按依法律關係之性質、當事人之狀況或其他情事可認為不能
02 調解或顯無調解必要或調解顯無成立之望者，得逕以裁定駁
03 回，民事訴訟法第406第1項第1款定有明文。又依祭祀公業
04 條例第36條規定：管理人就祭祀公業法人財產之管理，除章
05 程另有規定外，僅得為保全及以利用或改良為目的之行為。
06 再按關於財產之處分及設定負擔之決議，由祭祀公業法人派
07 下員大會之決議，應有派下現員過3分之2以上出席，出席人
08 數超過4分之3之同意行之；依第32條規定取得同意書者，應
09 取得派下現員3分之2以上書面之同意；祭祀公業法人之章程
10 定有高於前項規定之決數者，從其章程之規定，此為祭祀公
11 業條例第33條所明定。是不適宜由管理人直接代表祭祀公業
12 成立調解筆錄，應視管理人是否已依規約或取得全體派下員
13 同意，始得就該祭祀公業之財產為處分行為（臺灣高等法院
14 暨所屬法院104年法律座談會民事類提案第36號參照）。

15 三、經查，本件聲請人聲請調解，固據提出派下現員陳慶隆以相
16 對人名義與聲請人於108年1月15日所簽訂之土地買賣契約書
17 影本為證，並經陳慶隆於108年4月29日調解期日提出彰化縣
18 和美鎮公所之備查函，表示因相對人之原管理人陳慶榮辭任
19 ，陳慶隆業經相對人108年第1次派下員大會選任為管理人（
20 任期自108年3月1日至110年10月21日止），管理人陳慶隆就
21 上開聲請人之調解事項同意成立調解。惟查：

22 （一）本件相對人祭祀公業依祭祀公業條例第21條、第22條規定
23 向主管機關登記為祭祀公業法人，且定有章程。而依相對
24 人章程第21條第2項規定：「財產之處分及設定負擔，應
25 有派下現員3分之2以上出席，出席人數4分之3『以上』同
26 意。若出席人數因故未達定額而以同意書方式者，應取得
27 派下現員3分之2以上書面之同意。」此有本院職權向彰化
28 縣政府查詢之相對人章程附卷可參。然因首揭祭祀公業條
29 例第33條第1項之強制規定業已限制關於祭祀公業法人財
30 產處分之特別決議之通過決數，「應以派下現員超過3分
31 之2以上出席，出席人數『超過』4分之3之同意行之。」

01 且參之同條第2項規定，章程如有高於前項之決數者，從
02 其章程規定，亦可知章程規定通過決數如不及法定決數，
03 則仍應依同條第1項之法定決數行之。是依前開說明，上
04 開土地之處分之通過決數自應依祭祀公業第33條第1項規
05 定辦理。

06 (二) 聲請人主張前開土地之處分業經派下員會議同意，無非以
07 相對人107年第2次派下員會議紀錄（下稱系爭會議紀錄）
08 為據。而觀之系爭會議紀錄所載，相對人派下現員12人業
09 已全數出席，是依前開祭祀公業條例第32條規定，因無出
10 席人數不足而無法召開情形，自不得以取得派下現員同意
11 書面方式為之，且關於土地處分之特別決議之通過決數，
12 依同法第33條第1項規定，應經「超過」出席人數12人之4
13 分之3同意，而所謂超過係指不含本數在內，故同意數應
14 超過9人，即至少10以上人同意，始得處分土地，應先說
15 明。

16 (三) 依系爭會議紀錄所載：「提案2、陳文登提案活化資產，
17 土地百分之90處分，百分之10興建會所，土地處分每坪
18 60,000元為底價出售，低於60,000元（包含）時不同意者
19 派下員可行使優先承買權。說明：略。決議：彰化縣○○
20 鎮○○段○○○○號面積338坪，派下員以書面決議同意者為
21 陳慶榮...等12人全數通過。」「提案3：陳水溝提議派下
22 員會議紀錄能寄發每位派下員。陳水溝提議土地處分以公
23 開招標，陳世男提議以議價方式。大會表決此案，公開招
24 標3票，議價方式9票。本案通過以議價方式處分土地。」
25 惟查：

26 (1) 關於前開提案2之決議，查系爭會議紀錄既已載明派下現
27 員已全員出席，即能現場議決，提案2決議情形為何又記
28 載係以書面同意方式決議，其是否確符合同法第32條或其
29 他疑竇之處縱姑且不論。形式上既以各派下員同意書面為
30 決議方式，即應提出該書面以供法院審查各派下員就提案
31 2是否確實同意，或其書面表示同意之範圍為何。然聲請

人並未提出該同意書面為證，經本院向彰化縣政府查詢系爭會議紀錄，亦查無該同意書面，本院自無從審查。

(2) 再，縱依聲請人所述，提案2業經全體派下員同意。然查，經核提案2通過之決議內容，僅係就土地之處分比例、處分底價為原則性、抽象性之方針決定，其目的係單純以底價限制最低出賣價格，以消極避免廉價出售，且未究係處分土地之應有部分，抑或具體分割後特定範圍為處分，若係處分特定範圍，則其具體所在為何，此等與處分價格重大攸關因素均未決議處理。亦未就處分土地之買受人、具體價金等相關處分條件作成具成決議。且遍查相對人之章程或系爭會議紀錄，並無約定經議決底價後，後續處分土地一切事宜即全權授權管理人處置等記載。是關於提案2底價之僅係限制最低出賣價格功能之抽象性、方向性決議，尚缺具體內容，不足為處分土地之依據。

(3) 復查，所謂公開招標，係指以公開方式邀請不特定人參與投標，而在多數不特定人可參與投標之情形，投標人能否得標，須視其投標金額是否高於其餘投標人之投標金額而定，非管理人或其餘派下員所能控制。是於全體派下現員僅議決底價時，其程序究竟採公開招標或議價，事關具體實際成交價之合理化或反應市場價格，而為派下現員議決是否同意處分之重要因素。因此，公開招標或議價之處分方式，影響具體處分價格形成，其亦屬公司法第33條第1項規定應經特別決議之財產處分及設定負擔事項。而提案3就土地處分方式，大會表決同意公開招標為3票，同意議價方式9票。系爭會議紀錄雖記載通過以議價方式處分土地，然如上述說明，土地處分方式既屬應經特別決議事項，於派下現員12人業已全數出席情形，應經「超過」出席人數12人之4分之3同意，即至少10以上人同意，始可謂通過特別決議事項。是提案3處分土地方式，無論公開招標或議價均未達特別決議決數，提案3並未成立。則於提案3關於價格具體化之處分方法未成立，自難認就祭祀公業土

01 地之有何具體處分之決議。

02 四、綜上所述，本件管理人不得代表祭祀公業為調解，爰依首揭
03 規定，裁定駁回聲請人之調解聲請。

04 五、依民事訴訟法第406條第1項第1款、第95條、第78條，裁定
05 如主文。

06 六、如不服本裁定，得於收受後10日內向司法事務官聲明異議。

07 中 華 民 國 108 年 6 月 25 日

08 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

09 司法事務官 汪俊賢