

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第86號

原告 劉啟群
訴訟代理人 林永瀚律師
被告 祭祀公業法人新北市劉毅齋
特別代理人 劉錦隆律師
被告 劉建輝
共同
訴訟代理人 李茂禎律師
林殷廷律師

上列當事人間請求確認管理人關係不存在事件，經本院於民國109年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。又在確認之訴，祇須主張為訴訟標的之法律關係或其他事項之存否有不明確者，對於爭執其主張者提起，即當事人適格，無以該法律關係之雙方當事人為共同被告之必要（最高法院81年度台上字第2825號、93年度台上字第1987號判決要旨參照）。原告主張其為被告祭祀公業法人新北市劉毅齋（下稱被告祭祀公業）之派下員兼任聯席會副主任委員，請求確認被告祭祀公業與被告劉建輝間管理權不存在，既為被告否認，則原告對被告劉建輝與被告祭祀公業間管理權存否此一法律關係即處於不安狀態；又依被告祭祀公業章程第19條規定，管理人應遵

01 守聯席會之決議、關於年度業務計畫之擬議事項等職權，且
02 有代表法人之管理人對外代表被告祭祀公業，除章程規定外
03 ，不得為任何保證人、綜理本法人一切事務及財務等職權（
04 見本院卷(一)第37頁），顯見被告劉建輝若未合法取得管理權
05 ，卻以被告祭祀公業之管理人身分自居，將影響祭祀公業暨
06 全體派下員之權益；而原告既為被告祭祀公業之派下員兼任
07 聯席會副主任委員（見本院卷(一)第47至51頁），則原告主觀
08 上認其法律上之地位有不安之狀態，且此不安狀態得以本件
09 確認判決除去，而提起本件確認之訴，自有受確認判決之法
10 律上利益。是以，揆諸前揭規定及說明，原告提起本件訴訟
11 ，應有確認利益，合先敘明。

12 二、又按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人，或
13 其法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請
14 受訴法院之審判長，選任特別代理人。無訴訟能力人有為訴
15 訟之必要，而無法定代理人或法定代理人不能行代理權者，
16 其親屬或利害關係人，得聲請受訴法院之審判長，選任特別
17 代理人。民事訴訟法第51條第1項、第2項定有明文。又所
18 謂無訴訟能力人，非僅指無訴訟能力之自然人，法人無法定
19 代理人或其法定代理人不能行代理權之情形，亦屬之。經查
20 ，被告祭祀公業於101年1月3日取得法人登記證書，其登
21 記之管理人含劉建輝、劉新民、劉新強，代表法人之管理人
22 為劉建輝（參本院卷(一)第155至157頁法人登記證書），然
23 被告祭祀公業代表法人之管理人之4年任期應於105年1月
24 3日屆滿，本件訴訟係於107年1月8日起訴繫屬本院，惟
25 其迄今尚未選任新任之代表法人之管理人，堪認此情形應屬
26 法人無法定代理人而有進行訴訟之必要，須選任特別代理人
27 。經原告聲請為被告祭祀公業選任特別代理人，本院以108
28 年度聲字第306號民事裁定選任劉錦隆律師於本件訴訟中為
29 被告祭祀公業之特別代理人，併予敘明。

30 三、復按參加人一經參加於訴訟，倘未撤回其參加，亦未受法院
31 駁回其參加之確定裁定，則在該訴訟未因確定裁判或其他原

01 因終結前，隨時得按參加時之訴訟程度，輔助當事人為一切
02 訴訟行為，並不以參加時之審級為限，故在第一審為參加者
03 ，上訴至第二審時其效力仍然存續，第二審法院應通知其於
04 言詞辯論期日到場而為辯論（最高法院97年度台上字第360
05 號判決意旨參照）。參加人林美東前為輔助被告而為本件訴
06 訟參加，此有民事參加訴訟聲請狀（本院卷(二)第9至33頁）
07 可證，然其業於109年8月11日具狀撤回參加訴訟，此有民
08 事撤回訴訟參加狀（見本院卷(二)第57至58頁）足證，且經兩
09 造表示沒有意見（見本院卷(二)第77頁），則其參加本件訴訟
10 之效力自無存續，併予陳明。

11 貳、實體方面：

12 一、原告方面：

13 (一)、被告劉建輝（下稱劉建輝）於民國97年9月13日開始擔任被
14 告祭祀公業法人新北市劉毅齋（當時尚未變更為法人且名稱
15 為「祭祀公業公業劉毅齋」，下稱被告祭祀公業）第6屆主
16 任委員兼管理人，其後即未召開派下員大會，直至100年6
17 月25日始召開派下員大會，該次大會除同意申辦法人外，並
18 選任劉建輝為被告祭祀公業第1屆代表法人之管理人，任期
19 至102年9月為止（該次選舉究有無依法人章程規定由派下
20 員直接選舉、是否合於章程及相關議事規則，暫不爭執其合
21 法性，並非自認該次派下員大會選舉程序與結果合法，併予
22 敘明。）。劉建輝於102年9月任期屆滿，被告祭祀公業迄
23 今仍未重新選任新的管理人。

24 (二)、被告祭祀公業除100年6月25日申辦法人之派下員大會及10
25 6年4月22日派下員大會外，並無其他任何派下員大會，且
26 該2次派下員大會亦無針對財產處分所為之決議，依祭祀公
27 業條例、內政部函示與被告祭祀公業章程（下稱系爭章程）
28 ，劉建輝自不得處分被告祭祀公業財產，然劉建輝於102年
29 9月任期屆滿後，未得派下員大會授權或同意，竟於106年
30 7月3日將被告祭祀公業所有之坐落於新北市○○區○○段
31 ○○○○號土地（下稱系爭土地）出售予訴外人林美東（下稱

林美東)並於同8月4日移轉所有權登記，顯屬無權代理，更非管理或維護祭祀公業法人之必要而逾越管理人職權，該財產處分違反強行規定應屬無效；以及依實價登錄記錄，系爭土地之價金尚不及公告現值之一半，顯係不當處分被告祭祀公業財產，而對被告祭祀公業財產有所毀害。依系爭章程第21條規定，劉建輝為上開無權處分之行為應即解任。

(三)、併聲明：

1、確認劉建輝與被告祭祀公業間管理人關係不存在。

2、訴訟費用由被告連帶負擔。

二、被告方面：

(一)、被告祭祀公業部分：

系爭土地之買賣授權書上有劉建輝親自簽名，且林美東提出之委任狀上記載委任劉正清出售系爭土地，也經劉建輝親自簽名，及補發權狀時有提出劉建輝個人印鑑證明並蓋用該印鑑章，以及辦理過戶時有提出新北市政府核發同意出售系爭土地並蓋用被告祭祀公業大、小章，劉正清如何取？是否與劉建輝完全無關？請法院依法審酌。

(二)、劉建輝部分：

1、劉建輝並未為無權處分財產或造成被告祭祀公業損害之行為，而係訴外人劉正清（下稱劉正清）私自背著劉建輝及其他人，偷偷與江陵建設股份有限公司（下稱江陵公司）洽談系爭土地之買賣、簽約，江陵公司除因此一次性支付劉正清高達5,000萬元之款項外，另支付劉正清之公司職員顏銘均500萬元佣金（已領取250萬元），但系爭土地之價金不到7,000萬元，江陵公司卻付給劉正清、顏箔君、顏銘均佣金竟也高達6、7千萬元，江陵公司顯意圖賤價取得系爭土地，而私自與劉正清、顏箔君、顏銘均洽談系爭土地之買賣，並以高額佣金誘使劉正清、顏箔君、顏銘均配合，而意欲以不法手段取得系爭土地。況系爭契約上劉建輝之電話為何填寫劉正清且劉建輝資料則均為劉正清？且系爭土地之價金支票均係劉正清、顏銘均領取，劉正清有劉建輝親自簽名之授權

書且代表而與江陵公司洽談契約，有權代為領取價金支票，但顏銘均無授權書，何以代被告祭祀公業領取第1、2期價金支票？又第1、2期價金支票領取後均未提示兌現，致第1期價金支票須再變更發票日期，而第3期價金支票則未依約在系爭土地過戶時領取，迨系爭土地過戶後尚須江陵公司以存證信函催促劉建輝領取，何以江陵公司對第1、2期價金支票領取後未提示兌現、第3期支票未依約領取，被告祭祀公業即過戶系爭土地均無懷疑？且系爭土地過戶前，被告祭祀公業並未向新北市政府民政局申請抄錄複製「新北市祭祀公業法人劉毅齋」法人圖記及管理人印鑑式等相關資料，嗣經民政局106年6月30日新北民宗字第1061257272號函覆，然受文者竟為「劉建輝」、地址「新北市○○區○○街○○巷○○弄○○號3樓」顯與劉建輝資料不符，又被告祭祀公業初始登記地址為「新北市○○區○○街○○巷○○弄○○號3樓」，於101年間即已遷至劉建輝現住處「新北市○○區○○街○○巷○○弄○○號」及曾向民政局申請法人印鑑證明書，嗣經民政局106年7月4日新北民宗字第1061291760號函覆，然受文者為「祭祀公業法人新北市劉毅齋（代表人法人管理人：劉建輝）」，然地址仍為「新北市○○區○○街○○巷○○弄○○號3樓」顯與事實不合。顏箔君於104年9月23日向新店地政事務所申請系爭土地所有權狀補給，以便於106年間配合江陵公司過戶系爭土地，顯非劉建輝授權。又系爭買賣後附之劉建輝印鑑證明，其申請日期為104年8月14日，該次申請目的為「新店中央段抵價地權利」顯非系爭土地買賣過戶之用。況且，劉建輝業經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）107年度偵字第18767號不起訴處分確定在案，及劉正清偽造文書案件等案件，經臺北地檢署107年度偵字第7303、7304號起訴，益徵系爭買賣係劉正清私自拿取放在被告祭祀公業辦公室抽屜之大、小章並盜蓋在授權書上，而持之與江陵公司簽約，劉建輝並未參與。

2、被告祭祀公業先前多次出售土地，依例均於簽署買賣契約前

、後，由劉建輝在理監事聯席會議提出報告，所簽訂之價金亦均符合會議決議，劉建輝處理過多次、金額更大的土地出售案，與買方洽談有一定結論後，劉建輝即提至理監事聯席會報告，從無不符決議之情事，劉建輝多次處理土地買賣均無不法情事，何須將系爭土地賤賣予江陵公司？甚至須負背信刑責？

3、被告祭祀公業106年4月22日派下員大會，本來議案有包含祭祀公業財產含系爭土地之處分議案，但當時因派下員中途大量離席，後續無法做任何有效的決議，故劉建輝就處分被告祭祀公業所有之土地含系爭土地須提起派下員大會決議知之甚詳。況派下員大會一旦作成處分土地之決議，劉建輝勢必須隨時向理監事聯席會議報告，則系爭土地買賣之條件不符決議豈能掩蓋？故若劉建輝就系爭土地買賣一事知情，處理方式豈非應將處分土地之決議一再拖延，最好拖延個數十年，屆時無須懼怕任何民刑事責任？

(二)、並聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、本院得心證之理由：

(一)、查被告祭祀公業經新北市政府於101年1月4日以北府民宗字第1001854940號函核准法人登記在案，迄今尚未改選管理人，仍登記劉建輝為代表被告祭祀公業之管理人；及系爭土地原登記為被告祭祀公業所有，嗣於106年8月4日以買賣為由移轉所有權登記予林美東，該買賣契約如臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）107年度重訴字第170號民事卷宗（下稱北院卷）土地買賣契約書暨相關資料所示係於104年9月1日簽約，買賣價金為67,547,280元，並已支付完畢等情，此為兩造所不爭執，並有民政局107年3月2日函覆暨所附資料（本院卷(一)第153至163頁）可證，且被告祭祀公業於另案對林美東起訴主張系爭土地之買賣係因劉正清無權處分，請求確認雙方就系爭土地之買賣關係不存在並請求將系

01 爭土地上開所有權移轉登記予以塗銷，經臺北地院以107年
02 度重訴字第170號審理並於109年8月24日為林美東認諾之
03 判決，此有該判決可稽，且經本院依職權調閱北院卷核閱屬
04 實。是上開事實，堪予認定無訛。

05 (二)、原告主張劉建輝無權處分即未經被告祭祀公業派下員大會決
06 議或授權將系爭土地出售予林美東，依系爭章程第21條規定
07 ，擅自處分系爭土地且以顯不相當之價格處分而不當毀損法
08 人財產，應即解任，並自106年8月4日即系爭土地所有權
09 移轉登記予林美東時解任等語，但為被告否認，並以前詞置
10 辯。是以，本件爭點為：劉建輝是否有處分或授權劉正清處
11 分系爭土地出售予林美東之事宜？及原告主張劉建輝有處分
12 或授權劉正清處分系爭土地出售予林美東一事，依系爭章程
13 第21條規定，認劉建輝未經被告祭祀公業派下員大會決議，
14 擅自處分系爭土地且以顯不相當之價格處分系爭土地而不當
15 毀損法人財產，應即解任，且解任時點106年8月4日即系
16 爭土地移轉所有權登記予林美東時，是否有理由？茲分別論
17 述如下。

18 (三)、劉建輝是否有處分或授權劉正清處分系爭土地之出售予林美
19 東事宜？

20 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
21 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
22 訴訟法第277條定有明文。本件原告主張劉建輝擅自將系爭
23 土地處分或授權劉正清處分出售予林美東等語，既為劉建輝
24 否認，依法自應由原告負舉證之責。

25 2、經查，劉正清因系爭土地之買賣而涉嫌偽造文書等案件，經
26 臺北地檢署檢察官以107年度偵字第7303、7304號提起公訴
27 後，由臺北地院以108年度審簡字第2148號刑事判決其犯行
28 使偽造私文書罪，共3罪，各處有期徒刑6月，如易科罰金
29 ，均以1,000元折算日。應執行有期徒刑1年4月，如易科
30 罰金，以1,000元折算日。未扣案犯罪所得5,000萬元沒收
31 之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額

（尚未確定，現由臺北地院109年度審簡上字第65號審理中，下稱劉正清刑案）在案，此有上開判決書（見本院卷(三)第65至72頁）可證，並經本院依職權調閱上開刑事卷宗核閱屬實。又查，劉建輝因系爭土地之買賣而涉嫌背信案件，經臺北地檢署檢察官以107年度偵字第18767號、108年度偵續字第529號為不起訴處分確定在案（下稱劉建輝刑案），此有上開不起訴處分書（見本院卷(三)第59至63頁、限閱卷140至144頁）可證，先予敘明。

3、原告主張劉建輝擅自處分或授權劉正清處分系爭土地一節，固以系爭土地之買賣契約及過戶登記為據，然查，系爭土地之買賣過程係劉正清明知祭祀公業管委會於99年6月13日決議授予管理人劉建輝、劉新民、劉新強等3人，以不得低於土地公告現值加4成之價格，處分祭祀公業名下之新北市○○區○○段180、181、190、191、225、227、231等地號土地，且劉建輝僅授予劉正清就系爭土地對外詢價之權，詎劉正清因私下與江陵公司人員洽商土地買賣、合建等事宜，經江陵公司允諾就該二案支付共5,000萬元之斡旋金，於104年9月7日前某時，向劉建輝佯稱有人願意承租祭祀公業土地，需出具祭祀公業授權書，致劉建輝陷於錯誤在空白授權書上之「授權人」及「立授權書人」填寫資料並簽署後，劉正清即擅自勾選「買賣」項下之「出售不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約…」而偽造出售系爭土地之授權書，並以需辦理祭祀公業事宜之理由，向祭祀公業總務劉澤承取得祭祀公業大章，復私自拿取放置於祭祀公業辦公室抽屜之祭祀公業小章（即劉建輝之印章）後，盜蓋該祭祀公業大、小章於授權書上，旋持上開偽造之授權書於104年9月間，與江陵公司代表人林美東就系爭土地以土地公告現值之5成即6,754萬7,280元代價，訂立土地買賣契約書，並盜蓋祭祀公業大、小章於該契約書上而行使之（如附表編號1、2所示）；復接續於104年9月7日，持所取得之祭祀公業大、小章，以祭祀公業之名義與江陵公司就同段190、

190-1、191-1、191-2、231、188、189、189-1 等地
號土地 8 筆（下稱 190 等土地）訂立房屋及土地合作興建契
約書，並盜蓋祭祀公業大、小章於該合建契約書上（如附表
編號 3 所示）；劉正清為辦理系爭土地之出售、移轉登記事
宜，竟於 106 年間，利用其知悉施正聲因受劉建輝委託，代
為出售其坐落臺北市○○區○○街○巷○弄○○號 3 樓房地而
持有劉建輝印鑑證明之機會，於 106 年 6 月 30 日前某日，向
施正聲誣稱需向新北市政府申請處理祭祀公業土地等語，因
而取得劉建輝之印鑑證明；嗣以辦理祭祀公業行政事務之理
由，向祭祀公業總務劉澤承取得祭祀公業大章，並私自拿取
放置於祭祀公業抽屜劉建輝之小章後，盜蓋上開大、小章於
「祭祀公業法人新北市○○○財產處分申請書」、「祭祀公
業法人新北市劉毅齋（減少）不動產清冊」等文件上（如附
表編號 4、5、6 所示），並於 106 年 6 月 30 日持上開劉建
輝之印鑑證明、偽造之財產處分申請書、不動產清冊等文件
，向民政局申請祭祀公業印鑑證明書，使不知情之民政局公
務員將上開不實之財產處分申請書及不動產清冊等文件編纂
登載至職務上所掌之管理祭祀公業之案卷內，並將被告祭祀
公業之印鑑證明書發予劉正清；劉正清復將前揭祭祀公業印
鑑證明書連同祭祀公業大、小章交給江陵公司人員後，江陵
公司人員即於 106 年 8 月 2 日持之向新北市新店地政事務所
辦理系爭土地所有權移轉登記等情，業經劉正清於本院審理
時證述明確，核與其於自身刑案及劉建輝刑案之自白及證述
相合，且有附表所示之文件可證；況劉正清於本院審理時亦
證稱：我向劉建輝謊稱有人要租斯馨段 133 地號土地，所以
拿空白資料給劉建輝簽名，連同土地委託書一起給劉建輝簽
名，委託書放在第一張，契約書放在下面，給劉建輝簽名時
是空白的，只有電腦的打印內容，當時立契約書人甲方、乙
方欄也都是空白的，日期也沒有；被告祭祀公業的印鑑證明
是我去民政局申請，申請後我連同權狀交給江陵公司鄭光欣
，由他們去辦理過戶，而劉建輝印鑑證明、身分證及影本是

我跟主委特助拿的，我跟特助說我要去市政府辦事情；系爭土地之權狀是我向地政局申請，因為要過戶所以再申請，原先的權狀好像是主委在保管；系爭土地過戶申請書上有關被告祭祀公業的大、小章是我拿去蓋的；上開有關出售系爭土地及蓋用被告祭祀公業大、小章一事，沒有經過被告祭祀公業同意或劉建輝同意授權；附表編號1之授權書是我拿給劉建輝簽名的，他簽名時內容是空白的，上面的印章是我蓋用的，劉建輝會簽名是因為我跟他說系爭土地及斯馨段133土地要出租，上面地號當時是空白的，所以請劉建輝簽名；附表編號3之房屋及土地興建契約書是我到江陵公司用印蓋章，這份契約也沒有經過被告祭祀公業或劉建輝的同意或授權；本院卷(一)第381頁自白書是我寫的，我到地檢署自首；系爭契約末頁被告祭祀公業之電話0000-000000是我的電話等語（見本院卷(一)第396至403頁）甚明，足認劉建輝辯稱其在授權書上簽名時內容是空白的，劉正清說是土地要出租，其並不知道劉正清將系爭土地出售予江陵公司等語，並非無據。

3、再者，證人即江陵公司建設事業處副總經理鄭光欣於劉建輝刑案偵查中證稱：合約由劉正清跟我主談，他表示代表被告祭祀公業與我談買賣條件，擬定合約過程也是我與劉正清商談，商談過程中劉建輝並未出面，到談定後簽約當日，也是劉正清持被告祭祀公業之印章至江陵公司用印，代書林鼎彥到場後，詢問劉正清是否為被告祭祀公業之代表人，劉正清表示不是，林鼎彥要求要有授權委任書，劉正清表示他會安排委託書，數日後劉正清通知我與林鼎彥見面找劉建輝確認授權及合約，但嗣後簽約和簽授權書過程，我未在场，同事回來告知有看到劉建輝親自簽名，我就認為意思表示不會有問題而進行交易等語，及證人即代書林鼎彥於劉建輝刑案偵查中證稱：我請劉建輝簽授權書並請劉建輝在私契上簽名確認，但因當時沒有覺得懷疑或有何異狀，故未特別詢問劉建輝對交易之意見以確認知悉該交易內容與否，當時就是想將

文件備妥，授權書備妥後本件之物權登記並非我辦理，劉建輝很快在最後一頁簽字，並未閱讀內容等語，及證人即江陵公司建設事業處副處長孫如虹於劉建輝刑案偵查中證稱：劉建輝簽約是由林鼎彥辦理，我坐在旁側，沒有在劉建輝身邊，不清楚劉建輝有無每頁閱讀，但有確認劉建輝簽字等語，以及證人即江陵公司建設事業處員工莊瀨瑜所證述之內容亦與證人孫如虹同，是證人鄭光欣、林鼎彥、孫如虹、莊瀨瑜之證述內容與劉正清前開證述大致相符，足證劉建輝固於系爭契約及授權書簽名，但其簽名時，證人林鼎彥、孫如虹及莊瀨瑜既均未當場再予劉建輝確認簽約之內容，自難僅以劉建輝之簽名即遽認劉建輝知悉並授權劉正清將系爭土地處分出售予江陵公司或林美東。

4、復參酌證人即聯創開發建設股份有限公司（下稱聯創公司）負責人顏銘均於劉建輝刑案偵查中證稱：劉正清係百事樂國際有限公司（下稱百事樂公司）實際負責人，係我胞弟顏箔君之老闆，顏箔君向我表示劉正清欲處分被告祭祀公業土地，因我認識孫如虹，所以另與江陵公司簽了承諾書、服務費協議書（2份文件之甲方均為聯創公司，乙方均為江陵公司），我算是江陵公司與被告祭祀公業之介紹人，我與鄭光欣談佣金500萬元，但他們說分二次支付，此屬聯創公司及顏箔君之佣金，上開承諾書、協議書是劉正清及鄭光欣商談，只是劉正清說他不方便簽收，希望透過該文件將款項由我自江陵公司取得，我取得現金後即交付劉正清；因為祭祀公業之交易在業界有些不成文規範，替祭祀公業賣土地者，有總價款2至3成利潤，這是全臺潛規則，我當時未認為有何不妥，所以幫劉正清簽收，當時想即使有潛規則也當是被告祭祀公業法人默認，況我除了拿500萬元前期250萬元外，未另外從中獲取其他利潤，且我於過程中只與劉正清接觸，未與劉建輝接觸，劉正清一直告訴我說他有取得被告祭祀公業之授權，我認為倘其未取得授權，江陵公司也不可能與他交易；至於劉建輝與江陵公司簽約時，是顏箔君在場，我不在

01 場等語，及證人顏箔君於同案偵查中證稱：劉正清帶江陵公
02 司人員與劉建輝簽約時，我剛好要與劉正清談百事樂公司模
03 具業務，劉正清與我跟約在被告祭祀公業辦公室，我看到江
04 陵公司人員在裡面，當日劉建輝好像有在場，但我與劉建輝
05 不熟，只見過劉建輝二、三次，但都沒有談過話，簽約過程
06 我沒注意，因我當日是去找劉正清談模具的事，也沒有注意
07 劉建輝簽約的過程，印象中是劉建輝坐在辦公桌坐位，劉正
08 清坐著與他談事情等語，並衡諸證人顏箔君就劉建輝簽約過
09 程之證述與劉正清前開證述大致相符，益徵系爭土地之買賣
10 過程，係劉正清自稱取得被告祭祀公業授權，而主導與江陵
11 公司之交易過程，劉建輝並未參與，至於劉建輝是否果授權
12 劉正清一節，渠等顯然並未與劉正清或劉建輝確認。

13 5、至證人鄭光欣雖於本院審理時證稱：透過劉正清認識劉建輝
14 ，我跟劉建輝見過一次面，是在選地時，因簽合建需選地，
15 當時在市政府辦公開選地的場合，由我決定選地祭祀公業要
16 發回土地的部分；系爭土地的買賣是跟合建一併談的，跟劉
17 正清、劉建輝談，大部分都是劉正清及顏箔君、顏銘均來談
18 ，劉正清表示他有劉建輝授權來談，簽約時有補所有的授權
19 書給我，授權買賣及洽談所有土地買賣，買賣過戶時有授權
20 書寫系爭土地；跟劉建輝談買賣是指我剛才稱選地的事，選
21 地是104年發生的事，是在系爭土地買賣後的事情，是同一
22 年的事；有關授權書資料是到被告祭祀公業劉建輝辦公室用
23 印，用印時我不在場，是孫如虹處理；（問：在還沒有過戶
24 簽約前，洽談買賣過程中，劉正清有無出示任何授權或同意
25 資料？）我們要劉正清提出授權書，劉正清提出授權書，被
26 告祭祀公業授權劉正清處理包含系爭土地在內的事宜，但不
27 像附表編號1之授權書，但我們覺得沒有看到親筆簽名的不
28 夠正式，所以要他再出具，過戶時才看到這份，劉正清沒有
29 提出其他書面，但簽約時有劉建輝親自簽名，且選地時劉建
30 輝配合我選地，對我們而言就是認為有授權；我與劉建輝除
31 見面一次外，因為買賣一直沒有辦法履行，包含合建在內，

01 我們一直請劉正清聯絡劉建輝說案子到底要如何進行，我打
02 電話給劉建輝好幾次，但他只接過一次電話，時間是買賣過
03 戶後，價金有無付清已否忘記了，我跟劉建輝電話聯絡要跟
04 他約見面談全部的案子，當時劉建輝說再約，電話就掛了，
05 之後也沒有約成，當時我問劉建輝要怎麼進行，要如何談，
06 劉建輝就說再約，沒有其他對話，當時北院案件還沒有提告
07 等語（見本院卷（一）第404至410頁），然就系爭土地買賣之
08 洽談均係證人鄭光欣與劉正清等人處理，而非與劉建輝，縱
09 使證人鄭光欣事後要求劉正清提出正式的書面授權書，而附
10 表編號1之授權書固為劉建輝親自簽名，但劉建輝簽名時並
11 未知悉係針對系爭土地買賣之授權，已如前述，且證人鄭光
12 欣與劉建輝於104年選地時有見面，但斯時雙方並未論及系
13 爭土地之買賣，況事後證人鄭光欣欲與劉建輝相約見面洽談
14 系爭土地買賣之後續履約事宜時，證人鄭光欣亦未向劉建輝
15 提及係針對系爭土地之買賣，且雙方事後並未見面商談，則
16 證人鄭光欣前開證述，尚難逕採為不利於劉建輝之認定。又
17 證人孫如虹雖於本院審理時證稱：請劉建輝簽立授權書及合
18 約，當場有跟劉建輝談買賣，是先在我們辦公室用印後，代
19 書說要看到負責人或授權書，因為要做公契，所以才去找劉
20 建輝簽名授權書，當時契約簽我們留存這一份，他們那一份
21 用印好的他們沒有帶，所以劉建輝當時只有簽立授權書一張
22 、契約書一份，簽完之後資料我們帶回去，我們是整份資料
23 放在劉建輝桌上；附表編號1之授權書是我們帶空白的請劉
24 建輝簽名，內容是劉建輝當場寫的，劉正清的資料是何人寫
25 的我不清楚，因為當時一邊在聊天，當時有講到是系爭土地
26 的買賣請他簽名，誰講的我也不太記得，莊瀨瑜是業務部的職
27 員助理，當時劉建輝跟我說他之前有去教授祭祀公業法律的
28 事情，莊瀨瑜邊跟他提這些事請他簽名，不太記得劉建輝有
29 無談到土地賣給我們後續處理，當時可能有提到合建契約，
30 當時就是在聊天，所以不太清楚，在劉建輝辦公室約停留半
31 個小時；我跟劉建輝見面時，我們說我們是要系爭土地買賣

01 的授權書，是否有提到價金部分我就不確定等語（見本院卷
02 一）第411至418頁），顯與證人林鼎彥及莊瀞瑜於劉建輝刑
03 案偵查中上開證述不一，且證人孫如虹亦無法確認斯時究係
04 何人提及系爭土地之買賣，則證人孫如虹上開證述，亦無從
05 採為不利於劉建輝之認定。

06 6、因此，系爭土地之買賣交易既由劉正清向聯創公司負責人即
07 證人顏銘均提出出售意願，亦由劉正清與江陵公司相關人員
08 即證人鄭光欣、孫如虹洽談，嗣後由劉正清收取江陵公司交
09 付證人顏銘均之款項，均非劉建輝為之，且劉建輝於該授權
10 書及買賣契約上簽名時，林鼎彥或孫如虹或莊瀞瑜並未向劉
11 建輝說明契約內容或詢問劉建輝是否知悉內容，劉建輝並未
12 逐頁逐字瀏覽閱讀即直接簽名，是劉建輝確有可能在誤認為
13 係將系爭土地出租，而未予注意而誤簽附表編號1、2，僅
14 足認劉建輝未善盡注意義務，惟並無證據可認劉建輝擅自處
15 分或授權劉正清處分系爭土地，則原告上開主張，殊難逕予
16 採認。

17 四、原告主張劉建輝有處分或授權劉正清處分系爭土地出售予林
18 美東一事，依系爭章程第21條規定，認劉建輝未經被告祭祀
19 公業派下員大會決議，擅自處分系爭土地且以顯不相當之價
20 格處分系爭土地而不當毀損法人財產，應即解任，且解任時
21 點106年8月4日即系爭土地移轉所有權登記予林美東時，
22 是否有理由？

23 觀諸系爭章程第21條規定：「本法人之管理人、監察人、聯
24 席會成員有下列情事之一者，應即解任。…四、不當侵占或
25 毀損本法人財產、權利者。…」（見本院卷一）第39頁），承
26 上所述，原告並未舉證證明劉建輝有處分或授權劉正清處分
27 系爭土地出售予林美東，則原告主張依上開規定，劉建輝之
28 管理人身分應即解任云云，即屬無據。

29 四、綜上所述，原告主張劉建輝有處分或授權劉正清處分系爭土
30 地出售予林美東，依系爭章程第21條規定，應即解任，請求
31 確認劉建輝與被告祭祀公業間管理人關係不存在等語，為無

理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 9 月 9 日
民事第五庭法官 饒金鳳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 109 年 9 月 9 日
書記官 沈柏樺

附表：

編號	文件名稱	偽造之印文	出處
1	授權書	祭祀公業大章1 枚 劉建輝小章1 枚	劉正清刑案107 年度他字第1780號卷第93 頁、北院卷第56頁
2	土地買賣契約書 (即系爭契約)	祭祀公業大章1 枚 劉建輝小章3 枚	劉正清刑案107 年度他字第1780號卷第15 至19頁、北院卷卷第36至39頁
3	房屋及土地合作 興建契約書	祭祀公業大章2 枚 劉建輝小章4 枚	劉正清刑案107 年度他字第2176號卷第11 至23頁、北院卷第122 至125 頁反面
4	財產處分申請書	祭祀公業大章1 枚 劉建輝小章1 枚	劉正清刑案107 年度偵字第7303號卷第10 1 頁
5	土地所有權狀	祭祀公業大章1 枚 劉建輝小章1 枚	劉正清刑案107 年度偵字第7303號卷第10 5 頁
6	祭祀公業不動產 清冊	祭祀公業大章2 枚 劉建輝小章2 枚	劉正清刑案107 年度偵字第7303號卷第10 7 至109 頁
7	土地登記申請書 暨檢附文件	祭祀公業大章12枚 劉建輝小章9 枚	劉正清刑案107 年度偵字第7303號卷第47 至49、53至55、59至61、65頁