

【裁判字號】99,台上,337

【裁判日期】990225

【裁判案由】請求履行契約

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第三三七號

上訴人 陳夫良祭祀公業

法定代理人 己○○

上訴人 甲○○

共 同

訴訟代理人 楊勝夫律師

楊漢東律師

被上訴人 乙○○

丙○○

丁○○

戊○○

共 同

訴訟代理人 張雯峰律師

奚淑芳律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國九十八年十月二十日台灣高等法院台南分院第二審判決（九十八年度重上字第六六號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台南分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊均為上訴人陳夫良祭祀公業之派下員，上訴人甲○○業代書，負責陳夫良祭祀公業所有土地之清理及出售嘉義市○○○段三七一、三七一之一、三七一之一一、三七一之一四等四筆地號土地事宜。上訴人為使伊同意出售及搬遷使用之土地，於民國九十四年五月二十一日與伊分別書立切結書，約定伊願於土地分割完成後拆除嘉義市○○里○○路一四八、一五〇、一五二、一五四號等四棟房屋（下稱系爭房屋），並由被上訴人乙○○、丙○○、丁○○分別接受補償金各新台幣（下同）一百五十萬元，被上訴人戊○○一百七十萬元，上開補償金應以現金給付，且於房屋拆除前一個月全部付清，否則房屋不得拆除。另伊與上訴人陳夫良祭祀公業之管理人已○○於九十四年十月十日在公業派下員會議紀錄第四點亦有相同之決議。被上訴人與系爭房屋所有權人陳科佑、陳鴻翔、陳弘哲已自行將系爭建物拆除，並於九十八年四月六日自動履行完畢，上訴人給付之條件或始期應已成就或屆至，應履行契約共同給付補償款。又依上開派下

員會議紀錄第二點被上訴人應無償取得公業土地每人二〇・二〇坪，然因上訴人陳夫良祭祀公業嗣將預定移轉登記之標的物嘉義市〇〇〇段三七一之一一地號土地分割成三七一之一八、三七一之一九、三七一之二〇、三七一之二一等共五筆土地，且目前僅剩三七一之一八、三七一之二一未出售，伊自得請求上訴人將三七一之一八地號土地，移轉予被上訴人乙〇〇、丙〇〇、丁〇〇、戊〇〇應有部分各四〇一〇〇分之六六七七。又甲〇〇因為辦理祭祀公業土地出售之代書，係有利可圖，其既非祭祀公業之管理人，又以個人名義簽立，故不論以形式、實質觀之，應認其以個人名義承諾給付拆遷補償費。爰依契約法律關係，求為命：1. 上訴人共同給付被上訴人乙〇〇、丙〇〇、丁〇〇各一百五十萬元本息，戊〇〇一百七十萬元本息。2. 上訴人陳夫良祭祀公業應將坐落嘉義市〇〇〇段三七一之一八地號土地，移轉登記予被上訴人乙〇〇、丙〇〇、丁〇〇、戊〇〇應有部分各四〇一〇〇分之六六七七之判決。

上訴人則以：領取補償費之前提要件必須將地上建物交由伊拆除。被上訴人等拒絕領取補償費，並將地上建物辦理所有權移轉登記為陳弘哲等人，伊不得已對陳弘哲等人提起拆屋還地之訴，陳弘哲等人敗訴確定，原法院執行處定期強制拆除，陳弘哲等人要求於三個月內自動履行，詎隨後又提請再審之訴、異議之訴等訴訟，纏訟多年均遭敗訴確定後，執行法院定期九十八年四月八日強制執行，陳弘哲等人於強制執行前始自行拆除完畢。其等既係經伊以確定之判決為執行名義聲請強制執行後不得不為，與法院之強制執行無異，被上訴人自不能要求伊給付補償金。系爭三七一之一一地號建地因顧慮有部分派下員建築房屋居住，乃決議三七一之一一地號土地暫時保留，有地上建物之派下員可以以每坪三萬元購買建物占用部分之土地，每一名派下員以二〇・二〇坪為限，超過部分之土地則以每坪六萬元購買，房屋部分則因仍由派下員使用不交付拆除，無所謂補償費可言。有地上建物而不願購買土地之派下員，則可分別取得補償金後將房屋交付拆除。該次派下員會議後，祭祀公業管理人己〇〇曾分別以存證信函通知各建物所有人之派下員，催告應於文到七日內前往承辦代書即上訴人甲〇〇事務所辦理承購事宜，逾期即視為放棄，被上訴人均不願依催告期限前往辦理承購手續，顯已視為放棄，伊已將土地出售並將價金分配予各派下員，被上訴人之分配金亦經提存於法院，被上訴人要求將三七一之一八地號土地辦理所有權移轉登記，顯無理由等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：系爭房屋係經陳夫良祭祀公業聲請強制執行後，由第一審法院執

行處函知債務人陳科佑、陳又崧、陳弘哲定於九十八年四月八日到現場強制執行，屆期該執行處到場履勘時，系爭房屋已於強制執行前自行拆除完畢等情，有現場相片可證，並經原審調閱上開強制執行卷查核無誤，復為兩造所不爭執，自屬真實。參以證人吳俊德、陳鴻翔（即被上訴人戊○○之子）、陳弘哲（即被上訴人丁○○之子）之證述，足認系爭房屋並非法院動用公權力強制拆除。而觀之被上訴人與上訴人陳夫良祭祀公業所訂立系爭切結書，係由己○○與甲○○簽名。其中己○○係以祭祀公業管理人之名義簽立房屋拆遷補償之切結書，並於九十四年十月十二日以管理人名義發函給派下員提起房屋拆遷補償費之事。甲○○因為辦理祭祀公業土地出售之代書，係有利可圖，其以個人名義簽立系爭切結書以獲取各派下員之信賴，其既非祭祀公業之管理人，故不論以形式、實質觀之，上訴人甲○○係以個人名義承諾給付拆遷補償費，應無疑問。次查上訴人陳夫良祭祀公業之管理人己○○雖以存證信函通知被上訴人應於收到函日起七天內攜帶印鑑證明書四份及印鑑章，前往嘉義市○○路一二五號大眾代書事務所辦理承購手續，否則視為放棄云云，有存信證函四份影本可證。惟該信函係通知被上訴人攜帶證件辦理土地承購移轉事宜，而本件被上訴人請求者係移轉每位派下員應無償分配取得二〇・二〇坪土地，此乃被上訴人即派下員對祭祀公業公司共有祀產之分配，並非優先購買祭祀公業之祀產，上訴人以其單方設定之條件，並不成立意定解除權之合意。被上訴人縱未遵守上開存證信函所載期限辦理，尚不足以認兩造已解除切結書關於給付拆除補償費用之約定。系爭四間房屋拆除後，九十四年五月二十一日之四份切結書仍屬有效，上訴人依約有給付拆除補償費用之義務。再查，九十四年十月十日祭祀公業公祠之派下員會議紀錄第二點所載：「整體規劃本公業所有之嘉義市○○○段三七一之一一號建〇・一九〇四公頃土地一筆供地上物使用之派下員優先購買。依每派下員分配取得二〇・二〇坪面積，現今於持分登記，後再分割登記（依現今協議所載位置辦理個人所有名義時）若有超過應分配取得面積，多餘之面積每坪以新台幣陸萬元正補貼」。其第四點載：「地上建物拆除補償費用全部以現金給付，方可拆除。」從上開第二、四點所示之文字觀之，並未有任何排除權利或選擇權利相關記載。且土地分配係因公業之財產分予各派下員，因此，每一派下員均得享有該權利，然拆遷房屋係為促成買賣，補償係填補拆遷房屋之損害，兩者考量點不同，且被上訴人因出售祭祀公業土地而拆遷房屋所受之損害與其他派下員不同，自無僅得擇一選擇拆遷補償及分配土地之理。參諸證人陳進德、陳壬葵之證述。益徵上開派下員會議紀錄其中第二、四點應可併存請求

之權利。則嘉義市○○○段三七一之一一地號土地面積二〇・二〇坪，係每位派下員應無償分配取得，並非優先購買之範圍。另嘉義市○○○段三七一之一一地號土地，其後分割成三七一之一八、三七一之一九、三七一之二〇、三七一之二一等共五筆土地，目前僅剩三七一之一八、三七一之二一未出售，又三七一之一八地號土地之面積為四〇一平方公尺，此有土地謄本可證，並為上訴人所不爭執。而二〇・二〇坪換算為六六・七七六九五八平方公尺，係系爭土地之四〇一〇〇分之六六七七。從而被上訴人依系爭四份切結書之契約法律關係，請求上訴人共同給付被上訴人乙○○、丙○○、丁○○各一百五十萬元本息，戊○○一百七十萬元本息。被上訴人依九十四年十月十日祭祀公業公祠之派下員會議決議，請求上訴人陳夫良祭祀公業將坐落嘉義市○○○段三七一之一八地號土地，移轉予被上訴人乙○○、丙○○、丁○○、戊○○應有部分各四〇一〇〇分之六六七七，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以當時之事實及其他一切證據資料為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，不能拘泥文字致失真意。查被上訴人曾立切結書表明：「所有房屋跨用嘉義市○○○段○○號內，門牌號碼即嘉義市○○里○○路一四八（一五〇、一五二、一五四）號房屋一棟，今願意於土地分割完成後供給台端拆除並接受補償金新台幣一百五十（或一百七十）萬元正，對於上開拆除補償金應以現金付給，且於房屋拆除前一個月全部付清，否則：房屋不得拆除。有關房屋拆除及地上物整理所需要之費用，則由甲○○與己○○二人負責，恐口無憑，雙方願立此同意切結書為證。」（見第一審卷第十二至十三頁）似見被上訴人須自動將系爭房屋交由上訴人拆除，始有請求上訴人給付補償金之權利。果爾，系爭房屋既係經上訴人陳夫良祭祀公業於陳科佑、陳又崧、陳弘哲受敗訴確定後，聲請強制執行，由第一審法院執行處函知債務人陳科佑、陳又崧、陳弘哲定於九十八年四月八日到現場強制執行，其等始於強制執行前自行拆除完畢，為原審所認定。則被上訴人是否得依切結書請求給付補償金，尚非無疑。又坐落嘉義市○○○段三七一、三七一之一、三七一之一一、三七一之一四等四筆地號土地係祭祀公業所有，經派下員同意出售，應由各派下員按每一派下員所占權利計算分配取得價金。上訴人抗辯有地上建物而不願購買土地之派下員，則可分別取得補償金後將房屋交付拆除。……祭祀公業管理人己○○曾分別以存證信函通知各建物所有人之派下員，催告應於文到七日內前往承辦代書即上訴人甲○○事務所辦理承購事宜，逾期即視為放棄，被上訴人均不

願依催告期限前往辦理承購手續，顯已視為放棄。其已將土地出售並將價金分配予各派下員，被上訴人之分配金亦經提存於法院等語。並舉證人陳明宗為證（見第一審卷第一三五至一三八頁）。此既攸關二〇・二〇坪土地、補償金與上訴人所提存之金錢之性質為何及上訴人給付補償金外，是否尚應將二〇・二〇坪之土地移轉登記與被上訴人，自屬重要之防禦方法。乃原審未詳為調查審認，遽認被上訴人除可請求補償金，尚得請求上訴人將二〇・二〇坪土地移轉登記予被上訴人，殊欠允洽。又參酌上揭祭祀公業會議紀錄（見第一審卷第十四至十六頁）及上揭切結書之記載，占用土地之派下員得優先購買所占用之土地，超過應分配取得之面積即二〇・二〇坪，每坪以六萬元補貼。對照觀之，未占用土地之派下員不能分得面積二〇・二〇坪之土地，應分得相當該面積之價金。則占用土地之派下員如不願取得占用之面積，而願依約定拆除房屋時，是否祭祀公業僅應給付應分配予派下員之價金，及拆除房屋之補償費，亦有斟酌之餘地。乃原審未遑推闡明晰，遽認被上訴人除得請求房屋拆除補償費外，尚得請求上訴人將系爭三七一之一八地號土地，移轉予被上訴人乙〇〇、丙〇〇、丁〇〇、戊〇〇應有部分各四〇一〇〇分之六六七七，不免速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 二 月 二 十 五 日  
最高法院民事第七庭

審判長法官 劉 福 聲  
法官 鄭 玉 山  
法官 黃 義 豐  
法官 劉 靜 嫻  
法官 袁 靜 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官  
中 華 民 國 九 十 九 年 三 月 九 日  
E