

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上更一字第44號

上訴人即

變更之訴原告 張雪映

呂國暉

呂興杰

上列三人共同

訴訟代理人 呂松男

上訴人即

變更之訴原告 黃傑琳（兼黃長雄之承受訴訟人）

黃陳富美（即黃長雄之承受訴訟人）

黃麗玉（即黃長雄之承受訴訟人）

黃琇碧（即黃長雄之承受訴訟人）

上列七人共同

訴訟代理人 許景鏡律師

上訴人即

變更之訴原告 黃富良

黃雪昭

黃雪梨

黃鎮明

上列四人共同

訴訟代理人 何政恒

上訴人即

變更之訴原告 江俊賢

黃本森（兼黃長雄之承受訴訟人）

黃海明

01 黃堪明
02 上列四人共同
03 訴訟代理人 吳貞良律師
04 許景鏡律師
05 上訴人即
06 變更之訴原告 怡元興業股份有限公司
07 0000000000000000
08 法定代理人 賴俊宇
09 訴訟代理人 柯劭臻律師
10 吳貞良律師
11 許景鏡律師
12 被上訴人即
13 變更之訴被告 台中市黎明自辦市地○○區○○○
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 法定代理人 傅宗道
17 訴訟代理人 陳益軒律師
18 顏嘉盈律師
19 上列當事人間請求不服配地公告事件，上訴人對於中華民國102
20 年11月6日臺灣臺中地方法院101年度訴字第110號第一審判決提
21 起上訴，並於本院前審為訴之變更，經最高法院第一次發回更
22 審，本院於110年11月10日言詞辯論終結，判決如下：
23 主 文
24 變更之訴原告先位之訴駁回。
25 確認變更之訴被告於民國100年10月12日召集之第24次理事會議
26 有關分配予變更之訴原告張雪映、呂國暉、呂興杰、怡元興業股
27 份有限公司、黃本森、黃傑琳、黃陳富美、黃麗玉、黃琇碧、黃
28 堪明、江俊賢、黃富良、黃雪梨、黃雪昭、黃海明、黃鎮明之土
29 地分配決議無效。
30 變更之訴及發回前第三審訴訟費用由變更之訴被告負擔。
31 事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、按第二審法院許訴之變更或追加之裁判，不得聲明不服，此
03 觀民事訴訟法第463條準用同法第258條規定自明。此項裁判
04 既不受第三審法院之審判，則該事件之第二審判決縱經第三
05 審法院廢棄發回更審，於更審程序中，當事人仍不得就此重
06 為爭執，第二審法院不得為相反之裁判（最高法院102年度
07 台上字第2070號裁定參照）。本件原告於原審原提起客觀預
08 備合併之訴，先位聲明請求確認被告分配重劃土地決議不存
09 在，備位聲明請求被告所為分配土地決議就有關分配予原告
10 之決議內容應予撤銷。嗣於本院前審程序變更為：先位請求
11 確認被告於民國100年10月12日召集之第24次理事會議所通
12 過審議「臺中市黎明自辦市地重劃區重劃後土地分配成果
13 案」之決議（下稱系爭土地分配決議）為無效，備位請求確
14 認該決議就有關分配予原告部分為無效，業經本院前審依同
15 法第446條第1項、第255條第1項第2款規定予以准許，並為
16 原告先位之訴敗訴，備位之訴一部勝訴、一部敗訴之實體判
17 決。雖前審以103年度上字第118號判決經最高法院以107年
18 度台上字第1194號判決予以全部廢棄，發回本院更審，惟上
19 開變更之裁判既因不得聲明不服而未受最高法院之審判，依
20 上說明，本院於更審程序中就此仍不得為相反之認定，是本
21 院無庸再就原訴部分為裁判，僅須專就變更後之新訴為裁
22 判。

23 二、次按原告於判決確定前，得撤回之全部或一部，但被告已為
24 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
25 定有明文。查原告原以湯木欽、湯政輝、湯瑞芳與湯涓荏為
26 本件訴訟之共同原告，嗣湯木欽、湯政輝、湯瑞芳與湯涓荏
27 於言詞辯論終結後分別具狀撤回起訴（見本院卷六第000、5
28 36頁），並經被告表示同意（見本院卷六第537頁），是此
29 部分已生撤回之效力，而非本院審理範圍。至參加人湯鵬
30 漂、湯萬來、湯春梅、宋湯玉英乃因與湯涓荏、被告間就本
31 訴訟有法律上利害關係，為輔助湯涓荏而參加訴訟，並非直

接為自己請求何項裁判（見最高法院卷565頁），既湯涓荏與被告間之訴訟已經終結，自無參加可言，應視同撤回。

貳、實體方面

一、變更之訴原告主張：

（一）伊等為臺中市黎明自辦市地重劃區（下稱重劃區）之土地所有權人，被告之前任理事長傅宗道（兼訴外人富有土地開發股份有限公司之董事長，富有土地開發股份有限公司下稱富有公司）與富有公司之總經理林○民等人，藉由不法虛增人頭地主會員，參與被告成立前於97年3月12日以「臺中市黎明自辦市地重劃區籌備會」名義所召開第一次會員大會（下稱第一次會員大會），並通過追認重劃計畫書、重劃會章程、理監事選舉辦法等3項決議事項，及依上開理監事選舉辦法選出理、監事之脫法行為，以規避非土地所有權人不能參與表決之禁止規定，並違背公共秩序及善良風俗，經扣除不法人頭會員後，出席及參與表決人數未達95年6月22日修正發布施行之獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵辦法）第13條第3項規定所要求之全體會員總數之一半。又第一次會員大會所選出之13名理事及3名監事，其中7名理事（即訴外人吳○裕即吳○洺、栗○中、陳○裕《原為允久營造股份有限公司》、紀○枝、蔡○緝、連○汎、傅宗道）及3名監事（即蔡○隆、黃○毅、張○英）【以上稱傅宗道等10人】為富有公司安排借名人頭地主會員，並非真正地主，不具會員資格而當選無效，故第一次會員大會所作成之前揭決議不成立，且屬無效，則被告因理事會僅有6人組成，不符獎勵辦法第11條第2項前段規定，自未合法成立。其後，被告就重劃區重劃後土地分配成果案之決議（下稱系爭土地分配決議），未依獎勵辦法第13條第2項第5款規定由會員大會決議，而係於100年10月12日召開第24次理事會議，除由不具合法理事、監事資格審議監察外，並以「臺中市黎明自辦市地重劃區計算負擔總計表」（下稱系爭計算負擔總計表）為據，因該總計表內之第一、二期拆遷補償費及

01 公共設施費有不法虛增之情形，重劃費用又係理事會依據第
02 一次會員大會所通過追認之無效重劃計畫書所編列；另系爭
03 計算負擔總計表經臺中市政府於同年10月5日以府地劃一字
04 第0000000000號函「准予備查」，而非依獎勵辦法第33條第
05 2項規定予以「核定」；且被告所提第一次會員大會之會議
06 紀錄與各項議案表決資料，從形式上觀之，亦有互不相合。
07 是被告於100年10月12日召集之第24次理事會議所通過之系
08 爭土地分配決議為無效。

09 (二)怡元興業股份有限公司（下稱怡元公司）及黃長雄（已故，
10 由黃本森、黃傑琳、黃陳富美、黃麗玉、黃琇碧承受訴
11 訟）、黃本森、黃傑琳、黃堪明、江俊賢、黃富良、黃雪
12 梨、黃雪昭、黃海明、黃鎮明（黃富良以次5人共同被繼承
13 人為黃○杞）等12人（合稱黃本森等12人，並與怡元公司合
14 稱怡元公司等13人）均係交通用地（交六用地）地主，且重
15 劃前土地有合法建物存在，依102年12月23日修正前市地重
16 劃實施辦法（下稱重劃辦法）第31條第1項本文及第5款、第
17 6款規定，重劃後土地分配之位置，本應以重劃前原有土地
18 相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線為準，且依平均地
19 權條例第60條第1項規定，不得以抵費地指配之；怡元公司
20 等13人在公告異議期間，一再向被告表示按原位次分配之意
21 願，然被告除未告知怡元公司等13人可原地分配，亦未徵詢
22 其等之意願，而有違反重劃辦法第34條強制規定外，為規避
23 上揭強制規定，竟向其等誣稱交六用地屬公共設施保留地，
24 不能原地分配，欺誘其等簽立重劃合作契約書與附約，排除
25 原地主原地分配之權益，並藉不法虛增大量人頭地主參與第
26 一次會員大會之投票，獲取絕大多數理監事席位掌控後，作
27 成系爭土地分配決議，強行以抵費地指配於怡元公司等13人
28 重劃前土地，而將其等改配至距離原有土地位置數公里遠之
29 其他土地，以使富有公司圈地謀取高額開發利益，損害重劃
30 土地分配之公平性及土地所有權人之權益。又怡元公司與富
31 有公司簽立之重劃契約，已於100年8月1日解除；而黃本森

01 等12人與富有公司所簽訂之重劃契約，乃係富有公司利用黃
02 本森等12人不諳法令，以曲解法令意圖欺騙之行為向其等誣
03 稱不能原地分配，黃本森等12人於後已寄發存證信函予被告
04 及富有公司表明撤銷重劃契約。系爭土地分配決議關於分配
05 予怡元公司等13人部分，違反重劃辦法第31條、第34條及都
06 市計畫法第41條、第48條、第50條、第51條、第53條之規
07 定，該決議內容即有民法第56條、第71條、第73條之決議無
08 效事由；又有違反民法765條規定侵害原告財產權、使用自
09 由情事，且為脫法行為，亦背於公共秩序及善俗風俗而屬無
10 效。

11 (三)張雪映於重劃前所有臺中市○○路0段00號、稅籍編號Z0000
12 000000號建物，原坐落於新生段000、000、000號等3筆土
13 地，為臺灣省政府66年3月22日府建四字第0000號公布建築
14 管理辦法前已建造完成之合法建物，77年間，因臺中市政府
15 拓寬南屯路3段道路工程，而徵收使用其中新生段000地號土
16 地及土地改良物，並拆除其上部分建物後，張雪映就建物賸
17 餘部分，依臺灣省政府70年4月17日70府建4字第0000號令公
18 布之臺灣省拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法第2條第
19 4、5款及第5條之規定就地整建。嗣拓寬道路工程完工後，
20 臺中市政府戶政機關將張雪映修復之賸餘合法建物重新整編
21 門牌為：臺中市○○○路0段0000號；臺中市政府地方稅務
22 局則就該建物重新核定稅籍編號為：Z00000000000號。是該
23 門牌號碼臺中市○○○路0段0000號、稅籍編號Z00000000000
24 號建物(下稱系爭建物)，即為臺灣省政府66年3月22日公布
25 建築管理辦法前已建造完成之合法建物，再依前臺灣省政府
26 85年4月26日85府法四字第00000號令修正公布之臺灣省拆除
27 合法建築物賸餘部分就地整建辦法，就賸餘合法建物依法修
28 復。又重劃前臺中市○○○○○地○○○○○段000○00000
29 ○000○00000地號，是上開依法修復之賸餘合法建物係坐落
30 於重劃後000-1、000-1地號土地上。張雪映、呂興杰、呂國
31 曄等3人(下合稱張雪映等3人)共有前開重劃前4筆土地係

01 位於同一街廓，且其中000-1、000-1地號土地已有張雪映之
02 系爭建物坐落其上，惟被告未依重劃辦法第31條第1項第5款
03 規定按原有位置分配辦理，並合併分配，更將重劃後之土地
04 拆開成永富段000及新富段000地號2筆，其中分配予張雪映
05 等3人共有之新富段000地號土地，距原重劃前新生段000、0
06 00-1土地位置於相隔2公里之外，與重劃辦法第31條第1項前
07 段及內政部96年2月15日內授中辦地字第0000000000號函文
08 相違背；另將依法不能建築之畸零地永富段000地號分配予
09 張雪映與訴外人張○賓等人共有，然張雪映等3人就前開重
10 劃前新生段4筆土地均已設定抵押權於台中商業銀行股份有
11 限公司，亦違反重劃辦法第30條、第31條第1項第1款規定及
12 內政部101年7月24日內授中辦地字第0000000000號函。再
13 者，被告就張雪映等3人重劃費用負擔，因張雪映於重劃前
14 土地上已有系爭建物，本應依內政部101年7月24日內授中辦
15 地字第0000000000號函文意旨及重劃計畫書第10點規定，按
16 同計畫書第8點第2款所定費用平均負擔比率13.68%減輕4
17 0%，即5.472%；又依重劃辦法第27條第2項規定，已開闢公
18 有道路之臨街地，不計算臨街地特別負擔，即減輕負擔；另
19 依平均地權條例第60條第3項規定，依同條第1項規定折價抵
20 付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積
21 百分之45為限，即分配面積為百分之55；則張雪映等3人就
22 系爭重劃區之土地分配面積應為5.472% +55%= 60.472%，惟
23 被告就張雪映等3人土地面積分配率皆未達百分之50。另被
24 告於重劃前99年依重劃辦法第20條第1項規定，就張雪映等3
25 人重劃前土地評定地價，與98年當期公告現值相較明顯偏
26 低，而查估不實，致張雪映等3人重劃後土地分配面積減
27 少。是系爭土地分配決議關於張雪映等3人部分，違反前述
28 法規而無效。

29 (四)爰先位聲明求為確認系爭土地分配決議為無效，備位求為確
30 認系爭土地分配決議其中分配予原告部分為無效之判決。

31 二、變更之訴被告則以：

01 (一)關於先位之訴：原告所謂以「虛偽買賣」形成人頭會員部分，純屬臆測之詞，未有積極之證據證明，該等會員無經檢察官起訴偽造文書之罪行，傅宗道等10人於刑事部分僅涉及有無虛增拆遷補償費用，刑事並未認定小額面積屬不實之人頭。且縱依原告之計算方式即扣除面積小於1平方公尺之會員人數後，各項決議案之同意人數，仍均符合獎勵辦法第13條之規定。再者，土地所有權人之持有土地面積合計未達35平方公尺，即不計入第一次會員大會討論案由之同意及不同意人數、面積比例，此已經臺中市政府審核認定。又獎勵辦法第13條第2項及第3項係針對會員大會之權責事務中，僅就屬於會議中之討論案時，始有適用之餘地，如以選舉方式產生新任理、監事時，則係採選舉之方式進行，自非以議案逐一確認方式選出。第一次會員大會已就「臺中市黎明自辦市地重劃區重劃會理事、監事選舉辦法」提請會員討論並經同意符合獎勵辦法第13條之規定，則被告依該選舉辦法，採用相對多數決之方式據以辦理理、監事之選舉，依法選出理、監事，符合章程第9章及獎勵辦法第11條第1、4項之規定，並無原告所稱之重劃會成立不合法之情形。至被告送請核定之系爭計畫負擔總計表，業經臺中市政府於100年10月5日以府授地劃一字第0000000000號函實質審查後核定完畢，核屬行政處分，且臺中市政府已本於職權自行審認後，依行政程序法第101條規定，以104年1月22日府授地劃一第0000000000號函作成更正書，並通知被告，是縱有誤寫之備查文句並無礙核定處分於當時即已成立生效，系爭土地分配決議亦無原告所指無效之情形。

26 (二)關於備位之訴：

27 1、怡元公司部分：怡元公司所簽署之重劃契約，未有解除之依據，契約雙方各自聲明並不構成解除之效力。縱認重劃契約已合法解除，惟怡元公司於重劃區內所有之土地，於重劃後依據臺中市政府於96年11月14日以府都計字第0000000000號函公告發布「擬定臺中市都市計畫（整體開發單元二）細部

計畫案」，係規劃為交通用地（交六用地），而劃歸為非共同負擔之公共設施用地；審視重劃區重劃前之公有土地總面積計有267,989.43m²，均已為其他公共設施使用，在已無其他公有土地得以優先指配之情況下，伊乃依平均地權條例第60條第2項、獎勵辦法第2條後段準用重劃辦法第31條第1項第5、7款、第34條第1項、第35條規定意旨暨長期以來各縣市自辦市地重劃之實務運作經驗，以第二順位之抵費地指配之，而未以交六用地指配，即屬合法有據。且於法制面上，重劃辦法第34條後段所謂「應按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之」，係以同一公共設施用地不能以公有土地或抵費地指配者為前提，若該前提要件尚未成立，其上之土地所有權人，本應調離分配，俾利公共設施之有效完整開發。至內政部102年8月27日內授中辦地字第0000000000號函就重劃辦法第34條規定所為解釋，與以往重劃實務運作（臺中市政府100年5月5日中市地劃一第0000000000號函）及現行司法實務之解釋適用相佐。上開內政部函文未就上開條項後段與前段作整體解釋，該函文所謂「又原地主自願切結放棄其調配之權利，主張仍分配予原位置時，應以尊重原土地所有權人之意願為優先考量，不得以抵費地強行指配」等語，顯係增加法令所無之限制。另於實務面上，系爭函文意旨客觀上將造成該分配原位置之地主不用擔負重劃負擔之不公平情形，亦產生重劃土地分配公告何時確定及政府如何落實土地使用等窒礙難行之處。況系爭函文僅係行政指導，並非法令或行政處分之性質；而上開內政部函文經監察院調查後指出諸多違誤進而提案糾正，再參以學者陳明燦教授發表文章及監察院103年5月12日院台內字第0000000000號函文、審核意見，足證伊就重劃辦法第34條之解釋適用確無違誤之處。縱認前開內政部函文就法條之解釋適用正確，惟怡元公司就其土地分配既與伊簽訂重劃合作契約書及附約，則依內政部103年4月7日內授中辦地字第0000000000號函文意旨，本無內政部發布在後之函、令之適用。是就

01 怡元公司土地分配之內容，應依照契約辦理，方屬適法。

02 2、黃本森等12人部分：其等對於究竟如何有遭伊施用詐術因而
03 簽署重劃契約書一節，至今未有舉證說明，則應認兩造所簽
04 訂之重劃契約書及其附約此土地分配之協議，仍屬有效，是
05 屬於黃本森等12人之土地分配內容，應依兩造間契約約定辦
06 理配地，方屬適法。

07 3、張雪映等3人部分：其等所提81年度房屋稅籍證明書，其上
08 載有「民國六十一年已達折舊年數年。」，顯見張雪映所稱
09 之系爭建物於實施建築管理前即已建造完成之時間，應為43
10 年間；又比照該稅籍證明書之稅籍編號「BZ0000000000」，
11 與其等另行提出103年房屋稅繳款書之稅籍編號「BZ0000000
12 000」，核課稅捐之二棟房屋顯屬不同之建物。且由其中稅
13 籍編號「BZ0000000000」之稅籍資料，可知該稅籍之起課年
14 月係92年11月，乃是張雪映另行於92年11月間始行新建。參
15 諸系爭建物之現場照片，由該建物之外觀係以新式鐵皮、鋼
16 筋水泥興建及存在一節，益徵系爭建物絕無可能屬43年間所
17 建築完成。則縱系爭建物之門牌地址於整編前後仍屬同一，
18 張雪映有於62年間設籍在此，然張雪映等3人所謂實施建築
19 管理前已建造完成建物早已不復存在，現存之系爭建物絕非
20 實施建築管理前已建造完成者，而實係張雪映於建築法施行
21 後81年後所另行搭建者，自非屬重劃辦法第31條第1、5款規
22 定及重劃計畫書第10點所定之重劃前合法建物，而無從依上
23 開規定予以分配及減輕重劃費用負擔等語，資為抗辯。

24 (三)答辯聲明：駁回變更之訴。

25 三、兩造不爭執事項（本院卷二第295-297、362-363頁）：

26 (一)被告於97年3月12日以「臺中市黎明自辦市地重劃區籌備
27 會」之名義，召開第一次會員大會，該次會員大會中，經提
28 案討論及決議通過：①本重劃會章程。②本重劃計畫書。③
29 本重劃會理事、監事選舉辦法；另選舉出本重劃會理事、監
30 事。

31 (二)張雪映對於第一次會員大會上開項決議，提起確認決議不成

立之訴，經原法院100年度訴字第549號、本院100年度上字第460號判決駁回認定張雪映之訴而告確定。

(三)被告於100年11月15日以黎明劃字第0000000號函公告土地分配成果，公告期間自100年11月16日至100年12月16日止，計公告30日，原告於公告期間內不服配地公告提出異議，經協調不成立而提起本件訴訟。

(四)被告於100年8月25日、100年9月8日先後將系爭計算負擔總計表送請臺中市政府審查，經該府於100年10月5日「准予備查」；嗣於104年1月22日以函文將「准予備查」，更正為「同意核定」。

(五)張雪映等3人共有重劃前新生段000、000之1、000、000之1等4筆地號土地，其中000、000地號土地為道路用地，重劃後分配至永富段000地號土地；新富段000地號土地。

(六)怡元公司所有重劃前龍門段00、00、00等3筆地號土地，其中21地號土地為道路用地；00、00等2筆地號土地則為交通用地，重劃後分配至新富段000、000地號土地。

(七)黃本森、黃傑琳、黃陳富美、黃麗玉、黃琇碧等共有重劃前龍門段000、000之1、000之2、000、000之1、000之2、000之3、000、000之1、000之2、000之3等11筆地號土地，其中部分土地位於交通用地，重劃後分配至永富段000、000地號土地；新富段00、00地號土地；龍富段00、000地號土地。

(八)江俊賢所有重劃前龍門段000、000、000等3筆地號土地，並位於交通用地與道路用地，重劃後分配至三富段00地號土地；龍富段000地號土地。

(九)黃富良、黃鎮明、黃雪梨、黃海明、黃雪昭所有重劃前龍門段000、000之1、000、000、000之1、000、000、000、000、000之1、000、000、000等13筆地號土地，並位於交通用地與道路用地，重劃後分配至三富段00地號土地。

(十)黃堪明所有重劃前龍門段000、000之1、000、000、000之1等5筆地號土地，位於交通用地與道路用地，重劃後分配至龍富段000地號；永富段000、000地號土地。

01 四、關於發回意旨所指本院前審爭點整理協議部分：

02 (一)按當事人就其主張之爭點，經依民事訴訟法第270條之1第1
03 項第3款為協議者，應受其拘束。但經兩造同意變更，或因
04 不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失公平者，不
05 在此限。民事訴訟法第463條準用第270條之1第3項定有明
06 文。查兩造於本院前審105年3月8日準備程序期日成立爭點
07 整理協議，同意除協議所約定之爭點外，不再提出其他爭
08 點，（見前審卷五第129-130頁），揆之上開條文規定，固
09 應受其拘束，惟怡元公司於105年5月10日主張：伊於105年5
10 月2日始獲悉訴外人吳○達等人為爭取臺中市黎明自辦市地
11 重劃，製作不實之土地所有權贈與移轉契約書、土地登記申
12 請書等文件，取得逾800人之地主登記資料，倘扣除出具委
13 託書出席會員大會參與表決之443名人頭會員，表決人數未
14 逾土地共有人數之半數，重劃會即未合法成立，其所為系爭
15 土地分配決議自屬無效等語，並提出臺灣臺中地方檢察署檢
16 察官104年度偵字第11236號起訴書、104年度偵字第11236號
17 及105年度偵字第9777號緩起訴處分書、103年度偵字第2139
18 1號及104年度偵字第1383、10949、10950、11236號不起訴
19 處分書等為證（見前審卷七第24-158頁），復於同年月17日
20 主張基於上開證據資料，依民事訴訟法第270條之1第3項規
21 定，追加爭點：「被告因不法虛增人頭會員，第一次會員大
22 會表決未過半，重劃會不成立，作成之系爭土地分配決議亦
23 屬無效」（見前審卷八第16-17頁），經核此項爭點與系爭
24 土地分配決議是否有效所關頗切，如不准怡元公司於成立前
25 揭協議後追加該爭點，顯有違紛爭解決一次性之要求，又兩
26 造已於本院審理中已表示同意前開爭點之變更（見本院卷
27 二第362頁），應認不受前開爭點簡化協議之拘束。基此，
28 本件之爭點：

29 (1)先位部分：

30 1.第一次會員大會是否因不法虛增人頭會員情形而重劃會不成
31 立，以致系爭土地分配決議全部無效？

01 2.系爭土地分配決議是否違反獎勵辦法第33條第2項規定而全
02 部無效？

03 (2)備位部分：

04 系爭土地分配決議有關原告土地分配成果部分，是否無效？

05 五、得心證之理由：

06 (一)先位之訴：

07 1、依獎勵辦法第13條第3項明定，除但書規定外，會員大會就
08 該條第2項各款（包括理事、監事之選任）之決議，應有全
09 體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積
10 二分之一以上之同意為之。此等同意比率係屬決議之有效要
11 件。又獎勵辦法第11條第4項規定，籌備會於召開第一次會
12 員大會選定理事、監事，並將章程、會員與理事、監事名
13 冊、第一次會員大會紀錄及理事會紀錄，送請直轄市或縣
14 （市）主管機關核定後，成立重劃會。是第一次會員大會就
15 選舉理、監事之同意會員是否符合法定人數及面積，攸關選
16 任理、監事之同意決議效力，若未合法選出理、監事，必影
17 響重劃會之成立。而所謂脫法行為，係指當事人為迴避強行
18 法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果
19 之行為而言者。獎勵辦法第13條第3項固於101年2月4日始修
20 訂增列第2款將「籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成
21 前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計
22 未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後
23 重劃區最小分配面積二分之一。」，排除在同意人數、面積
24 之計算範圍，因此95年3月12日本件第一次會員大會召開
25 時，尚無該排除之規定，但詳觀其立法理由：「又會員大會
26 召開時部分投機者仍以小面積移轉為多人共有方式藉人數之
27 優勢掌控或阻擾會員大會決議之事項，並操控重劃業務之進
28 行，爰增訂籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得
29 土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該
30 重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一或土地分配
31 後重劃區最小分配面積二分之一者，其人數、面積不列入計

算，俾遏止虛灌人數之情形。」，則依禁止脫法行為之法理，如有不法虛增人頭會員，本應不列入同意人數、面積之計算，否則無異助長脫法行為，與公平正義有違。

2、查訴外人楊○欣、林○民、紀○枝4人，為取得被告之理事、監事席次，規劃由傅宗道等10人及○○公司取得參選被告之理監事資格，由○○公司向鄭○添購買鎮安段000地號土地應有部分160/10000，富有公司另向鄭○添購買上開地號土地應有部分1600/10000，借名登記在傅宗道等10人（該部分土地面積2,245平方公尺，每人應有部分各為1萬分之160，即35.92平方公尺），而符合競選理監事其個人所有重劃前土地面積應達35平方公尺之規定。嗣第一次會員大會，決議通過追認重劃計畫書、黎明重劃會章程、理監事選舉辦法等事項，並選舉黎明重劃會之理監事，由傅宗道、吳○洺、蔡○緝、連○汎、栗○中、紀○枝、○○公司（97年4月1日聲明自願放棄理事資格，由第一順位候補理事陳○裕遞補）7人當選理事；黃○毅、蔡○隆、張○英3人則當選監事，且經臺中市政府97年4月8日府地劃字第0000000000號函核定等情，業據原告提出臺灣臺中地方檢察署106年偵字第7206、16903、32357、32723號起訴書、偵訊筆錄及臺灣臺中地方法院108年度重訴字第539號刑事判決，以及富有公司內部簽呈等為證（本院卷二第37-272頁，卷五第41-155頁，判決書外放）。是鎮安段000地號係富有公司出資購買，借名登記在傅宗道等10人名下，並無使公務員登載不實犯行，該借名登記契約內容亦未違反當時法令強制、禁止規定或善良風俗，亦未通謀表示而為無效之行為，傅宗道等10人難認屬不法虛增人頭會員。而依前揭富有公司內部簽呈另記載「查95年購買鄭○添所有西屯區龍門段000、000地號部分土地，辦理所有權登記時採借名登記方式辦理」、「為鼓勵同意借名登記者出庭說明，建議不分路途遠近，每人均貼補交通費用2000元」等語；且前開刑事判決亦認定：重劃區內登記在訴外人黃○倫等468人名下之臺中市○○區○○段000地號

01 及351地號土地，每人持份面積各0.057672平方公尺、0.079
02 191平方公尺，僅約1張A4紙張大小，亦係富有公司出資向鄭
03 ○添購買，而借名登記在黃○倫等468人名下，其目的除為
04 防制競爭對手東興土地重劃有限公司取得重劃區土地開發權
05 利外，尚有藉此影響會員大會決議事項及重劃業務進行，黃
06 ○倫等468人並未出資，亦無購買土地之真意等情（刑事判
07 決第276-289頁），則可認富有公司應有以借名登記之迂迴
08 方式，達成獎勵辦法第13條第3項所禁止之效果，亦即以投
09 機方式移轉土地所有權為共有，增加人數，藉以掌握重劃業
10 務，而損害重劃區所有權人權益之脫法行為。準此，第一次
11 會員大會，就追認重劃計畫書、重劃會章程、理監事選舉辦
12 法等3項決議事項之表決，自不得計入黃○倫等468人。至傅
13 宗道等10人則非獎勵辦法第13條第3項所限制小面積持有
14 人，無從另行扣除該部分不可計算。

- 15 3、被告係於97年3月12日以「臺中市黎明自辦市地重劃區籌備
16 會」之名義，召開「第一次會員大會」，該次會員大會中，
17 經提案討論及決議通過：①本重劃會章程。②本重劃計畫
18 書。③本重劃會理事、監事選舉辦法；另選舉出本重劃會理
19 事、監事等情，為兩造所不爭執，惟究第一次會員大會有若
20 干會員投票及其持有面積多寡，有無符合獎勵辦法第13條第
21 3項規定，張雪映前曾對於第一次會員大會上開3項決議及
22 理、監事之選舉，提起確認決議不成立之訴，已經原法院10
23 0年度訴字第549號、本院100年度上字第460號判決駁回確定
24 （不爭執事項二）。且依臺中市政府108年10月2日府授地劃
25 一字第0000000000號函覆說明：「經調閱本府97年5月間函
26 覆黎明自辦市地重劃區重劃會送請核定第一次會員大會會議
27 紀錄等相關資料，重劃區總人數2,619人，總面積1,862,40
28 3.293m²。親自出席275人（365,790.608m²），委任出席1,45
29 2人(905,130.475m²)，出席人數共計1,727人(1,270,921.08
30 3m²)，出席人數及面積比率分為65.94%、68.24%」、「…依
31 本府96年11月14日發布實施『擬定臺中市都市計畫（整體開

發地區單元二)細部計畫案』」該細部計畫土地使用管制內容，除1-A、1-B住宅區規定最小建築基地面積140m²外，1-C住宅區並未規定最小建築基地面積，僅就基地最小面寬規定5m。又區等內1-C住宅區所面臨最小路寬為10m，依行為時臺中市畸零地使用規則規定建築基地最小深度為14m，故本區最小建築基地面積為7m²(5*14=70)，其二分之一即為35m²。

3.經調閱本府97年1月核定黎明自辦市地重劃區之重劃計畫書之相關文件，重劃計畫書所載私有土地所有權人人數為2,547人，面積1,594,030.39m²。其中私有地主中持有土地面積未達最小建築基地面積二分之一(35m²)，且取得時間於本市黎明自辦市地重劃區籌備會95年3月3日成立後，依上開獎勵重劃辦法第25條第2項規定不計入同意及不同意人數、面積者，計有734人，所有面積計254.72m²，經扣除後，計入重劃同意比率總人數1,813人，面積1,000,775.68m²。

4.本區私有土地所有權人同意人數1,165人，比率64.26%，其所有面積合計為1,093,838.58m²，比率68.63%。不同意人數648人，比率35.74%，所有面積合計為499,937.10m²，比率31.37%，符合平均地權條例第58條第3項規定。」、「經調閱本府97年1月核定本市黎明自辦市地重劃區之重劃計畫書及本府97年5月間函覆本市黎明自辦市地重劃區重劃會送請核定第一次會員大會會議紀錄等相關資料，送請核定計畫書時總人數2,547人，於召開會員大會會員總人數為2,619人。重劃計畫書同意人數，依獎勵重劃辦法第25條第2項規定，扣除不計入同意及不同意人數後，可列入計算之人數為1,813人，面積1,000,775.68m²。故本區同意人數及面積比率分別64.26%(1,165人)，面積68.63%(1,093,838.58m²)，符合相關重劃法令規定，並無違反獎勵重劃辦法規定。」，以及該函所檢附之相關法規、解釋函令等資料(見本院卷一第84-133頁)，並據證人即臺中市政府地政重劃科科員方○蓉證稱：「表決統計表我們只有審查書面的資料。有他們呈上來的資料，只要他們送上來的資料沒有違反強制規定，例如

選出來的理監事依據獎勵辦法第11條第3項要持有一定的面積，我們會就重劃會提出的書面資料，審核該選出的理監事是否有符合持有一定面積，如果與同法第三項相符，原則上我們都要尊重會員大會的決議，我們就會予以核定。」、「如果剔除前揭人數及面積不符的部分，只要有人數過半及持有面積過半，就符合獎勵辦法法定要件。我方才提出的那份有修正之97.3.12黎明自辦市地重劃會第一次會員大會紀錄應該也是有符合該獎勵辦法的要件。」、「在獎勵辦法第11條第4項，選票不是法定應檢送的文件，我們審核第一次會員大會資料時，重劃會會提送相關的投票統計資料，我在卷內的資料是沒有議案一、二有差異的狀況，我們在書面資料審核若有簽名沒有簽名清楚的狀況，我們就不會把他列入人數，但我們審核過這三個案子有符合人數過半和持有面積過半的要件。我們書面審核的時候，會請他們剔除文件不全或人數有爭議的狀況，再次提送，再針對新提送的資料判斷是否有達到法定的要件。」等語（見本院卷四第136、138頁），再參本院109年度重上更四字第67號拆除地上物事件中由臺中市政府地政局109年12月29日中市地劃一字第0000000000號函檢送之「臺中市黎明自辦市地重劃區第一次會員大會簽到單等資料」一案（含第一次會員大會會議紀錄、出席狀況一覽表、提案一、二、三表決狀況一覽表）（外放），可知主管機關臺中市政府已經完成審核第一次會員大會書面資料，經剔除人數及面積不符部分即包括黃○倫等468人等所有小額面積會員，並未查有違反獎勵辦法或平均地權條例之情事。另就第一次會員大會之三項提案，僅依兩造主張及抗辯所述應剔除小額面積之編號A區會員（473人）及編號B區會員（241人），予以計算，全體會員半數為952人【 $(0000-000-000) \div 2 = 952$ 】，則第一提案（追認重劃計畫書）之表決統計表記載同意人數為1,526人，其中扣除投同意票之A區會員444人、B區會員12人，同意人數為1,070人；第二提案（追認重劃會章程）之表決統計表記載同意人

數為1,520人，其中扣除投同意票之A區會員443人、B區會員15人，同意人數為1,062人；第三提案（研訂重劃區理事、監事選舉辦法）之表決統計表記載同意人數為1,522人，其中扣除投同意票之A區會員444人、B區會員12人，同意人數為1,066人；均逾前述全體會員半數（952人），因所扣除者之土地均為小額面積，至多為35.999平方公尺，同意會員所有之土地面積合計亦應超過重劃區總面積之半數，並無原告主張決議未通過而不成立之情形。

4、再查，第一次會員大會就重劃會理事、監事之選舉係採無記名連記法方式為之，為被告所自承（見本院卷七第527頁），且有理事、監事選舉票數統計表及選舉票卡清點統計表在卷可參（見本院卷三第745-751頁）。原告雖以最高法院110年度台上字第1109號民事判決為據，而主張第一次大會就理監事之選舉，採無記名連記法及相對多數決方式為之，違反獎勵辦法第13條第3項規定，且經扣除不法人頭會員，每位當選理、監事並未逾全體會員總數之一半同意等語；然上開最高法院民事判決乃針對「臺中市高鐵新市鎮自辦市地重劃區重劃會」個案，因該重劃會章程已明訂「選任理事、監事之決議，應有全體會員2分之1以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積2分之1以上之同意」，但理監事選舉辦法又採無記名連記法及相對多數決之方式，辦理理事、監事之選舉，顯與章程及獎勵辦法第13條第3項規定不符，而認決議無效；而本件第一次會員大會就第二提案（追認重劃會章程）及第三提案（研訂重劃區理事、監事選舉辦法）之同意票人數、面積均達獎勵辦法第13條第3項之規定，已如前述，應認重劃區之章程及重劃會理事、監事選舉辦法已經第一次會員大會表決通過，且章程第9條規定「本會設理事13人，候補理事5人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積合計達35平方公尺（含）以上者選任之，任期至本重劃會解散終止，理事因故出缺，由候補理事依序遞補，並報請臺中市政府備查」，並未與獎勵辦法第13條第

3項相同之規定，與上開最高法院民事判決個案有所不同；再參最高法院109年度台上字第2069號民事判決「(四)依同辦法（獎勵辦法）第13條第3項規定：會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員1/2以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積1/2 以上之同意。徵諸會員大會就是否同意選任理、監事或表決選出理、監事，雖為二事，惟常合一進行，苟有可參與表決選舉之全體會員及其所有土地面積均逾1/2以上之投票，可認其等同意選任理、監事案。至重劃會之章程所定理、監事當選門檻，則屬自辦市地重劃會之自治事項，得由該重劃會自治決定，如未違法，法院自應尊重」等語；則本件第一次會員大會於提案討論及決議通過上開三項提案後，依所通過之重劃區理事、監事選舉辦法，就重劃會理事、監事之選舉，由會員採無記名連記法選任之，應認有據。又依前揭理事、監事選舉票數統計表及選舉票卡清點統計表，理、監事選舉之投票張數各為1403票（見本院卷三第745、749頁），顯逾第一次會員大會可表決選舉（應計入重劃同意比率總人數）之全體人數1,813之半數907人，若其中有如原告主張之虛增人頭會員黃○倫等468人，則以該黃○倫等468人中有出席者為444人，將該444人之張數全數予以扣除，參與理、監事投票之張數即人數各為959人，亦逾907人，亦即理、監事選舉之出席人數已達全體會員二分之一以上，已合法選定理事及監事，依獎勵辦法第11條第4項前段規定，重劃會即當合法成立。是原告主張第一次會員大會之三項決議無效，理、監事之選任不符合法定同意比率，理、監事未經合法選任，被告未成立云云，並不可採。

- 5、另按重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣（市）主管機關核定；自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之，獎勵辦法第33條第1項、第42條第1項分別定有明文。依上開規定，主管機關不為核定，被告即無從辦理重劃土地分配，是主管機關就市地重劃計算負擔總計表所為之核定，

01 為對外直接發生法律效果之單方行政行為，性質上屬行政處
02 分，應堪認定。又按人民因中央或地方機關之違法行政處
03 分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願
04 而不服其決定，或提起訴願逾3個月不為決定，或延長訴願
05 決定期間逾2個月不為決定者，得向高等行政法院提起撤銷
06 訴訟。」行政訴訟法第4條第1項定有明文。臺中市黎明自辦
07 市地重劃區籌備會已於97年3月12日第一次會員大會依該次
08 會議審議通過之章程規定，合法選出理事、監事，已詳如前
09 述，依上揭規定自己成立重劃會，且被告先後將系爭計算負
10 擔總計表送請臺中市政府審查，經臺中市政府先「准予備
11 查」，嗣又更正為「同意核定」，依前揭法律規定及說明，
12 臺中市政府所為前揭「同意核定」，應屬行政處分，當事人
13 或利害關係人若認有權利或利益受損，自應循前揭行政爭訟
14 程序尋求救濟，該行政處分是否有瑕疵或無效，應經由行政
15 爭訟程序處理，非民事法院所能審判，故原告於本件主張該
16 行政處分有「未經實質審查」或其他瑕疵而無效，進而先位
17 請求確認系爭土地分配決議無效，亦是無理由，不應准許。

18 (二)備位之訴：

19 1、關於怡元公司等13人部分：

20 ①按重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配
21 於原街廓之面臨原有路街線者為準；重劃區內未列為共同負
22 擔之公共設施用地，除依前二條規定以重劃區內之公有土地
23 優先指配外，得以抵費地指配之。同一公共設施用地不能以
24 公有土地或抵費地指配者，應按該公共設施用地範圍內土地
25 所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓
26 原路街線最小分配面積之限制。重劃辦法第31條第1項前段
27 及第34條第1項分別定有明文。

28 ②內政部曾以102年8月27日內授中辦地字第0000000000號函令
29 表明：「重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，如公有
30 土地不足指配時，若原土地所有權人自願放棄其調配之權
31 利，主張仍分配予原位置(次)時，不得以抵費地強行指配」

等語，此有該函令在卷可參（見前審卷一第112頁），該函令雖曾經監察院提出糾正案（見前審卷一卷第103頁），然經行政院函轉內政部改善後，內政部仍表明：「(一)依平均地權條例第60條規定，市地重劃係以使用者付費之精神，透過地籍之交換分合方式，由土地所有權人按其受益比例共同負擔道路、公園、綠地…等鄰里性公共設施用地及建設費用，以符合社會公平原則，尚非以取得重大建設或未來得依促進民間參與公共建設之用地為目的；且就現行規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限，如有超過而區內尚有依規定應共同負擔之公共設施用地，得列為非共同負擔之項目，並以公有土地優先指配，如公有土地不足指配時，得以抵費地指配之或仍分配於原土地所有權人。是以，市地重劃後土地所有權人本即可能分配於公共設施用地。(二)本案爭議點在於交通用地為可供商業行為、多目標使用之土地，與一般公共設施用地性質不同，且位於精華地段，故雖為公共設施用地，其地價較一般住宅區為高，具未來發展潛力，故地主認為原地分配，對其權利較有保障；另重劃會將抵費地指配於交通用地，未來亦由私人開發，則地主要求優先原位置分配，並非無理。」等情，此有內政部102年11月22日函文附件在卷足參（見前審卷八第89頁）。

- ③嗣重劃辦法第34條第1項規定於104年7月3日修正為「重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置（次）分配時，不得以抵費地強行指配。」，該修正理由為：「第一項前段規定未列為共同負擔之公共設施用地，除以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之，旨為維護重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地之私有土地所有權人權益，藉

01 由參與重劃調配於可建築土地，俾能共享重劃之效益。惟類
02 此市地重劃區內非共同負擔之公共設施用地，如公有土地不
03 足指配，且原土地所有權人自願放棄其調配之權利並主張分
04 配於原位置（次）時，依內政部一百零二年八月二十七日內
05 授中辦地字第一〇二六六五一五一九號令所示立法意旨，應
06 以尊重其意願為優先考量，不得以抵費地強行指配，爰增列
07 第一項但書規定；又本次修正係為使立法意旨更為明確，於
08 修正前已受理之案件並無影響；另土地所有權人應於土地分
09 配結果公告期滿前主張原位置（次）分配。」等語，此有該
10 修正條文及立法意旨附卷可稽（見前審卷八第93頁）。

11 ④綜上，修正前重劃辦法第34條第1項規定文義，固是就「非
12 共同負擔之公共設施用地」內之重劃土地所有權人，應如何
13 分配重劃後之土地，其分配順序係以「公有土地」優先指
14 配、其次以「抵費地」指配、最後才是按該「非共同負擔之
15 公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配
16 之」，但有關「交通用地」之非共同負擔公共設施用地，依
17 法令可做為提供商業行為、多目標使用之土地，而與一般公
18 共設施用地性質不同，且該交通用地位於精華地段，故雖屬
19 公共設施用地，然其地價較一般住宅區為高，具未來發展潛
20 力，未來地主可與需地機關採用聯合開發之模式，故原地主
21 若認為原地分配，對其權益較有保障，依市地重劃辦法第34
22 條第1項規定之前揭立法意旨，自應賦予原地主選擇權，此
23 由該條規定之前述修正立法理由，亦可確認。故本件交通用
24 地（交六用地）部分，如土地所有權人已選擇原地分配，被
25 告自不得仍依共有土地、抵費地之次序分配之，而將分配土
26 地遠離其原有土地街廓。

27 ⑤查怡元公司重劃前所有之龍門段00、00等2筆土地為交通用
28 地，該公司於97年至99年間就所有重劃前龍門段00、00、00
29 等3筆土地，與富有公司簽訂重劃合作契約書及附約，嗣因
30 向富有公司表示應依臺中市政府地政局中市地劃一字第0000
31 0000000號函指示辦理渠土地上建築改良物原地保留分配於

01 交六用地上，富有公司未為理會，尚且於100年8月1日以存
02 證信函通知解除雙方所簽訂之重劃合作契約書與附約，原告
03 怡元公司不為反對之意思表示，雙方契約當可認於100年8月
04 1日已合意解除，有臺中市政府地政處函存證信函、重劃合
05 作契約書、附約等在卷可稽（見前審卷三第156-175頁）。
06 因此，雙方已無何契約拘束，怡元公司又已明確選擇原地分
07 配，被告於100年10月12日召集之第24次理事會議仍將怡元
08 公司分配土地遠離其原有土地街廓之分配決議，自有違重劃
09 辦法第34條第1項規定。

- 10 ⑥黃本森等12人主張重劃前所有之土地部分位於交六用地，遭
11 詐欺而簽訂重劃合作契約及附約、同意書，嗣因見內政部10
12 1年8月17日函及臺中市政府地政局101年9月27日函始得知受
13 騙，102年3月間已發函予被告撤銷締約意思表示等語，已提
14 出內政部101年8月17日內授中辦地字第0000000000號函、臺
15 中市地政局101年9月27日中市地劃一字第0000000000號函、
16 黃堪明之重劃合作契約書、黃本森、江俊賢、黃堪明、黃海
17 明及黃○杞等人之存證信函等為證（見前審卷八第57、58、
18 61-64頁、第一審卷五第146-153頁），被告不否認黃長雄、
19 黃○杞及黃本森、黃傑琳、江俊賢、黃堪明、黃海明（下合
20 稱黃長雄等6人）分別與富有公司簽訂重劃合作契約書及附
21 約一情，但辯稱未詐欺，契約是99年間簽訂云云，並提出黃
22 本森、黃長雄、黃○杞、黃傑琳、江俊賢等5人所簽署之重
23 劃合作契約書影本（見本院卷六第506-534頁）。經查，按
24 民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表
25 意人得撤銷意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表
26 示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意
27 思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真
28 實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包
29 括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以
30 價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否
31 重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意

01 思之過程有無因果關係為斷（最高法院100台上字第858號判
02 決參照）。本件富有公司係受委託辦理系爭重劃區重劃事務
03 者，依民法第535條及第540條規定，應盡善良管理人注意義
04 務處理委任事務，並向委任人報告委任事務進行之狀況，而
05 黃長雄等6人係重劃會會員，富有公司於簽訂重劃契約書
06 前，就黃長雄等6人重劃前土地被規劃為交六用地，係屬公
07 共設施保留地，能否按原位次分配及其利弊得失等重要事
08 項，富有公司本應主動向黃長雄等6人詳細說明，就此被告
09 並未提出相當事證以為證明，已難認定富有公司確實有盡其
10 善良管理人之義務。況且黃長雄等6人所有之土地乃是「交
11 通用地」之非共同負擔公共設施用地，位於精華地段，為依
12 法令可做為提供商業行為、多目標使用之土地，顯與一般公
13 共設施用地性質不同，其地價較一般住宅區為高，富有公司
14 既辦理系爭重劃區之規劃，理應知之甚詳，若非富有公司另
15 有所圖，故意隱瞞並以不實事項誤導黃長雄等6人信以為不
16 能原地分配之錯誤，黃長雄等6人豈會捨棄所有之精華地段
17 土地而簽約同意改配於其他街廓土地之理？又黃本森、江俊
18 賢、黃堪明、黃海明及被繼承人黃○杞等人於獲知上開內政
19 部、臺中市政府函文後即為撤銷契約之意思表示，依此舉
20 動，益徵其等如知曉得為原位分配土地便不可能簽訂契約，
21 是黃本森12人辯稱遭詐欺簽約一事，堪信為真。既此，黃本
22 森、江俊賢、黃堪明、黃海明、黃○杞等人於前述發現詐欺
23 後一年內之102年3月至5月間寄發存證信函為撤銷契約之意
24 思表示，其等與被告間之契約已失其效力，應是無疑。至黃
25 傑琳與黃長雄雖未寄發存證信函通知撤銷其等重劃合作契約
26 及附約，但因其等與黃本森3人共有土地，尚未分割，黃本
27 森既已合法撤銷重劃合作契約及附約，選擇原位次分配，被
28 告應予尊重，則黃傑琳、被繼承人黃長雄與富有公司間縱有
29 契約存在，亦已是不可行。準此，黃本森12人主張其等已選
30 定原地分配，被告仍依共有土地、抵費地之次序分配之，將
31 其等分配土地遠離其原有土地街廓，有違重劃辦法第34條第

01 1項規定，應是有據。

02 2、關於張雪映等3人部分：

03 ①按同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應
04 分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依
05 第22條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街
06 線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分
07 配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土
08 地，重劃辦法第31條第1項第1款定有明文。查本件重劃前新
09 生段000地號土地為道路用地（面積447平方公尺）、000-1
10 地號土地為非公共設施用地且為角地（面積174平方公
11 尺），均為張雪映與訴外人張○賓8人分別共有，應有部分
12 各二分之一，被告基於前揭二筆土地共有人數相同而合併分
13 配於原位次之永富段000地號土地（面積263.03平方公
14 尺），並由原共有人保持共有；另新生段000地號土地為道
15 路用地（面積152平方公尺）、000-1地號土地為非公共設施
16 用地之角地（面積84平方公尺），均為張雪映應有部分二分
17 之一，其餘為應有部分二分一為呂國暉、呂興杰共有，被告
18 以其合併分配後仍未達原街廓原路街線最小分配面積標準，
19 且其建物無法保留而無法原位置分配，重劃調整分配於臨80
20 米環中路之新富段000地號土地（面積117.53平方公尺），
21 並由張雪映等3人繼續保持共有等情，為兩造所不爭。惟張
22 雪映等3人所有之新生段000、000-1地號土地所應分配面積
23 雖未達於原街廓原路街線最小分配面積標準，然被告既已將
24 其所有新生段000、000-1地號土地原位次分配於永富段000
25 地號土地，則依重劃辦法第31條第1項第1款後段規定，張雪
26 映所有新生段000、000-1地號土地自應併同原位次之永富段
27 000地號土地集中合併分配，被告將張雪映等3人原來所有新
28 生段000、000、000-1、000地號土地拆開分配，顯然違反市
29 地重劃辦法第31條第1項第1款規定之意旨。

30 ②次按重劃計畫書第10點有關「重劃區內原有合法建物或既成
31 社區重劃負擔減輕之原則」規定：「重劃區內臨五權西路原

有合法建物或既成社區及其他原有合法建物或既成社區，如不妨礙重劃工程施工或土地分配，且按原建物位置分配，並保留原建物未予拆除或按重劃前原有位次仍分配臨河南路、黎明路、五權西路、特三號道路、永春路、永春東七路及環中路等已開闢計畫道路等地區者，其重劃費用負擔按本區重劃計畫書第八項費用平均負擔比率平均減輕40%為原則」，此有重劃計畫書影本在卷足參（見第一審卷一第40頁）。又重劃計畫書前揭負擔減輕原則乃係依重劃辦法第14條第1項第10款規定所為約定，而重劃辦法前揭負擔減輕原則乃係考量重劃前已合法申請建築使用之建物或社區土地，相較於區內其他建築土地，其參與重劃之受益比例相對較低，遂得考量土地所有權人之負擔及財務情形，酌予減輕重劃負擔，並載明於重劃計畫書，以為執行之依據，此有內政部101年7月24日函文影本可資參考（見前審卷二第59-60頁）。張雪映等3人主張其等所有之系爭建物係坐落在重劃前新生段000-1、000-1地號土地，屬61年以前即已興建完成之合法建物，固提出81年度房屋稅籍證明書、門牌證明書在卷足參（見第一審卷三第152-154頁），惟觀之該81年度房屋稅證明書「民國六十一年已達折舊年數18年」之記載，可知該房屋搭建時間約在43年間，以當年之建材及日後之耗損程度，實與被告提出系爭建物之現場照片（見前審卷三第25、26頁）所呈現之鐵皮、鋼筋水泥建構之外觀顯有不符。又該證明書上所顯示之房屋稅籍編號「Z00000000000」，與張雪映等3人另提出之103房屋稅繳款書所載稅籍編號「Z00000000000」亦是不同（見前審卷二第194、196頁）；而房屋稅籍編號「Z00000000000」即是系爭建物，依臺中市政府稅務局文心分局108年9月17日中市稅文分字第0000000000號函提供之108年9月12日房屋稅證明資料及稅籍紀錄表、房屋平面圖等記載（見本院卷一第89-95頁），建物之構造別為「加強磚造」，92年11月起課稅，折舊年數為16年，再佐以張雪映等3人陳稱「是因為77年經市政府徵收，剩餘土地重新修建

01 後，因為面積不同，所以才會有不同的稅籍」等語（見本院
02 卷六第474頁），並具狀表示「依據臺灣省拆除合法建物賸
03 餘部分就地重建辦法第二條第四、五項及第五條…修復之，
04 嗣就地重建後，臺中市政府地方稅務局將修復之賸餘合法建
05 物，重新編定稅籍…」（見本院卷七第331頁），足見系爭
06 建物應是拆除61年間建物而於實施建築管理後原地重新建造
07 之房屋，既大部分結構及面積範圍已有變動，自難認屬61年
08 以前即已興建完成之合法建物，而有重建計畫書第10點負擔
09 費用減輕原則之適用，張雪映等3人此部分主張被告有違前
10 揭規定，尚屬無據。

11 3、按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
12 2項定有明文，故有關係爭土地分配決議之爭議，自應類推
13 適用前揭法律規定處理。本件系爭土地分配決議中，關於怡
14 元公司等13人部分，因未尊重原地主選擇原位次分配，違反
15 重劃辦法第31條第1項前段及第34條第1項規定，以及關於張
16 雪映等3人部分，將其等所有新生段000、000、0 00-1、000
17 地號土地拆開分配，違反重劃辦法第31條第1項第1款規定，
18 經類推適用民法第56條第2項規定，該部分之決議均為無
19 效。

20 六、綜上所述，變更之訴原告先位請求確認系爭土地分配決議無
21 效，為無理由，應予駁回。其備位之訴，請求確認系爭理監
22 事會議有關變更之訴原告之土地分配決議無效，為有理由，
23 應予准許。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
25 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
26 此敘明。

27 八、據上論結，本件先位變更之訴無理由，備位變更之訴有理
28 由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

30 民事第四庭 審判長法 官 林慧貞

31 法 官 劉惠娟

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記書 盧威在

中 華 民 國 110 年 12 月 15 日