

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第260號

原告 陳文和

張世和

共同

訴訟代理人 張堯程律師

被告 宸翊開發股份有限公司

法定代理人 胡永源

被告 臺南市116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 陳進發

共同

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

黃俊達律師

陳思紐律師

陳妍蓁律師

鄭淵基律師

張嘉琪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告陳文和、張世和各新臺幣肆佰捌拾捌萬伍仟陸佰伍拾元。

訴訟費用新臺幣壹拾萬零肆佰壹拾捌元由被告連帶負擔。

本判決於原告陳文和、張世和各以新臺幣壹佰陸拾貳萬捌仟伍佰伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣肆佰捌拾捌萬伍仟陸佰伍拾元為原告陳文和、張世和預供擔保，得免為

01 假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，
05 民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人之團體設有
06 代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，
07 並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之（最高法院64
08 年度台上字第2461號判決意旨參照）。查被告臺南市116期
09 永康大灣自辦市地重劃區重劃會（下稱大灣重劃會），係依
10 據平均地權條例第58條第2項規定授權訂定之獎勵土地所有
11 權人辦理市地重劃辦法第3條規定所組織設立，並以臺南市1
12 16期永康大灣自辦市地重劃區重劃區內之全體土地所有權人
13 為會員，設有代表人，定有章程，且就重劃會之名稱、組
14 織、職權、業務、董監理事人數、任免、會員資格、目的等
15 均設有明確規範，會址設於臺南市○○區○○路000號，其
16 目的係辦理臺南市116期永康大灣自辦市地重劃區重劃區內
17 之重劃事宜，且有獨立之金融帳戶及財產等情，為兩造所不
18 爭執，並有被告大灣重劃會章程（第七次會員大會決議）、
19 被告大灣重劃會所申設臺灣土地銀行帳戶存摺影本各1份附
20 卷可查（見本院卷1第312至317、383頁），依據上揭規定及
21 說明，屬非法人團體，有當事人能力，合先敘明。

22 貳、實體事項：

23 一、原告起訴主張：

24 （一）緣被告大灣重劃會於民國97年5月19日成立，原告陳文和
25 為重劃區內坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積
26 1,450平方公尺）之所有人，原告張世和為重劃區內坐落臺
27 南市○○區○○段0000○0地號土地（面積1,060平方公
28 尺）之所有人，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法
29 （下稱獎勵重劃辦法）第3條第2項規定，均為重劃會之會
30 員，被告宸翊開發股份有限公司（下稱宸翊公司）為重劃
31 區之投資人，被告大灣重劃會之理事會於103年2月27日決

議委託被告宸翊公司處理土地重劃事宜。被告宸翊公司於102年2月5日與原告陳文和、張世和分別簽訂「同意市地重劃契約書」（下稱系爭同意重劃契約書）各1份，其中第5條、第6條第1項約定分配比例依重劃前土地面積百分之50分配土地，原告重劃後土地分配位置以原地原位次分配為原則，應以土地所有權人意見反應表及圖示A區應以集中分配為之。被告宸翊公司復與原告陳文和、張世和簽訂契約書（下稱系爭契約書），約定保證重劃後以公告地價出售予原告2人每人45坪。嗣於103年3月6日，被告大灣重劃會與原告陳文和、張世和分別簽訂「重劃契約書」（下稱系爭重劃契約書），其中第4條約定：「雙方以依照市地重劃實施辦法規定及臺南市政府核定之各項重劃負擔比例計算後，而以參加重劃土地之土地登記簿面積之50%辦理分配。」、第9條下方增訂：「甲方（即原告；下同）原與宸翊開發股份有限公司所簽訂之合約是為本合約之附件，屬於合約之一部分，乙方（即被告大灣重劃會；下同）無異議並負履約之連帶責任。」（下稱系爭增訂約款），故兩造約定除土地重劃分配位置以原地原位次分配、分配比例依重劃前土地面積50%分配土地外，尚應以公告地價出售45坪予原告2人，且被告大灣重劃會並應就上開約定負連帶履約責任。目前土地重劃已完成分配，分配位置及分配比例固已符合約定，惟並未依上開約定分配土地面積，被告宸翊公司亦未以公告地價出售各45坪土地予原告2人，經原告2人屢次要求被告2人出面協商，並聲請法院調解，惟均未獲置理。因土地重劃已完成分配，上開有關出售原告2人各45坪土地之約定已無法履行，應已陷於給付不能，被告2人應負連帶損害賠償責任。又原告2人於重劃前所有之土地，公告地價為每平方公尺新臺幣（下同）5,400元，重劃後地價為每平方公尺38,300元，價差為每平方公尺32,900元，故原告2人各受有4,885,650元（計算式： $45 \times 3.3 \times 32,900 = 4,885,650$ ）之損害，爰依

01 法提起本訴等語。

02 (二) 對被告抗辯之陳述：

03 1、被告大灣重劃會雖辯稱系爭重劃契約書上被告大灣重劃會
04 及理事長之印文係由技師葉曜銘所蓋，係屬法律規定以外
05 之業務，伊並未授權云云，惟被告大灣重劃會理事長陳進
06 發於103年元旦寄發1份聲明，稱伊決定將重劃業務委由被
07 告宸翊公司辦理，如有問題直接跟被告宸翊公司之負責人
08 張瑞源聯絡，嗣理事會召開第32次理事會議，由張瑞源擔
09 任各業務協調召集人，並發函予重劃區土地所有權人。故
10 被告大灣重劃會已將重劃業務委由被告宸翊公司辦理，被
11 告宸翊公司自有權代理被告大灣重劃會與原告等人簽訂系
12 爭重劃契約書。原告2人係於103年3月6日至被告宸翊公司
13 處簽訂系爭重劃契約書，被告宸翊公司由葉曜銘技師出面
14 與所有土地所有權人簽訂重劃契約書，被告宸翊公司既係
15 有權代理，系爭重劃契約即應對被告大灣重劃會發生效
16 力，被告大灣重劃會辯稱其並未授權云云，顯不足採。又
17 依最高法院103年台上字第1662號民事判決之見解，本件
18 土地重劃為土地所有權人自辦市地重劃，具有高度之自治
19 性與相當之自主性，於不侵害其他參加重劃之土地所有人
20 之權益下及在當事人原有自由處分之權限內，基於私法自
21 治之原則，應依照協議分配，被告大灣重劃會辯稱其授權
22 範圍係以法律規定之業務為限云云，顯無理由。

23 2、依證人葉曜銘之證述，足證原告與被告大灣重劃會簽訂之
24 系爭重劃契約書係由被告宸翊公司法定代理人張瑞源與原
25 告等人事先商談後，經張瑞源之同意，由原告等人在系爭
26 重劃契約上加註系爭增訂約款，再由證人葉曜銘將系爭重
27 劃契約交給被告大灣重劃會理事長陳進發同意後用印，被
28 告大灣重劃會自應依約就原告2人與被告宸翊公司約定出
29 售45坪土地予原告2人之約定負連帶履約責任。又依證人
30 王泰泉之證述，可知證人王泰泉與其哥哥並非係以拿到被
31 告宸翊公司提出的375,000元即與其和解，而係事後認為

01 既然拿到錢了就做罷，且原告2人拿到被告宸翊公司提出
02 之375,000元亦非與被告宸翊公司和解，足證被告辯稱兩
03 造業已達成和解云云，顯不足採。

04 3、依證人吳志祥之證述，伊對於原告2人及訴外人王泰泉兄
05 弟與被告宸翊公司間是否有簽訂契約或口頭約定重劃後要
06 由被告宸翊公司分別出售45坪土地、25坪土地，及原告2
07 人與被告大灣重劃會簽訂系爭重劃契約乙事，均毫無所
08 悉，足證原告2人於協商前，並未授權證人吳志祥得為原
09 告2人放棄向被告宸翊公司購買土地各45坪之權利。證人
10 王泰泉證稱係因王泰泉兄弟未與被告宸翊公司簽訂私約，
11 故認為既然拿到被告宸翊公司各給王泰泉兄弟2人各375,0
12 00元，事後就算了，被告宸翊公司當時之法定代理人張端
13 源亦未提到原告等人向被告宸翊公司購買土地之事宜，倘
14 張瑞源當時有意要求原告等人放棄向被告宸翊公司購買土
15 地之權利，何以張瑞源在協商中完全未提及原告2人與被
16 告宸翊公司協議之事？益徵證人吳志祥於協商過程中並未
17 討論是否放棄向被告宸翊公司購買土地之權利，亦未強調
18 不能再請求其他的約定，則被告辯稱兩造已和解，且原告
19 已放棄向被告宸翊公司購買各45坪土地之權利，應不實
20 在。證人吳志祥所稱協商之時間，實為102年10月1日，而
21 被告大灣重劃會與原告2人係於103年3月6日簽訂系爭重劃
22 契約書，倘原告2人已放棄對被告宸翊公司要求出售各45
23 坪土地予原告，被告宸翊公司當時的法定代理人張瑞源及
24 被告大灣重劃會之法定代理人陳進發為何會同意簽訂系爭
25 重劃契約書？況證人吳志祥證稱協商當時尚有許多地主因
26 土地的比例問題沒有同意重劃，而其他地主與原告2人均
27 係在103年3月間與被告大灣重劃會簽訂重劃契約書，故在
28 103年3月間，重劃區內之地主對於土地分配已達成共識，
29 自無可能在被告大灣重劃會與各地主間簽訂重劃契約書
30 後，又需要原告等人協調土地分配爭議。

31 4、依臺南市政府地政局109年8月27日南市地劃字第10910105

34號函說明一之內容，應可認本件重劃案業已重劃完成。依兩造簽訂之系爭重劃契約所附街廓圖記載原告分配位置之土地面積，為原告原有土地面積之2分之1加上被告宸翊公司應出售予原告之45坪，可知兩造約定被告宸翊公司出售予原告之抵費地應規劃在原告分配土地相鄰之位置。原告陳文和與被告大灣重劃會簽訂之系爭重劃契約，固僅於街廓圖上記載重劃前土地面積1450m²之2分之1即725m²，未如原告張世和簽訂之系爭重劃契約記載之面積係重劃後面積與出售抵費地面積之加總。惟上開街廓圖上有兩處印有「理事長陳進發」之印文，其中一處記載725m²及陳文和簽名，為原告因重劃受分配之位置，另一處即為兩造約定出售抵費地之位置。故本件重劃完成後，相關分配土地及抵費地之位置業已確定，被告已確定無法依約將抵費地分派在原告分配土地之相鄰位置，原告2人與被告宸翊公司簽訂之系爭契約書，及與被告大灣重劃會簽訂之系爭重劃契約已確定無法履行而陷於給付不能。

- 5、被告雖辯稱重劃區抵費地僅能出售予重劃區投資人云云，惟依獎勵重劃辦法第42條第2項規定，抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之，依被告宸翊公司提出之系爭重劃計畫書，其中第十二點財務計畫（三）償還計畫記載由重劃區內土地所有權人以未建築土地折價抵付之抵費地出售款，及繳納差額地價償還等語，並未限制抵費地僅能出售予投資人。又被告辯稱之本件重劃會章程第24條僅規定本件重劃區資金籌措之來源，與抵費地如何處分無涉，亦未限制出售對象，自不得依此逕認抵費地僅能移轉給出資人。綜上，足認無論是本件重劃會章程或重劃計畫書，對於出售抵費地對象均無限制。退步言之，縱認抵費地不得出售予出資人以外之人，惟此種情況僅限制出售之對象，僅原告2人無法承買，非屬自始客觀給付不能，應無民法第246條規定之適用，故兩造間之系爭契約書及系爭重劃契約仍應

有效等語。

(三) 並聲明：

1、被告應連帶給付原告陳文和、張世和各4,885,650元。

2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一) 被告大灣重劃會理事長陳進發於本院108年11月12日言詞辯論時即明確表示不知原告與被告宸翊公司有何承諾，自無可能與原告約定系爭增訂約款，更遑論約定出售抵費地面積及位置。另依臺灣高等法院99年度重上字第764號判決之見解，重劃會並無實體之權利能力，亦無法與私人成立私法上委任契約之權利義務關係，則原告主張被告大灣重劃會應連帶負擔賠償責任，是否妥適，即有疑問。況依獎勵重劃辦法第13條第3項及第5項規定，就重劃計畫書草案、重劃分配結果、分配結果之異議及協調處理、審理抵費地處理等，均為重劃會員大會始有權審議，理事會無權審議，亦無法由會員大會授權理事會處理，是原告依系爭重劃契約主張重劃會應連帶負擔賠償責任，亦因違反強行及禁止規定，契約條款因而無效，自不得主張。

(二) 原告與被告宸翊公司以和解方式，合意分二期支付5,000,000元之協議，用以取代102年2月簽立之系爭契約書，原本訂立之額外出售45坪協議亦應不得再為主張。證人葉曜銘證稱：張瑞源是說，張瑞源自己以後會跟原告二人處理，張瑞源沒有說過要用抵費地來出售給原告等語，足見被告宸翊公司抗辯事後有與原告2人另行達成協商，並非無據。依證人吳志祥之證詞，可知原告2人與被告宸翊公司原本約定之額外出售45坪協議，已因證人吳志祥居間協調而不得再主張。另依證人王泰泉之證詞，亦可知被告宸翊公司確實有給付原告2人及訴外人王泰泉、王泰源款項，且王泰泉及王泰源確實也不再向被告宸翊公司請求履行額外出售25坪之約定，足證系爭契約書確實已因雙方和解而取消。又依原告代理人自稱，於102年2月5日後不

01 久，原告與被告宸翊公司即已簽立系爭契約書，則依原告
02 代理人所述，於102年10月間，原告透過吳志祥向被告宸
03 翊公司要求協商，只能協商系爭契約書之出售45坪之協
04 議，若原告主張與被告宸翊公司間尚有其他協議需要證人
05 吳志祥介入協商，即應由原告對此舉證，被告宸翊公司謹
06 否認之。

07 (三) 該額外出售45坪協議，係因被告宸翊公司感謝原告2人身
08 為自救會會長及副會長，協助被告宸翊公司，宣傳如果被
09 告宸翊公司加入重劃會，將來分回土地比例將提高為5
10 0%，高於原本重劃會所主張之47%，並以此向其他地主蒐
11 集同意書，幫助被告宸翊公司順利加入重劃會，而給予之
12 車馬費。若非如此，原告2人有何原因得向被告宸翊公司
13 請求額外出售45坪？被告宸翊公司又有何動機不給予其他
14 地主，僅給予原告2人此一優惠？原告又為何於起訴時迄
15 今從未提及已有收取被告宸翊公司款項？原告2人又有何
16 法律上原因收受這筆款項？依常情觀之，被告宸翊公司係
17 因為欲給予原告2人車馬費，遂與原告2人簽訂系爭契約
18 書，且原告2人與被告宸翊公司於103年間（原告主張102
19 年10月），以和解之方式，由被告宸翊公司給付共2,500,
20 000元予原告及第三人，換取原告及第三人不再主張額外
21 出售協議。縱使原告2人當時無欲受其所表示意思所拘
22 束，但被告宸翊公司既非明知，此一和解之意思表示應仍
23 為有效。原告與被告宸翊公司既以和解方式，合意分二期
24 支付5,000,000元之協議，用以取代102年2月簽立之系爭
25 契約書，則縱103年3月6日原告2人有與被告大灣重劃會簽
26 立系爭重劃契約，原告2人亦僅能向被告宸翊公司主張分
27 二期支付5,000,000元，原本訂立之額外出售45坪協議亦
28 應不得再為主張等語，資為抗辯。

29 (四) 並聲明：

30 1、原告之訴駁回。

31 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院得心證之理由：

02 (一) 關於被告大灣重劃會於97年5月19日成立，原告陳文和為
03 重劃區內坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（面積1，
04 450平方公尺）之所有人，原告張世和為重劃區內坐落臺
05 南市○○區○○段0000○0地號土地（面積1,060平方公
06 尺）之所有人，被告宸翊公司為重劃區之投資人，被告大
07 灣重劃會之理事會於103年2月27日決議委託被告宸翊公司
08 處理土地重劃事宜；被告宸翊公司、大灣重劃會於102年2
09 月5日、103年3月6日分別與原告2人簽訂系爭同意重劃契
10 約、系爭重劃契約書，被告宸翊公司並另於102年2月5日
11 後之102年2月間簽訂系爭契約書；又系爭契約書第3條約
12 明「保證重劃後以公告地價出售與陳文和、張世和每人45
13 坪」等語，系爭重劃契約書中之系爭增訂約款則載明：
14 「甲方（即原告）原與宸翊開發股份有限公司所簽訂之合
15 約是為本合約之附件，屬於合約之一部分，乙方（即被告
16 大灣重劃會）無異議並負履約之連帶責任。」等語（有無
17 簽訂系爭增訂約款之合意則有爭執）等情，有系爭同意重
18 劃契約、重劃契約書、契約書各1份附卷可參（見本院108
19 年度補字第602號卷〈下稱本院補字卷〉第17至55頁），
20 且為兩造所不爭執，堪信為真實。

21 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
22 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又原告對於自己
23 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不
24 實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
25 證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院18年上字
26 第2855號判例意旨參照）；又各當事人就其所主張有利於
27 己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，
28 相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年
29 度臺上字第483號裁判要旨參照）。又因可歸責於債務人
30 之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，為民法
31 第226條第1項所規定。

01 (三) 原告主張：原告與被告宸翊公司簽立系爭契約約定被告宸
02 翊公司保證重劃後以公告地價出售與原告每人45坪土地一
03 節，雖為兩造所不爭執，然原告復主張：原告與被告大灣
04 重劃會另簽訂系爭增訂約款約定原告與被告公司所簽訂之
05 合約屬於合約之一部分，被告大灣重劃會無異議並負履約
06 之連帶責任等語，為被告大灣重劃會所否認，並辯稱：被
07 告大灣重劃會之法定代理人陳進發不知系爭增訂約款之存
08 在，從未同意簽訂系爭增訂約款云云，然查證人即當時承
09 辦土地重劃分配業務之被告宸翊公司職員葉曜銘於本院審
10 理時證謂：「（與兩造有無親屬或僱傭等關係？）被告宸
11 翊公司曾經有僱請我來辦理系爭土地分配的事宜，……。
12 所謂土地分配就是由我來協調各土地所有人取得重劃後土
13 地的位置跟面積。……（何時受僱於被告宸翊公司辦理系
14 爭重劃土地之分配事宜？）大約在102年或103年6、7月間
15 開始，到107年土地分配公告後為止，我就完成我的工作。
16 ……（有無見過這二份契約書？〈即系爭增訂約款〉
17 我有看過，我有參與這兩份契約的協議，在簽內容之前原
18 告二人跟張瑞源在二樓會議室有討論這件事，討論一半有
19 叫我上去，講的內容就是他們私約的內容要打在這兩份契
20 約上。這二份契約內容是我們跟地主訂定土地分配成果的
21 定型稿，額外用手寫的原告二人要求說要加註的條文內
22 容。（上開契約重劃會的大小印是誰蓋的？）重劃會的理
23 事長陳進發每天傍晚都會來公司關心當天跟地主協調分配
24 的情形，我跟地主協調分配，比較容易花2、30分鐘，有
25 的比較難的協調時間要比較長，我協調好的東西會交給被
26 告宸翊公司的工作人員保管，理事長陳進發來了之後會用
27 印，上開二份契約是陳進發在上開情形下蓋章的。陳進發
28 有特別叫我過去問到底是什麼情形，我有跟他解釋是因為
29 他們有跟被告宸翊公司打私約，而且張瑞源有交代下來。
30 陳進發聽了之後沒有問我什麼，就蓋章了。……（上開土
31 地分配契約書的條文內容是張瑞源跟陳進發都有看過的

嗎？）……陳進發有用印，他有看過。……（你從原告二人那裡拿到土地分配契約交給陳進發你有無親眼看到陳進發用印嗎？）……陳進發有叫我去問加註的內容是什麼，我說是原告二人有跟公司打私契約，是張瑞源交代下來，我印象是陳進發問完之後就直接用印了。……」等語（見本院卷1第196、197、199、202頁），再考量蓋用於系爭增訂條款上之印文，確屬被告大灣重劃會之大小章乙節，堪認系爭增訂約款確係經由被告大灣重劃會之法定代理人之同意後所簽訂，則被告大灣重劃會猶據前詞予以爭辯，自不足採。

（四）又被告辯稱：原告與被告宸翊公司事後曾以和解方式，合意分二期支付5,000,000元之協議，用以取代簽立之系爭契約書，是系爭契約書約定之額外出售45坪協議自不得再為主張云云，為原告所否認，自應由被告對此負舉證之責。查證人即大灣重劃會自救會成員王泰泉於本院審理時證陳：「（是否認識原告二人？）認識，是在重劃會自救會的時候認識，我不是幹部，自救會只有會長跟副會長，其餘都是成員。……（你是否曾經聽過上開契約書〈系爭契約書〉所載的內容？）知道這件事，但是沒有看過這份文件，是原告二人跟我講的。……（你是否曾經跟被告宸翊公司或是重劃會簽訂其他額外的契約？）沒有。……（你跟原告二人是否曾經跟被告宸翊公司協商，由被告宸翊公司支付金錢給你們？）有，我拿到37萬5千。跟被告宸翊公司協商的人有我、原告二人還有我哥哥王泰源。我們每個人都是拿37萬5千元。這算是被告宸翊公司給我們簽同意書的走路工。……（協商是否你跟你哥哥、原告二人還有吳志祥一起去找公司協商37萬5千的事情？）陳文和有去，張世和好像也有，我跟我哥哥，吳志祥也有去。（你們去是要談什麼事？）說我們幫忙這件事要給我一個走路工，最後被告宸翊公司說要給我們250萬，讓我跟我哥哥、原告二人跟吳志祥分。被告宸翊公司拿去我哥哥那

01 邊，我再去我哥哥那邊拿包含我跟原告二人的部分，我再
02 拿去陳文和家給他二份，總之每個人最後就是37萬5千
03 元。（當時有無談到要拿這些錢來替代一開始要給你跟你
04 哥哥每人多25坪的約定，以後就不要談25坪的約定了？）
05 對，就是不要跟被告宸翊公司提到多25坪的約定。……
06 （你們當時拿37萬5千元，是因為拿了錢才覺得25坪就算
07 了，還是當時跟被告宸翊公司談的時候，既然被告宸翊公
08 司拿錢出來你們才不要25坪？）我們是事後拿到錢就算
09 了。……（你們當時託吳志祥去協調時，是否就有意要談
10 額外多坪數的問題？）沒有，我們只是要去拿錢而已。」
11 等語（見本院卷1第204、207至209頁），及證人即原告友
12 人吳志祥於本院審理時證述：「是否認識原告二人及王泰
13 泉？）認識原告二人及王泰泉。王泰泉是我同學王泰源的
14 弟弟。當初重劃會有來拜託，由原告來找一些地主整合起
15 來，促成這個重劃會，王泰源跟王泰泉是地主，我不是地
16 主。我就幫王泰源出面跟重劃會協商一些要解決的事。
17 ……（當時你出面與被告協商時，被告是否曾經另外給付
18 金額予原告或王泰泉兄弟？）有。當初有拜託我出面協
19 調，重劃會這邊要付500萬元給五、六位地主，因為這
20 五、六位地主是當地人，這五、六位地主有很多親戚也是
21 地主，透過這五、六位地主跟其他的地主協調，協調出結
22 果，所以額外給這五、六位地主500萬元，有先拿250萬元
23 給五、六位地主來分。原告二人及王泰泉兄弟就是包含在
24 這五、六位地主內，但他們實際分得金額我不知道，至於
25 餘款250萬元要該重劃事務完全了結後才可以付給他們。
26 不過餘款250萬元，曾經雙方有意思可以先給，但發生一
27 些事情有拖到，所以現在都還沒有給。因為重劃的事務發
28 生了一些問題，所以不能給。（當初要付500萬元的意思，
29 有無包含要這五、六位地主就不可以有其他的請求
30 了？）……由當時情形來看，應該是其他就是算了，因為
31 雙方就把一個金額講出來了，就是差不多這個意思。……

（這五百萬元就是原告二人跟王泰泉兄弟的幫忙的車馬費？）是。（102、103年之間，重劃會是否重劃事務不順利，重劃會才會找你出面？）是，重劃會找我跟原告二人及跟王泰源兄弟協調。」等語（見本院卷1第248至250頁），據上可知，原告與王泰泉兄弟等人一方面係屬地主，一方面又協助被告整合其他地主之意見，以順遂重劃之進行，因此，被告為回饋其等之貢獻，確實曾與其等私下協商另外支付500萬元作為額外謝禮乙節；然證人王泰泉另於本院審理時證述：（上開協商的事情，有無包含剛剛給你看的契約，就是有無包含原告二人依私契約要多分的事情？）協商當時沒有講到這件事，協商之後錢給我們之後，原告二人才跟我說有私契約這件事情。但是我沒有看過他們的私契約。……（你是否知道原告二人當時他們也是拿錢，額外的土地也不會跟被告宸翊公司拿了？）原告二人在37萬5千元前有說簽了私契約，但是我沒有看過該份契約。就我所知他們可能不會因為拿了這些錢就抵銷掉這份私契約。因為他們有簽私契約，但是我沒有簽。……（協商37萬5千元的那一天，還有誰約定也是收了被告宸翊公司的錢就不要主張額外坪數的人？）就只有我跟我哥而已。」等語（見本院卷1第205、207、208頁），又證人吳志祥於本院審理時另證陳：「（當初要付500萬元的意，有無包含要這五、六位地主就不可以有其他的請求了？）當初在協商這五百萬元的時候，我完全不知道兩造間還有出售土地的問題，如果我知道有這個問題就會一起講。當時也沒有特別強調如果尚其他的約束就不能再請求了。……」等語（見本院卷1第249頁），可知兩造協商之時，原告並無協商系爭契約書事宜之意思，且作為協調中間者之吳志祥亦不知系爭契約書之存在，是系爭契約關係顯然不在當時協商之範圍內，又協商時既未約明兩造間之其他約定均不得再主張，則自難認該協商有消滅系爭契約關係之效力，是被告辯稱：兩造既經協商被告同意支

01 付500萬元成立和解，原告自不得再主張系爭契約之權利
02 云云，尚不足採。

03 (五) 被告宸翊公司另辯稱：重劃會並無實體之權利能力，亦無
04 法與私人成立私法上委任契約之權利義務關係，則原告主
05 張被告大灣重劃會應連帶負擔賠償責任，顯有疑問；且依
06 獎勵重劃辦法第13條第3項及第5項規定，就重劃計畫書草
07 案、重劃分配結果、分配結果之異議及協調處理、審理抵
08 費地處理等，均為重劃會員大會始有權審議，理事會無權
09 審議，亦無法由會員大會授權理事會處理，是系爭增訂約
10 款約定被告大灣重劃會應連帶負賠償責任，亦已違反強行
11 及禁止規定，系爭增訂約款自屬無效云云。按民事訴訟法
12 第40條第3項固規定非法人之團體，設有代表人或管理人
13 者，有當事人能力，並可據此規定，認非法人團體於民事
14 訴訟得為確定私權請求之人或為其相對人。惟此乃程序法
15 對非法人團體認其有形式上之當事人能力，尚不能因之而
16 謂非法人團體有實體上之權利能力（最高法院67年度台上
17 字第865號判決要旨、86年度台上字第2817號裁判要旨參
18 照），然非法人團體因所為之法律行為而發生之權利義
19 務，於實體法上應如何規範，自應依其行為之性質，適用
20 關於合夥或社團之規定。不能以此種團體在法律上無權利
21 能力即否定其一切法律行為之效力（最高法院91年台上字
22 第1030號裁判要旨參照）；準此，非法人團體雖無實體上
23 之權利能力，無法享有權利、負擔義務，惟以非法人團體
24 對外所為法律行為之效力自應歸屬於該非法人團體之全體
25 成員至明。又市地重劃，乃重劃區之土地所有人，為促進
26 地方區域之發展，增進土地資源之效用，及維護公共安
27 全、改善公共衛生與建設公共交通，將一定範圍內地形不
28 規則及畸零細碎不合經濟使用之土地，加以重新整理，交
29 換分合，並興辦區域內之公共設施，於扣除相關費用負擔
30 後，再將已成為形狀整齊，適宜開發使用之土地分配予原
31 所有權人，以落實都市計畫之內容，及利於區域內公共設

01 施用地之取得（都市計畫法第48條參照），使原土地所有
02 人受分配之土地，得因宗地條件良好，區域公共設施完
03 善，而可增加其利用之價值。其中自辦市地重劃方面，係
04 由參加市地重劃之土地所有人，根據獎勵土地所有權人辦
05 理市地重劃辦法自行組成之自辦市地重劃區重劃會，本於
06 私法自治之原則所作成之土地重劃分配，乃具有高度之自
07 治性與相當之自主性，與市地重劃辦法所實施之公辦市地
08 重劃，兼具公益與私益性，而帶有部分行政管制及強制之
09 色彩（平均地權條例第60條之2、市地重劃實施辦法第35
10 條第3項參照），尚有不同。因此，在自辦市地重劃，倘
11 重劃會與土地原所有權人間就土地重劃分配方式訂有協議
12 時，於不侵害其他參加重劃之土地所有人之權益下及在當
13 事人原有自由處分之權限內，基於私法自治之原則，自可
14 依照該項協議作成土地重劃之分配（最高法院103年台上
15 字第1662號判決要旨參照），據上，足徵自辦市地重劃程
16 序，就重劃區內之土地分配，得基於私法自治原則及土地
17 所有權人之意願，在不影響其他參與重劃之土地所有權人
18 權益下，由重劃會與個別土地所有權人協議土地分配方
19 式，並排除市地重劃實施辦法第31條第1項規定之適用。
20 是綜上，被告大灣重劃會與原告簽訂系爭增訂約款，尚難
21 認於法有違，則被告猶據前詞以被告大灣重劃會無權利能
22 力及系爭增訂約款係屬違反市地重劃實施辦法及獎勵重劃
23 辦法等之強行及禁止規定，應為無效為由，辯稱原告主張
24 被告大灣重劃會連帶負賠償責任為無理由云云，自有誤
25 會，並不可採。

26 （六）又查原告與被告宸翊公司簽訂系爭契約書，而系爭契約書
27 第3條約明「保證重劃後以公告地價出售與陳文和、張世
28 和每人45坪」等語；另原告與被告大灣重劃會簽訂系爭重
29 劃契約書暨系爭增訂約款，而系爭增訂約款則載明：「甲
30 方（即原告）原與宸翊開發股份有限公司所簽訂之合約是
31 為本合約之附件，屬於合約之一部分，乙方（即被告大灣

重劃會)無異議並負履約之連帶責任。」等語等情，業如前述；則依據上揭系爭契約書、重劃契約書暨增訂約款之約定，被告應連帶負擔在重劃後以公告地價出售與原告各45坪土地之責。查本件臺南市116期永康大灣自辦市地重劃區已完成應辦事項乙節，業經臺南市政府地政局以109年8月27日南市地劃字第1091010534號函復本院明確在卷(見本院卷1第305頁)，則被告自應以公告地價出售與原告各45坪土地之義務負連帶之責，然本件重劃後原告2人，均未各多分得45坪土地，又原告均未取得該重劃區之土地乙節，業經被告自認在卷(見本院卷2第74頁)，被告顯然亦無出售重劃區土地予原告之可能，是被告對於原告之上揭債務，顯為給付不能，揆之民法第226條第1項之規定，原告自得請求被告負賠償之責，又酌以本件重劃後原告陳文和、張世和分別取得臺南市永康區市○段00○00地號土地，而該等土地之公告地價均為5,700元/m²、公告土地現值分別為48,700元/m²、57,500元/m²乙節，有該等土地公告土地現值及公告地價查詢1份附卷可按(見本院卷2第147至149頁)，是倘被告能依約履行上揭義務，則原告陳文和、張世和所取得之土地均係以5,700元/m²之代價，而分別取得48,700元/m²、57,500元/m²之價值，自得分別獲利43,000元/m²、51,800元/m²，則45坪(即148.761m²)土地可分別獲利6,396,723元、7,705,820元(計算式：43,000元×148.761m²=6,396,723元；51,800元×148.761m²=7,705,820元；元以下4捨5入)，則原告請求被告應連帶賠償原告各4,885,650元，自屬有據。

四、從而，原告依系爭契約、重劃契約書暨增訂條約及債務不履行之關係，請求被告應連帶各給付原告4,885,650元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、末按共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴

01 訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，
02 民事訴訟法第85條第2項、第87第1項分別定有明文。經核本
03 件訴訟費用額為100,418元（裁判費98,822元、證人旅費1,5
04 96元），應由敗訴之被告連帶負擔，爰判決如主文第2項所
05 示。又原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核並無不
06 合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；併依被告聲請宣告
07 被告預供擔保，得免為假執行。

08 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第2
09 項、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
10 文。

11 中 華 民 國 110 年 4 月 8 日
12 民事第二庭 法 官 王參和

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 4 月 9 日
17 書記官 程伊妝