

【裁判字號】99,台上,2446

【裁判日期】991230

【裁判案由】確認買賣債權不存在等

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第二四四六號

上 訴 人 沈美雲

訴訟代理人 連阿長律師

陳博文律師

被 上 訴 人 楊樹木

楊明順

共 同

訴訟代理人 陳福寧律師

參 加 人 楊風田

楊金火

楊萬全

楊丙丁

楊德旺

楊金良

楊定國

楊國村

楊永德

楊源永

楊錦忠

楊錦銘

楊 美

楊麗卿

楊麗琴

楊家銘

楊文輝

楊天貴

楊文祥

楊文明

楊蓀韻

楊蓀薇

楊蓀荃

楊文壽

楊文賓

楊春淋

楊慶雲

楊正順

上列當事人間請求確認買賣債權不存在等事件，上訴人對於中華民國九十九年七月十三日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度重上更(一)字第一一二號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：伊及訴外人楊正鋒等七十二人於民國九十四年九月二十六日與上訴人就祭祀公業楊開倫（下稱系爭公業）所有坐落台北市○○區○○段四小段一三九地號土地（下稱系爭土地）簽訂土地共有權買賣契約書（下稱系爭契約），將系爭土地之共有權出售予上訴人，每坪價金新台幣（下同）五十萬元。惟簽署系爭契約之賣方代理人楊國中、楊文霖、楊字皇、楊新居、楊福祥並未得各公房全體派下員之同意，亦未以文字授與代理權，買賣契約不生效力。且系爭公業派下員對祀產土地之「共有權」（潛在之應有部分，即派下權），不能任意給付移轉予非派下員之上訴人，使與其他派下員保持共同共有，系爭契約以公業派下員之派下權為標的，係以不能給付為標的，依民法第二百四十六條第一項前段規定，亦屬無效。又系爭契約第七條約定：訂定本約後十個月內，上訴人如仍不能徵得烈桃公房同意出賣其就系爭土地之共有權，並申辦買賣標的轉讓登記，本契約視為當然解除。而系爭契約自九十四年九月二十六日簽訂後，至九十五年七月二十五日止，上訴人並未徵得烈桃公房之同意出售其共有權，系爭契約已失其效力等情。爰依系爭契約第七條約定、民法第二百四十六條第一項、第五百三十一條之規定，請求確認上訴人與伊間於九十四年九月二十六日所簽訂之系爭契約之買賣請求權（即買賣法律關係）不存在之判決。

上訴人則以：雙方簽訂系爭契約之真意係在出賣系爭土地之全部，而非出賣共有權。依現行法令，祭祀公業派下員共有土地之移轉，需先依祭祀公業清理要點，完成清理程序，由主管機關核發派下員全員名冊後，始得辦理移轉，惟被上訴人遲至九十六年三月十五日始提出祭祀公業清理之申請，台北市內湖區公所（下稱內湖區公所）於同年六月十三日始予公告，被上訴人並於公告期間提出異議，阻擾申報案確定，且於簽約後，極力阻撓烈桃房派下員與伊簽約，使伊無法完成系爭契約所附之條件，依法視為條件不成就，系爭契約仍然有效存在。況因系爭公業遲未清理，伊乃要求公業派下於九十五年十一月五日簽訂補充協議書，約定系爭契約效力延長至買賣土地移轉至伊或其指定之第三人為止，買

賣標的更正為坐落台北市○○區○○段四小同段一三九地號面積三，〇六〇・一四平方公尺之全部，被上訴人為系爭土地之共有人，自應受該補充協議書所拘束。且系爭公業派下員中有九十人同意出售系爭土地，已達派下員一一九人之百分之七五・六（即超過三分之二），依土地法第三十四條之一第五項規定，系爭契約應屬有效等語，資為抗辯。

原審以：系爭契約標題載明為土地共有權買賣契約，而系爭土地為系爭公業所有之土地，屬全體派下員共同共有之祀產，其派下員對於該土地僅具有潛在的應有部分，尚無法以應有部分之形態表彰其權利，則派下員以其將來可取得之土地權利，稱「土地共有權」亦屬合情。又依系爭契約附記「土地共有權約，折合所有權之八分之七」乙語，足證系爭契約買賣標的確為土地，與祭祀公業派下員之派下權無涉。再系爭契約賣方之代表於訂約前九十四年九月十八日召開派下員臨時會議作成決議：「委任楊正直與各房代表與金主（買主）談判相關事宜」；會議中，並選任烈春房楊正直、楊福祥、烈富房楊明順（即被上訴人）、烈秋房楊國中（即被上訴人楊樹木之弟）、烈益房楊進貴、烈治房楊進良、烈忠房楊文霖、烈寶房楊新居等人代表各房與金主（買主）談判相關事宜，嗣楊正直等七人以各房代表人之身分，出具授權書予訴外人溫德港載明：「系爭土地共同代表授權八分之七，處理『土地』買賣相關事宜」，有授權書可稽，足徵系爭契約賣方派下員代表其授權之目的為「出售土地」。而系爭公業並無規約，雖於九十四年九月十八日召開臨時會議時，尚有確認派下權之訴訟正在進行，亦未依法完成清查，內湖區公所尚未核發派下全員證明，惟依證人楊正直、楊進良、楊福祥之證言，系爭公業於九十四年九月十八日確有合法召開臨時會。且依證人溫德港及證人即系爭契約見證人傅文民律師之證述，再參酌被上訴人於九十五年八月九日委託劉興業律師致函上訴人之存證信函、於九十七年三月二十五日委託陳福寧律師發出之律師函、於九十五年七月二十六日以樹林柑園郵局第八六號存證信函所載內容，系爭契約第一條、第二條、第五條、第六條約定內容觀之，足證該契約係以系爭土地為標的，而非派下權之買賣。次查，祭祀公業設立之目的係為祭祀祖先，設立人及其繼承人始得為派下員，對祭祀公業負有祭祀祖先之義務，非屬系爭公業之派下員者，依一般經驗法則與論理法則，自無可能會購買系爭公業之派下權，而負有對楊氏祖先祭祀之義務。系爭契約之買賣標的為共有土地，並無民法第二百四十六條第一項之無效情形。是被上訴人主張系爭契約之買賣標的，為祭祀公業之派下權，係以不能買賣之派下權為標的而無效云云，並無足取。復查，系爭契約第一頁記載賣方為系爭公

業派下之烈秋公房、烈富公房、烈忠公房、烈益公房、烈寶公房、烈治公房、烈春公房共七房全部派下，合計七十四人，由各公房之共同代理人於契約末頁簽名。其中被上訴人楊樹木所屬之烈秋公房由共同代理人楊國中簽名，烈富公房共同代理人即被上訴人楊明順則未簽名，亦未附有授權書，固無從認楊樹木、楊明順有授權共同代理人簽訂系爭契約之意，惟依楊樹木、楊明順於簽約後之作爲，可認楊樹木、楊明順已承認共同代理人所訂之系爭契約，而上訴人於簽約時，即依第三條約定，先支付烈秋公房、烈富公房、烈忠公房、烈益公房、烈寶公房、烈治公房、烈春公房等七大房，每房二百三十萬元，另於原法院九十四年度重上字第三八號訴訟終結後，再支付各房三百萬元，此有楊樹木與其弟楊國中（即烈秋公房共同代理人）共同簽名蓋章之收據可稽，且楊樹木、楊明順二人於九十五年八月九日委託劉興業律師寄予上訴人之存證信函、楊樹木於九十五年七月二十六日以樹林柑園郵局第八六號存證信函及於九十七年三月二十五日再次委託陳福寧律師寄存證信函予上訴人，一再陳明被上訴人已承認共同代理人簽約，亦已收取買賣價款而承認系爭契約之效力，僅因系爭契約第七條約定之解除條件成就，該契約已解除、失效，欲退還價款，足認被上訴人已承認共同代理人所訂系爭契約之效力。又查，系爭契約第七條既約定：「訂定本約後十個月內，甲方（即上訴人）如仍不能徵得烈桃公房同意出賣其就上開土地之共有權，並申辦買賣標的轉讓登記，本契約視為當然解除」，則兩造於九十四年九月二十六日訂立系爭契約，上訴人應於九十五年七月二十五日前徵得烈桃公房同意出賣系爭土地，並申辦買賣標的轉讓登記，否則系爭契約視為當然解除。惟系爭公業派下員楊世欽於八十五年間檢具申報書及附件，函請內湖區公所公告，因有人異議，進行訴訟，始至九十五年七月十七日判決確定，有內湖區公所公告、台灣士林地方法院民事判決確定證明書可按，楊正直、楊進良於九十六年三月十五日向內湖區公所提出清理之申請，請求地方主管機關依法准予核發派下名冊及財產清冊，該區公所於九十六年六月十三日公告後，系爭契約之賣方各房派下員（包括被上訴人）具狀聲明異議，係權利之行使，難認係故意不正當之行爲。又證人楊正直及烈桃房派下楊進興之子楊嘉珍雖證稱：「楊正順（烈桃房派下）說楊明順、楊樹木另找到價錢比較高的買主」乙語，然爲楊正順所否認，並證稱：「沈美雲（即上訴人）沒有來問過我要不要賣祭祀公業土地共有權，我也不要賣，…，楊明順、楊樹木並沒有告訴我說有人要出更高價來買」等語，其二人所爲之證言，均不足採。又系爭契約於簽訂前，楊風田等二十四人於八十六年間，即起訴請求確認派下權存在等事件，有原法

院九十四年度重上字第三八號判決書可稽。上訴人主張於簽約後，賣方多人尙與楊風田等人進行訴訟，致無從確認派下員之人數，進行公業之清理程序，被上訴人故意以不正當方法使條件成就云云，顯係將時序誤認，自無足取。綜上，楊正順本即不願出售系爭土地，上訴人並未能證明被上訴人於簽約後，以不正當方法阻止烈桃公房同意出賣系爭土地及已申辦買賣移轉登記手續；另被上訴人對於內湖區公所有關係爭公業之公告，聲明異議，乃屬權利之行使，自難認被上訴人確有故意以不正當之手段，阻撓上訴人取得烈桃公房所屬派下同意出賣系爭土地，致無法於簽約後十個月完成買賣等事宜。從而，上訴人主張依民法第一百零一條第二項規定，被上訴人係以不正當行為促使解除條件成就，視為條件不成就云云，亦不足採。上訴人既未能於九十五年七月二十五日前徵得烈桃公房同意出賣系爭土地，且申辦買賣標的轉讓登記，則依系爭契約第七條約定，契約當然解除。系爭契約既已解除，雖上訴人另於九十五年十一月五日簽訂補充協議書，約定系爭契約效力延長買賣土地移轉至上訴人或其指定之第三人為止，買賣標的更正為坐落台北市○○區○○段四小同段一三九地號面積三，〇六〇．一四平方公尺之全部。惟被上訴人並非該協議書之當事人，對被上訴人而言，自無修正原契約之效力，自無法拘束被上訴人；另本件係確認買賣法律關係不存在訴訟，與土地法第三十四條之一第一項、第五項規定無關，不予論述。綜上所述，被上訴人依系爭契約第七條約定，請求確認上訴人與伊於九十四年九月二十六日所簽訂之系爭契約之買賣法律關係不存在，為有理由，應予駁回等詞，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。又按附解除條件之法律行為，於條件成就時，當然失其效力，無待當事人另以意思表示為之。是以附解除條件之契約，於條件成就時，當然失其效力。查原審既認定兩造於九十四年九月二十六日簽約前之八十五年間系爭公業派下員楊世欽檢具申報書及附件，函請內湖區公所公告，因有人異議，進行訴訟，至九十五年七月十七日判決確定，且上訴人於簽約後，支付烈秋公房、烈富公房、烈忠公房、烈益公房、烈寶公房、烈治公房、烈春公房等七大房，每房二百三十萬元，各房授權溫德港之授權書亦載明「系爭土地共同代表授權八分之七，處理『土地』買賣相關事宜」等語，則系爭公業烈桃公房之派下員並未參與簽訂系爭契約，故該契約第七條明定：「訂定本約後十個月內，甲方（即上訴人）如仍不能徵得烈桃公房同意出賣其上開土地之共有權，並申辦買賣標的轉讓登記，則本契約視為當然解除」。而依該條所稱「本契約視為當然解除」以觀，已明示若條件成就，系爭土地之買賣契約即全部失其效力。所附解除

條件係指上訴人於訂約後十個月內，徵得烈桃公房同意出賣系爭土地，並申辦移轉登記而言。則上訴人未能於訂約後十個月即九十五年七月二十五日前徵得烈桃公房同意出賣系爭土地，且申辦買賣標的轉讓登記，系爭契約所附解除條件已成就，該契約當然失其效力。原審因而為上訴人敗訴判決，並無不合。次按民事訴訟法第一百六十八條所稱當事人，專指當事人本人即原告或被告而言，不含從參加人及輔佐人在內。原審以參加人楊月、楊文通於訴訟中死亡，准楊月之繼承人楊麗卿、楊麗琴、楊家銘，楊文通之繼承人楊蓀韻、楊蓀薇、楊蓀荃承受訴訟，於法雖有未合，然其六人是否係有法律上利害關係之第三人，據其聲明而列為參加人，不論當否，核與本件判決之結果不生影響。上訴論旨，猶執陳詞，並就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 十 二 月 三 十 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 劉 延 村

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

法官 魏 大 曉

法官 沈 方 維

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一 〇 〇 年 一 月 十 一 日

Q