

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第49號

原告 柯錦德
訴訟代理人 黃苙萓律師
黃俊凱律師
被告 谷樹市地重劃有限公司

法定代理人 劉家仔
訴訟代理人 蘇文斌律師
許婉慧律師
郭子誠律師
方彥博律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原依被告同意給予原告重劃後分配取得為重劃前土地合計面積70%之契約（下稱契約一），民法第227條第1項、第226條第1項規定債務不履行之法律關係，請求被告應給付原告新臺幣(下同)8,056,771元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於審理中變更追加為依被告承諾給予原告重劃後分配取得為重劃前合計面積土地之67%（下稱契約二）、與契約一擇一請求，並依民法第227條第1項、第226條第1項規定主張債務不履行之法律關係，請求被告應給付原告8,056,771元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息（訴之聲明不變）。核原告變更追加請求權基
02 礎，均係基於同一基礎事實，合於前開規定，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：高雄市○○區○○段00○00○0000○0000○00○
05 00地號等6筆土地（下合稱系爭土地）重劃前為原告所有，
06 面積合計為1184.33平方公尺。被告公司為主導辦理高雄市
07 第76期仁武區後港段自辦市地重劃案（下稱系爭重劃），組
08 成「高雄市第76期仁武區後港段自辦市地重劃籌備會（重劃
09 會）」（下稱系爭重劃會）辦理重劃事宜，兩造並簽立重劃
10 契約書，約定原告提供所有之系爭重劃前土地參與系爭重劃
11 案，被告並給予原告重劃後分配取得為重劃前土地70%之面
12 積（即契約一）。兩造另於民國000年00月0日間簽定同意重
13 劃契約書，被告承諾給予原告重劃後分配取得為重劃前土地
14 之67%（即契約二），契約二取代契約一，契約一因而失其
15 效力。系爭重劃案最終之土地分配結果，原告分配土地為高
16 雄市○○區○○○段00地號土地，然原告重劃後所受分配比
17 率僅約重劃前系爭土地合計面積之60%，與被告原承諾之土
18 地分配比率67%相差約25.177408坪，且系爭重劃業已完成，
19 被告就契約二已屬給付不能，是以重劃後附近土地市價每坪
20 32萬元計算，原告受有8,056,771元之損害。縱認契約二未
21 成立，然契約一仍為有效，原告依契約一仍受有11,464,320
22 元之損害。爰依契約一第4條、契約二第9條第6款（契約
23 一、二擇一請求）、民法第227條第1項、第226條第1項規定
24 提起本訴，請求擇一為原告有利之判決，並聲明：(一)被告應
25 給付原告8,056,771元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
26 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假
27 執行。

28 二、被告則以：兩造間契約一之分配比率前提係原重劃計畫為市
29 府所核准，惟高雄市政府逕為變更調整重劃範圍，與契約一
30 所劃定重劃範圍、面積、公共設施之要求及比例均有不同，
31 原重劃範圍及計畫無法執行。被告公司向原告提出終止契約

01 一，重新訂定新重劃契約，為表示誠意，被告先將契約二中
02 公司大小章捺印，豈料原告向被告公司員工表示要仔細看契
03 約二內容，並要求該員將契約一返還，第一、二份契約均遭
04 原告收走，其後被告公司要求原告返還契約一及簽訂契約
05 二，原告均置之不理。則契約一因高雄市政府逕為變更調整
06 重劃範圍而業經兩造合意終止，或因嗣後客觀給付不能或情
07 事變更而已終止，契約二兩造自始未達成合意，兩造間無契
08 約關係存在，被告無債務不履行之問題等語置辯，並聲明：
09 原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)原告為系爭土地之所有權人，面積合計為1184.33平方公
12 尺。經高雄市第76期仁武區後港段自辦市地重劃案重劃結
13 果，原告分配得高雄市○○區○○○段00地號土地，面積為
14 710.27平方公尺，占系爭土地重劃前合計面積之59.97%。

15 (二)高雄市仁武區後港自辦市地重劃籌備會於101年8月28日以後
16 港自劃籌字第101004號函申請高雄市政府地政局土地開發處
17 核定調整後重劃區範圍，嗣於103年2月5日再以後港自劃籌
18 字第103001號依「變更澄清湖特定區計畫」及高雄市都市計
19 畫「變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)保留續審案-
20 變更案第四十五-5案」申請核定修正及調整後重劃範圍及期
21 別，後經高雄市政府於103年9月15日以高市府地發字第1033
22 2688400號函准依其所申請範圍辦理相關重劃業務，重劃區
23 名稱為「高雄市第76期仁武區後港段自辦市地重劃區」。原
24 告於103年9月4日簽立高雄市第76期仁武區後港段自辦市地
25 重劃同意書。

26 (三)兩造間就系爭土地曾簽立契約一，約定分配比率為重劃前系
27 爭土地合計面積之70%。嗣後被告公司給予原告契約二一式
28 二份，約定分配比率為重劃前系爭土地合計面積之67%，契
29 約書上有兩造之簽名用印，所載簽立日期為102年10月2日。

30 (四)如認兩造間契約二成立，契約二有取代契約一而使契約一無
31 效之效力。

01 (五)如認本件原告受有損害，以契約二約定分配原面積之67%，
02 換算後應受分配而未受分配之面積為25.177408坪。

03 (六)原告另案起訴時先以契約一為據，對高雄市第76期仁武區後
04 港段自辦市地重劃會提起確認重劃土地分配決議無效之訴，
05 業經本院109年度訴字第221號民事判決（下稱前案一審）、
06 臺灣高等法院高雄分院109年度上字第299號民事判決（下稱
07 前案二審）、最高法院110年度台上字第1670號民事裁定駁
08 回原告之訴（下稱前案三審），嗣原告提起再審，亦經臺灣
09 高等法院高雄分院110年度再字第13號民事判決、最高法院1
10 11年度台上字第951號民事裁定駁回原告之訴（下合稱前案
11 再審）。

12 四、本件爭點如下：

13 (一)兩造間就契約二是否有意思表示合致？是否成立？

14 (二)如契約二不成立，契約一是否已經兩造合意終止？抑或因客
15 觀給付不能或情事變更等而終止？

16 (三)原告依契約一第4條、契約二第9條第6款、民法第227條第1
17 項、第226條第1項等，擇一請求被告給付8,056,771元，有
18 無理由？如有，金額為若干？

19 五、本院得心證之理由：

20 (一)兩造間就契約二是否有意思表示合致？是否成立？

21 1.按當事人互相意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約
22 即為成立。非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到
23 相對人時，發生效力，民法第95條第1項、第153條第1項分
24 別定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範
25 圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言（最高
26 法院58年台上字第715號判決先例意旨參照）。再者，當事
27 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
28 訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權
29 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
30 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
31 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法

01 院17年上字第917號判決要旨參照)。又當事人所負之舉證
02 責任，必須達於使法院得有確信之程度，始得謂已盡其舉證
03 責任，故如未達於使法院得有確信之程度，其不利益應由負
04 舉證責任之人負擔。原告主張與被告有簽訂契約二，簽約方
05 式由被告預先於2份契約二用印，至原告家中交由原告審
06 閱，原告同意契約內容後當場用印簽名，並將其中一份契約
07 二交還被告云云，被告對原告主張之簽約方式雖不爭執，但
08 否認原告有當場或事後交還一份契約二予被告，並以兩造間
09 就契約二未達成契約合意，契約未成立等語抗辯。依上開說
10 明，兩造就契約二之簽訂，係採非對話且要式之方式，堪可
11 認定。原告自應就其主張之有將簽署完成之契約二其中一份
12 交還被告，兩造已達成契約合意，契約已成立之事實舉證以
13 實其說，且其舉證必須達於使本院得有確信之程度。

14 2.兩造間就系爭土地曾簽立契約一，約定分配比率為重劃前系
15 爭土地合計面積之70%。嗣後被告公司給予原告契約二一式
16 二份，約定分配比率為重劃前系爭土地之67%，契約書上有
17 兩造之簽名用印，所載簽立日期為102年10月2日。原告前於
18 另案起訴時先以契約一為據，對高雄市第76期仁武區後港段
19 自辦市地重劃會提起確認重劃土地分配決議無效之訴，業經
20 前案一審、前案二審、前案三審裁定駁回原告之訴確定，嗣
21 原告提起再審，亦經前案再審裁定駁回原告之訴，為兩造所
22 不爭執，並經本院調閱前揭案件卷宗資料，核實無誤。原告
23 既以契約一為前案108年9月18日起訴時之依據，而契約二所
24 載簽約日期為102年10月2日，如原告確有簽署契約二，於前
25 案起訴時理應以契約二為據，原告卻以契約一為據，已違事
26 理。原告又於前案二審言詞辯論中改稱：原審起訴時主張以
27 70%分配，是因為我當時沒有找到同意重劃契約書（依重劃
28 前土地67%分配），現在主張應該以第二份同意重劃契約為
29 準等語，有前案一審起訴書及二審言詞辯論筆錄在卷可佐
30 （前案審訴卷第9-15頁、前案二審卷第122頁），足徵原告
31 於前案起訴時，契約二如經原告簽署完成，且確已將契約二

01 其中一份交還被告而使契約成立，原告起訴時斷無不以契約
02 二為據之理。原告雖在前案二審案中以前詞為辯，但契約二
03 之成立有取代契約一，使契約一無效之之效力，為兩造所不
04 爭執，故如原告主張契約二已成立，實無可能再以無效之契
05 約一起訴之理。且契約二既有二份，如原告確實已將簽署完
06 成之其中一份交還被告，於前案起訴時，縱屬一時未能找到
07 契約二，於前案審理時，亦得聲請法院命被告提出契約二，
08 被告於前案非屬當事人，當無拒絕提出之可能。且原告在前
09 案一審109年7月7日言詞辯論程序陳稱：「事實上原告從頭
10 到尾就只有原證一的重劃契約」（前案訴卷第29頁），足證
11 原告於前案起訴時，確實未完成簽署契約二，並將契約二其
12 中一份交還被告，原告應係於前案二審繫屬中始完成契約二
13 之簽署。

14 3. 又原告在108年7月9日高雄市第76期仁武區後港段自辦市地
15 重劃區土地分配結果異議協調會議中曾稱：重劃籌備期間與
16 重劃公司簽署重劃後可分回70%面積之契約，希望重劃會能
17 履行等語，重劃會並發言：「1.有關柯錦德君所敘與重劃公
18 司所簽署契約書內重劃後可分回70%，因...，曾委請業務
19 與柯君以重劃後分回67%重新簽立新契約，但那時柯君已反
20 對簽立等語，有會記紀錄及簽到簿在卷可佐（訴卷第42-45
21 頁），足徵原告於108年7月9日時，尚未簽署契約二。且證
22 人潘志宏到院證稱：原告當場未同意交還契約一，亦未簽署
23 契約二，事後亦未將簽署後之契約二交還被告等語（訴卷第
24 198-202頁），足徵原告雖於前案二審審理時提出簽署完成
25 之契約二，但原告並未將其中一份交還被告，兩造就契約二
26 迄今尚未成立。又原告雖有交重劃同意書及印鑑證明予被
27 告，為被告所不爭執，但依證人潘志宏證述：私契部分表示
28 該契約為了讓地主同意，把公司可得到的利益讓利給地主，
29 同意書沒有讓利的問題，是交給市府，讓市府知道同意重劃
30 的地主、比率是否符合法規。所以有交自辦市地重劃同意書
31 的地主不一定有跟公司簽私契等語（重訴卷第202-203

01 頁)，兩造對此亦不爭執，足徵有繳交重劃同意書及印鑑證
02 明，與是否與重劃公司簽訂土地分配比率私契純屬二事，原
03 告主張有交重劃同意書及印鑑證明予被告，雖為被告所不爭
04 執，尚難憑此證明兩造就契約二已達成合意。

05 4. 至於原告提出與證人潘志宏之錄音內容（下稱系爭錄音內
06 容），對話時間為前案起訴後，對話內容上原告提及67%之
07 契約時，係以假設性語氣為之，如「假設是67，其他的又剩
08 10幾米，大家來說價格，我退你們也要退，我的希望是這樣
09 啦」、「我已經退了，我不是說承諾，假設性的說67沒關
10 係，...」、「我跟你說啦，我們的立場，要是降到67，我
11 剩的那一塊，看多少，你們開價，....」（重訴卷第136、1
12 38、141頁），而證人潘志宏亦在對話中稱「但是我們之前
13 一直沒有簽67啊」（重訴卷第133頁），足徵系爭錄音內容
14 不足證明契約二已成立。又證人薛文益在本院之證述僅就其
15 簽約經驗陳述，且其亦證稱：我當場就簽名，我沒有要求是
16 否可以留給我慢慢看，我覺得可以就簽名等語（重訴卷第19
17 5頁），是就契約內容是否全然同意，於每個個案均可能存
18 有不同情況，尚不能於本案中比附爰引。

19 (二)如契約二不成立，契約一是否已經兩造合意終止？抑或因客
20 觀給付不能或情事變更等而終止？

21 查契約二之成立有取代契約一，使契約一無效之之效力，為
22 兩造所不爭執，原告並於本院113年1月23日言詞辯論時稱：
23 （法官假如原告得分配70%之契約（下稱契約一）未終止，
24 原告起訴時何以未以契約一作為請求權基礎，而係以原告得
25 分配67%之契約（下稱契約二）提起本訴？）因為認為雙
26 方已經簽訂契約二，已經是合意成立並生效力，取代契約
27 一。更何況，契約二的成立生效一定是契約一失效的前提，
28 如果契約二沒有成立生效，契約一不會因此失效，因為原告
29 接受契約二，就是要以契約二取代契約一。依照契約一被告
30 並沒有契約一的終止權，就是為什麼被告拿契約二蓋好章，
31 請原告接受契約二的原因等語（重訴卷第100頁）。另參酌

01 原告在前案二審言詞辯論時前揭所述及前案二審109年11月1
02 9日準備程序時所述「（法官：對被上訴人辯稱高雄市政府
03 變更重劃範圍後，谷樹公司終止原契約，並要求重新訂約，
04 但上訴人並未同意？）我有同意，契約如今日庭呈書狀。今
05 日庭呈契約是新的契約書，約定的分配比例為百分之6
06 7。」，有前案二審準備程序筆錄在卷可參（二審第44
07 頁），足徵原告確實有與被告合意終止契約一。退而言之，
08 契約二之成立有使契約一失其效力之意，原告本件起訴時既
09 僅以契約二為請求權基礎而對被告為契約二相關權利之主
10 張，即有否認契約一效力之意，應認原告已有同意終止契約
11 一之意思表示，且至遲於起訴狀繕本送達於被告時即112年1
12 月4日（審重訴卷第51頁），即生契約一終止之效力。原告
13 起訴後雖於112年12月7日追加主張契約一為請求權基礎（訴
14 卷第89-95頁），然契約一業經終止而失其效力，原告依契
15 約一為請求，亦無理由。

16 (三)原告依契約一第4條、契約二第9條第6款、民法第227條第1
17 項、第226條第1項等，擇一請求被告給付8,056,771元，有
18 無理由？如有，金額為若干？

19 承上所述，契約一因兩造合意終止已失其效力，又契約二部
20 分，原告未能證明有將簽署完成之契約二其中一份交還被
21 告，難認兩造就契約二有達成合意且已成立。基此，契約
22 一、契約二俱無拘束被告之效力，被告自無給付不能可言。
23 原告就契約一、二擇一為本件請求並主張債務不履行之損害
24 賠償，均無理由，應予駁回。

25 六、綜上所述，原告依契約一第4條、契約二第9條第6款（契約
26 一、二擇一請求）、民法第227條第1項、第226條第1項規
27 定，請求被告應給付原告8,056,771元，及自起訴狀繕本送
28 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無
29 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
30 所附麗，應併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

02 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日

04 民事第一庭 法官 簡祥紋

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日

09 書記官 謝群育