臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第359號

原　　告　汪也乃

訴訟代 理 人　李合法律師
　　劉芝光律師
　　楊富強律師

被　　告　臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會

兼法定代理人　陳進發

被　　告　汪信利

　　戴春旺

　　王水穆

共　　同
訴訟代 理 人　鄭植元律師
　　蔡文健律師

複 代 理 人　黃信豪律師
　　王又真律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告臺南市第一一六期永康大灣自辦市地重劃區重劃會應決議送臺南市政府核備坐落臺南市永康區市○段○○○○○○地號土地之取得，並將上開土地在面積八九０・五０平方公尺範圍內移轉登記予原告所有。

被告陳進發、汪信利、戴春旺、王水穆應給付原告新臺幣伍拾參

萬玖仟貳佰捌拾捌元，暨被告陳進發自民國一一０年一月一日起、被告汪信利、戴春旺、王水穆自民國一０九年十二月三十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告臺南市第一一六期永康大灣自辦市地重劃區重劃會負擔千分之二一六，由被告陳進發、汪信利、戴春旺、王水穆負擔千分之四；餘由原告負擔。

本判決第二項部分，於原告以新臺幣壹拾柒萬玖仟柒佰陸拾參元為被告陳進發、汪信利、戴春旺、王水穆供擔保後，得假執行；但被告陳進發、汪信利、戴春旺、王水穆如以新臺幣伍拾參萬玖仟貳佰捌拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，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代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之（最高法院64年度台上字第2461號判決意旨參照）。查被告臺南市116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會（下稱被告重劃會），係依據平均地權條例第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116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為會員，設有代表人，定有章程，且就重劃會之名稱、組織、職權、業務、董監理事人數、任免、會員資格、目的等均設有明確規範，其目的係辦理臺南市116期永康大灣自辦市地重劃區重劃區內之重劃事宜，且有獨立之金融帳戶及財產等情，為兩造所不爭執，依據上揭規定及說明，屬非法人團體，有當事人能力，合先敘明。

二、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、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明

者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、4款及第2項定有明文。本件原告起訴時原請求：１、被告重劃會應決議送臺南市政府核備全區抵費地之取得，並將面積合計共3,841平方公尺之抵費地移轉登記予原告所有。２、被告陳進發、汪信利、戴春旺、王水穆（下稱被告陳進發等4人）應給付原告新臺幣（下同）1,000萬元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；嗣於民國112年8月24日具狀變更聲明為：１、被告重劃會應決議送臺南市政府核備坐落臺南市永康區市○段000○00地號等2筆抵費地（下稱系爭2筆土地）之取得，並將上開土地面積合計共1,134.86平方公尺移轉登記予原告所有。２、被告重劃會應給付原告98,503,496元。３、被告陳進發等4人應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息（見本院卷2第421、422頁），原告所為核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

（一）被告陳進發等4人為被告重劃會之理事，原告於101年1月3日代表現代地政資產顧問有限公司（下稱現代公司），與被告重劃會、陳進發、戴春旺、王水穆、訴外人顏茂森等人簽立投資契約書（即原證2；下稱A契約），並經101年度雄院民公嫻字第00009號公證書公證在案，A契約第5條約定被告重劃會委由現代公司專業技術團隊辦理重劃業務，被告重劃會應就投資人匯入重劃會帳戶之資金，依重劃計畫書編列重劃技術業務費及重劃人事管銷費用及廢道廢水技術作業費加總之預算金額給付49,472,400元予現代公司；被告重劃會並同意於無4億元資金投資人時，上開給付數額以重劃後抵費地抵付之，並按地評會通過之重劃後地價換算實際可分配抵費地之坪數。原告復於101年3月18日以資金投資人身分，與被告重劃會、重劃會股東陳進

發等9人簽立投資契約書（即原證3；下稱B契約），其第2條第6點約定「乙方（即原告）提供本案自辦市地重劃（工程1.8億元及管線0.8億元及理監事4,420.8萬元除外）之一切所需資金，乙方（應為甲方即被告重劃會之誤載）須於重劃完成後分別依所列的重劃後抵費地抵付投資人（理監事係依重劃後地價換算之）：（1）理監事增配之614坪。（2）許志成之3,100坪。（3）股東9人之900坪。」其第7點約定「本重劃案登記面積為194,362㎡、實測誤差面積為1,835.82㎡，合計參與統計總面積應為196,197.82㎡，技術團隊應以此總面積及重劃計畫書所載金額新台幣388,916,889元為費用負擔總額計算之。此一數據取得之全數抵費地，乙方（應為甲方之誤載）須保留扣除上述不得變動之4,614坪後，剩餘之抵費地及繳納或領取差額之地價數額歸乙方所有，乙方須用以負擔以下項目費用及技術團隊之作業費……」，B契約並於第9條記載其為A契約之增訂協議書。原告與被告重劃會及其理監事等人另於101年8月31日簽訂出資重劃購地協議書（即原證4；下稱C契約），依第3條第3點約定，原告提供本件重劃案除C契約第1、2點以外之其他支出資金，即得取得全數抵費地扣除第1、2點投資換算坪數後之剩餘抵費地所有權。原告業於101年3月26日匯款15萬元、101年5月7日匯款389,288元、101年9月28日分別匯款200萬元、2,000萬元，共計22,539,288元予被告重劃會，以提供B契約及C契約之資金支出，依B契約及C契約之約定，原告得取得抵費地所有權及繳納或領取差額之地價數額。

（二）依訴外人益銘營造有限公司（下稱益銘公司；負責人許志成）與被告重劃會、股東9人間簽訂之投資契約書及投資增訂契約書（即原證7），許志成與被告重劃會間約定因許志成需負擔（1）工程款1億8,000萬元，以抵費地2,146坪抵付；（2）管線款（含電力、電信、自來水）48,654,000元，以抵費地580坪抵付；（3）管線差額31,346,000

元，以抵費地374坪抵付。許志成並未依前開約定於臺南市政府同意備查被告重劃會第4次會員大會（101年12月18日）之3日內繳納自來水管線費用。原告於接獲被告重劃會通知後，遂基於B、C契約之約定，於103年5月9日將應納之自來水管線費用匯入被告重劃會帳戶內，是許志成就其中自來水管線款16,399,186元並未繳納，而係由原告給付，視同許志成已放棄就管線款部分抵費地580坪之權利。另許志成就管線差額31,346,000元全未給付，許志成就該部分抵費地374坪權利亦視同放棄。綜上，許志成依約可受抵付之抵費地面積應僅有工程款部分之2,146坪。原告應得請求被告重劃會移轉按抵費地總面積扣除理監事增配614坪、許志成可得2,146坪、股東9人900坪後剩餘之抵費地所有權予原告。本件重劃案中所稱「股東9人」，係指A契約第4條第1點表格所載之人，股份比例亦如該表格所示，故以原告投資股份比例10%觀之，就契約約定股東9人所可分得之900坪抵費地中，原告得取得之抵費地面積應為90坪（下稱系爭股東90坪）。

（三）原告匯入被告重劃會之資金共計38,938,474元，原告依約得請求被告重劃會決議送市府核備並移轉登記之抵費費地面積合計為1,161.92坪（計算式：本件重劃案全部抵費地面積15,642.74方公尺〔約4,731.92坪〕－理監事增配614坪－許志成可得2,146坪－股東9人900坪＋股東90坪＝1,161.92坪），約3,841平方公尺。又經本院囑託中華民國地政士公會全國聯合會為鑑定人，鑑定人業以111全地公（10）鑑01號履行契約鑑定報告書鑑定原告以上開38,938,474元為出資額應可取得之抵費地面積為597.795坪（約1,976.18平方公尺）。觀諸原告與被告重劃會及其股東於101年10月16日所簽立之投資增訂契約書（即原證11；下稱D契約）第2條第7點明定被告重劃會「應於益銘完成本案工程，經市府驗收及接管無誤時，須於收到書面通知之翌日起3日內，決議送市府核備全區抵費地之取得」，可認被

告重劃會確有就全區抵費地決議送市府核備之義務，亦即兩造就本件選擇權行使期間既已明確約定為「重劃會收到驗收及接管無誤之書面通知翌日起3日內」，而被告重劃會未於期限內行使選擇權將特定抵費地之出售決議送市政府核備，依民法第210條第1項規定，選擇權即移屬於原告，原告請求被告重劃會移轉特定抵費地即系爭2筆土地。又系爭2筆土地之面積合計1,134.86平方公尺，與原告依兩造間契約得請求之抵費地面積3,841平方公尺，相差2,706.14平方公尺，原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求以市價找補之方式為損害賠償，按起訴時土地公告現值每平方公尺36,400元計算，原告得請求被告重劃會賠償98,503,496元。

（四）依D契約第2條第7點約定，被告重劃會遲延送市府核備，致原告遲延取得抵費地，或重劃期間未能立即開理事會決議重劃應進行之事項者，應由不同意或遲誤之重劃會理事給付原告每逾1日80萬元之懲罰性賠償金，至被告重劃會決議通過核備完成日為止。原告同意以被告重劃會108年12月17日南116永康大灣自重發字第108121701號函所載辦理土地交接之日即108年11月29日為該約定所謂「收到書面通知日」，並依該約定以108年11月29日翌日起3日內即108年12月3日為被告重劃會之理事會應決議送市府核備全區抵費地取得之末日。被告重劃會於109年3月14日曾召開第51次理事會，被告陳進發等4人身為理事均有出席該次理事會，惟當時僅決議出售市○段000○000地號土地予許志成、被告陳進發，被告陳進發等4人遲誤未就全區抵費地（含應給付予原告之抵費地）之取得為決議送市政府核備，致原告遲延取得抵費地，受有無法取得土地所有權、使用收益等損失，原告得依D契約第2條第7點約定，請求被告陳進發等4人給付自108年12月4日起至109年12月3日（原告起訴日）之違約金共計1,000萬元（換算每日約27,397元）。

（五）對被告抗辯之陳述：

１、被告雖辯稱：依A契約第4條約定，應由原告尋得投資人投入4億元後，方得享有股東回饋云云，惟該約定僅記載「尋至新投資人投入四億元」，此為9名股東之投資方式及權利義務，並未約定原告有為重劃會覓得投入4億元投資人之義務。A契約係於101年1月3日簽立，當時重劃會與原告原係希望覓得投資人以4億元之現金出資，故就9名股東之回饋方式，原係設計自4億元現金匯入後，由股東按月領取現金回饋。嗣於101年2月6日實際覓得投資人許志成參與本件重劃時，雙方約定之投資方式，改為由益銘公司許志成以承攬重劃工程、提供工程資金（含工程費用及管線費用）方式參與，是「股東9人回饋」之要件，已因許志成之實際投資方式，變更為因許志成提供投資而成就，其回饋方式亦自原本之按期領取現金，變更為以900坪抵費地回饋，被告上開辯稱，與兩造約定之事實及契約書均未相符。

２、被告雖辯稱許志成未提供管線差額、管線款時，其放棄領取之580坪、374坪抵費地可能協議結果，應視原告出資額為38,938,474元或16,938,424元，分別可得446.472坪、264.258坪抵費地，惟原證7投資增訂契約書既已就給付各項費用可得抵費地分列在案，於考量可能協商該等抵費地歸屬時，自不能再將抵費地全部合併逕按出資比例計算，而宜按鑑定報告第15頁表三所示，即視原告出資額為38,938,474元或16,938,424元，分別可得597.795坪、359.376坪，較為公允。

３、被告固辯稱其因拒絕原告投資而於101年9月28日以匯款方式退還2,200萬元予原告云云，惟由被告所提存摺影本（被證1），尚無從認定該等款項流向，不能逕認係因被告重劃會單方「拒絕原告投資」而匯還原告。該2,200萬元，實係原告將投資資金匯予被告重劃會後，由被告重劃會將款項匯予當時受委任之現代公司支付相關費用，此有

現代公司回函可證，被告前開辯解尚與事實未符。被告另辯稱附件二編號7、8所載關於自來水管線費用之匯款及退款（二者相減後實際金額為16,399,186元）部分為證人許志成之出資云云，惟被告重劃會於本院112年10月17日言詞辯論前，一再強調就重劃案自來水管線款係被告重劃會「同意」原告透過許志成投資重劃會後，經許志成將金額、項目向重劃會報備，重劃會「認可」後，始由原告將款項匯入重劃會帳戶，可證對被告重劃會而言，自來水管線款並非許志成之投資，否則許志成何需就其個人投資之資金來源得被告重劃會「同意」、向其「報備」並經其「認可」？況自來水管線款結餘額退款時，係由被告重劃會直接發函予原告要求提供匯款帳戶，是被告重劃會上開辯詞，業與其先前抗辯之事實有相互矛盾之情，自難採認。

４、證人許志成就本案係為實質上有利害關係之人，而有為被告重劃會利益為偏頗陳述之虞，其證詞之真實性顯屬有疑。證人許志成證稱投資金額高達上千萬元之自來水管線款係其與原告私下協議決定投資乙事，卻未提出任何文書資料或書面協議為證，另證人許志成顯就自來水管線款應給付之金額完全不知悉，其主觀上亦認其個人就管線投資部分僅有台電、電信、天然瓦斯款項，就自來水管線款之給付、退款均與其無關，而僅係附和被告重劃會之辯詞而已等語。

（六）並聲明：

１、被告重劃會應決議送臺南市政府核備系爭2筆土地之取得，並將上開土地面積合計共1,134.86平方公尺移轉登記予原告所有。

２、被告重劃會應給付原告98,503,496元。

３、被告陳進發等4人應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

４、願供擔保，請准就聲明第3項宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告重劃會於101年1月3日與資金投資人簽訂A契約，約定由當時重劃會理監事投資共4,320萬元，且自尋至新投資人投入4億元後，股東得享有回饋，其中原告之比例為10%（因當時原告稱有能力尋找投資人投入4億元資金）。被告重劃會嗣後於101年2月6日、101年10月17日與訴外人益銘公司簽訂投資契約書及投資增訂契約書（即原證6、7），約定由益銘公司提供2.6億元之工程所需資金；於101年3月18日與原告簽訂B契約，約定由原告提供本件重劃案扣除理監事及益銘公司所投資之一切所需資金。原告並未依B契約第2條第6點約定，提供本重劃案工程1.8億元、管線0.8億元及理監事4,420.8萬元除外之一切所需資金，僅於101年3月26日、101年5月7日，分別匯款15萬元及389,288元至被告重劃會之帳戶內，作為投資重劃會之款項。後因被告重劃會對於原告經營之現代公司辦理重劃業務之能力有所疑慮，決定不再與原告合作，被告重劃會便明確拒絕原告投資，並於101年9月28日將原告當天所匯之2,200萬元匯還原告，更於102年7月20日發函解除現代公司處理重劃業務之委任契約。原告雖稱被告重劃會所匯2,200萬元係匯至現代公司之帳戶，非原告之個人帳戶，然此係因被告重劃會之理事長即被告陳進發不知原告帳號，經原告之姑丈顏茂森告知帳號後始匯入該帳號。現代公司雖稱其有開立2,200萬元之發票，有支出律師法律服務費、協調費及其他諸多項目，惟被告重劃會未曾收到該發票，且現代公司提出之支出項目並無詳細說明及佐證，況其中「其他勞務成本項目」高達1,900萬餘元，佔比約88%，卻僅陳包含薪資及管銷費用云云，無法詳細說明，無憑無據，顯不合理而不足採信。另原告另於103年4月14日再次嘗試匯款12,778,500元予被告重劃會帳戶，但因被告重劃會已不同意原告投資，被告重劃會已將金額透過許志成返還原告收受。幾經協調，被告重劃會重劃後於000年0

月間，同意原告透過訴外人許志成投資被告重劃會，由原告將金額、項目告知許志成，許志成向被告重劃會報備獲認可後，即可由原告直接匯入被告重劃會之帳戶。證人許志成證稱其與被告重劃會間約定應投資之管線款，其中自來水管線費部分，因原告在有人檢舉重劃工程時協助處理紛爭，要求將一部分管線款轉給原告投資，證人許志成方同意並告知被告重劃會，立於益銘公司之下投資。因結算後被告重劃會有退款9,157,814元給原告，故原告實際透過許志成投資之金額為16,399,186元【計算式：25,557,000－9,157,814＝16,399,186】。

（二）訴外人許志成確實有依原證6、7之投資契約出資，其給付投資款之方式除提供資金外，並有部分係以施作工程之方式代替，施作項目主要分為重劃業務及重劃工程，其中重劃工程包括基礎建設工程之施作，例如：道路、溝渠、地下工程等，許志成亦證稱管線款如台電、電信、瓦斯管線款等係以匯款方式繳付被告重劃會；工程款則是以工代費，由自己的營造廠施工及找小包來施工；另原告匯款予被告重劃會之自來水管線款部分即為許志成投入被告重劃會資金之其中一項，並無所謂許志成未依約繳納管線款、放棄580坪抵費地之權利。是許志成確實已履行其出資義務，原告以其未依約出資為由，主張視同許志成放棄領取580坪及374坪抵費地之權利，即為無由。退萬步言，縱認本重劃案之自來水管線款為原告直接投資於被告重劃會，依原證7投資增訂契約第2條第3點及第3條第3點之約定，倘許志成未提供管線差額、管線差額，視同其放棄領取580坪及374坪抵費地（共計954坪），由被告重劃會及其股東與現代公司協議處理，惟雙方並未就此為細部協議，故原則以各股東出資比例計算分配為準。以原告佔被告重劃會股東總出資額之比例，換算原告得取得許志成視同放棄之抵費地面積，可能結果有：1、原告出資38,938,474元，佔股東出資比例約46.8%，故可取得446.5坪抵費地。

2、原告出資16,938,424元，佔股東出資比例27.7%，故可取得264.3坪抵費地。

（三）原告與被告重劃會及其股東9人簽訂B契約前，已先行簽訂A契約約定由當時重劃會理監事投資共4,320萬元，並於第4條約定，自尋至新投資人投入4億元後，股東得按比例享有替新投資人處理重劃事業之回饋，故B契約始於第2條第6點載有「（3）股東9人之900坪」等語，並於第7點約定全部抵費地扣除第6點不得變動之4,614坪，剩餘之抵費地及繳納或領取差額之地價數額歸原告所有，是原告應尋得投資人投入4億元後，方得享有股東回饋。然原告自始並未達該成條件，後續重劃所需資金皆係由益銘公司及其共同投資人提供，原告自無從再主張該回饋之存在。再者，依原證6投資契約書所載，益銘公司投資2.6億元，可取得3,100坪之抵費地，換算每坪土地換購價格約為83,871元/坪，今益銘公司共計出資414,418,368元，得換購之抵費地應為4,941坪。然本件參與重劃之土地面積為19.4362公頃，相當於58,794.505坪，第一次核定重劃費用負擔時為9.35%，故抵費地面積約有5,500坪（約18,182平方公尺）。嗣重劃後地價經市政府重評而調高，重劃負擔減為7.26%，地主平均分回率從49.15%調至51.79%，且重劃案最終支出總額為461,638,368元，此等因素致抵費地僅剩4,731.92坪，顯已不足抵付益銘公司之出資額，遑論有剩餘土地可作為股東回饋，更難謂有剩餘土地予原告。原告投入重劃會之資金為16,938,474元，按其出資額占本件重劃案負擔費用總額之比例，原告所得分配之抵費地應為約173.62坪【計算式：16,938,474/461,638,368×4,731.92≒173.62】，即約573.95平方公尺。另原告提供管線費中之自來水管線費16,399,186元，係包含於益銘公司投資款項中之管線款，故原告依此投資款項得配得之抵費地，應從益銘公司可取得之抵費地中受分配，而該土地面積應為555.67平方公尺【計算式：573.95×（16,399,186/16,93

8,747）＝555.67】。原告請求被告重劃會應決議送臺南市政府核備系爭2筆土地之取得，並將上開土地面積合計共1,134.86平方公尺移轉登記予原告所有，並給付98,503,496元，即為無理由。

（四）依B契約第2條第6、7點及C契約第3條第3點第（2）點之約定，本件重劃案之抵費地應先抵付出資人之投資款項，又原告多數所投入資金係併入益銘公司及其共同投資人出資額中，故本件抵費地應按投資額比例抵付投資人，其中益銘公司取得之抵費地再按出資額比例分配予原告即其他共同投資人，若有剩餘方得分配予原告。再依平均地權條例第60條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條之規定，抵費地應先抵付工程費用、重劃費用及貸款利息（此些費用即包含重劃會出資者所投入），供重劃會進行重劃作業之資金；倘有出售抵費地，其所得價款亦應先予以抵付。本件重劃案之抵費地顯著減少，顯已不足抵付益銘公司之出資額，無多餘抵費地可作為股東回饋，更難謂有剩餘土地予原告乙節，已如前述，既無從分配土地，即無所謂違約罰則之適用可言。被告陳進發等4人並非遲延送市府核備逾期致原告遲延取得其抵費地，重劃會之理事會決議，應由理事4分之3以上之出席，出席理事3分之2以上同意行之，非僅被告陳進發等4人即可決定，且被告重劃會曾送請臺南市政府核備出售抵費地，卻經主管機關以尚有紛爭未解決為由暫緩出售，是此並不可歸責於被告陳進發等4人，原告主張被告陳進發等4人遲誤送請市府核備抵費抵出售，即無理由。再退萬步言，縱認被告陳進發等4人應給付原告違約金，考量並非被告陳進發等4人刻意阻礙會議之進行或於會議否決提案、理事會之決議亦非單憑被告陳進發等4人即可決定，再衡諸原告所投入資金數額，原告請求之違約金額實屬過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）關於被告陳進發等4人為被告重劃會之理事，原告於101年1月3日代表訴外人現代公司與被告重劃會、陳進發、戴春旺、王水穆、訴外人顏茂森等人簽立A契約並經公證；原告於101年3月18日以資金投資人身分，與被告重劃會、重劃會股東9人簽立B契約；原告於101年8月31日與被告重劃會及其理監事等人簽立C契約；訴外人益銘公司（負責人許志成）於101年2月6日與被告重劃會、重劃會股東9人簽訂投資契約書及投資增訂契約書（即原證6、7）；原告於101年10月16日與被告重劃會及其股東（含被告陳進發等4人）簽立D契約；原告曾於101年3月26日匯款15萬元、101年5月7日匯款389,288元、101年9月28日匯款200萬元及2,000萬元、103年5月9日匯款2,555萬7,000元至被告重劃會帳戶內；被告重劃會於101年9月28日轉帳2,200萬元至現代公司之帳戶；被告重劃會於106年8月22日南116永康大灣自重發字第106082201號函通知並退款9,157,814元予原告；本件重劃區業依臺南市政府108年7月3日府地開字第1080775772號函完成公共設施工程保固驗收接管，重劃後土地亦經被告重劃會108年12月17日南116永康大灣自重發字第108121701號函通知完成土地交接等情，有101年度雄院民公嫻字第00009號公證書、A契約、B契約、C契約、合作金庫商業銀行匯款申請書、永康區農會匯款回條、原證6投資契約書、原證7投資增訂契約書、被告重劃會106年8月22日南116永康大灣自重發字第106082201號函、玉山銀行匯款回條、D契約、被告重劃會存摺節本、臺灣土地銀行匯款申請書、臺南市政府地政局110年12月16日南市地劃字第1101525274號函暨所檢附之相關資料各1份附卷可參（見本院卷1第39至47、57至65、73至83、105、106、111至114、217、218、343頁；本院卷2第11至23頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

（二）按「6.乙方（即原告）提供本案自辦市地重劃（工程1.8億元及管線0.8億元及理監事4,420.8萬元除外）之一切所

需資金，乙方（應為甲方即被告重劃會之誤載）須於重劃完成後分別依所列的重劃後抵費地抵付投資人（理監事係依重劃後地價換算之）：（1）理監事增配之614坪。（2）許志成之3,100坪。（3）股東9人之900坪。」「7.本重劃案登記面積為……取得之全部抵費地，須保留扣除上述不得變動之4,614坪後，剩餘之抵費地及繳納或領取差額之地價數額歸乙方所有，……」分別為B契約第2條第6、7點所約定；又按「三、提供資金購地方式：1.地上補償款：出資人提供本案自辦市地重劃之資金，作為支付發放本重劃區地上物補償款，日後以重劃後抵費地抵付之……2.承作工程及繳納管線工程費用：出資人許志成提供本案自辦市地重劃之資金，作為支付本重劃區公共設施工程款及繳納自來水公司、台電公司、中華電信公司等管線工程費用，以重劃後抵費地抵付之。3.其他支出及專業技術團隊作業費：（1）出資人汪也乃提供本案自辦市地重劃之資金，作為支付繳納農田水利會改道計畫、排水計畫、……技術團隊之作業費……等，以實際支出費用單據所載數額為準，日後以重劃後抵費地抵付之。（2）本重劃案登記面積為……取得之全數抵費地，須保留扣除上述1.2投資換算之坪數後，剩餘之抵費地及繳納或領取差額之地價數額歸汪也乃所有。」為C契約第3條所約定；另「二、……7.逾期罰責：甲方（即被告）於益銘完成本案工程，經市府驗收及接管無誤時，須於收到書面通知之翌日起3日內，決議送市府核備全區抵費地之取得，甲方不得因訴訟等任何理由遲延送市府核備，逾期致乙方（即原告）遲延取得其抵費地，或重劃期間未能立即開理事會決議重劃應進行之事項者，應由不同意或遲誤之甲方理事給付乙方每逾1日新台幣捌拾萬元整之懲罰性賠償金，至甲方決議通過送市府核備完成日為止。」為D契約第2條第7點所約定。次按「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。但重劃

工程未竣工驗收係因不可歸責於重劃會之事由，並經主管機關同意者，不在此限。前項抵費地出售方式、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。……。」為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條所規定。再按債權人得將債權讓與於第三人；債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力，分別為民法第294條第1項前段、第297條第1項前段；又債權之讓與，依民法第297條第1項之規定，雖須經讓與人或受讓人通知債務人始生效力，但不以債務人之承諾為必要，而讓與之通知，為通知債權讓與事實之行為，原得以言詞或文書為之，不需何等之方式，故讓與人與受讓人間成立債權讓與契約時，債權即移轉於受讓人，除法律另有規定外，如經讓與人或受讓人通知債務人，即生債權移轉之效力（最高法院42年度台上字第626號決例意旨參照）。再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別有明定；又按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除違金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何

者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第252條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號裁判要旨參照）；另違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判要旨參照）；又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年度台上字第807號判決要旨參照）。

（三）原告雖據上揭契約主張：被告應給付3,841平方公尺之抵費地抵付原告就本件重劃案38,938,474元之投資云云，為被告所否認，並辯陳：被告重劃會當時因故決定不再與原告合作，乃明確拒絕原告投資，並於101年9月28日將原告當天所匯之2,200萬元匯還原告，且經協商後，原告改透過許志成投資系爭重劃案等語，原告雖不否認被告有匯出上揭款項乙節，惟主張：上揭款項之受款人為現代公司，原告並未取得該款項，該筆款項係用於被告支付現代公司之款項云云，然查現代公司之負責人係為原告本人一節，為兩造所不爭執，並有現代公司基本資料1份附卷可查（見本院卷2第125頁），是原告實際上管領該筆款項無疑，又證人許志成於本院審理時證謂：「（是否認識原告？）認識。她來找我要我做116期重劃會的工程，最後我有做這個工程。而最後因為我有投資，以施工的工程款代替投資款來做投資，投資這個重劃會。……我有簽立這個契約。（依據這個契約書，你有給付投資款如下：一、工程款2億3千萬元；二、管線款48,654,000元；三、管線差額31,346,000元，有無意見？） 沒有意見。……（你

知道汪也乃履行投資款的情形嗎？）知道，汪也乃要求我的管線款投資部分轉交汪也乃來投資，但對重劃會而言投資人還是我……（你是否知道被告重劃會在106年間曾經退一筆9,157,814元給汪也乃？）知道。這筆是自來水管線的結餘款。（上開結餘款與你投資管線款有無關係？）有，但汪也乃的管線投資款是自來水管，而我的管線投資款是台電、電信、天然瓦斯，也因此該筆退款跟我無關。（你是否曾經匯款25,557,000元給被告重劃會？）這好像是自來水管線款，跟我沒有關係。……（該管線款是否也包含汪也乃投資的自來水管線的款項？）是。（這部分的管線款是由汪也乃匯款給重劃會？）這是我上開所說原告之後來要求我部分的投資交給她。（證人的意思是否是指上開投資契約中你應負擔的管線款是包含自來水管線款，只是你私底下與汪也乃協議，就自來水部分轉由她的資金透過你來投資？）是。……（姑不論你與汪也乃的內部協議，對被告重劃會而言，所有管線的投資款的投資者是你？）是。（你跟汪也乃的內部投資的契約有無書面？）沒有。汪也乃跟重劃會知道。……（汪也乃如果想要投資重劃會沒有辦法自己投資，為何要透過你？）當時重劃會已經終止跟汪也乃的委任契約，雙方已經關係不好。（你方才提到知道內部關係的只有你、汪也乃跟重劃會，請問重劃會是怎麼知道的？）是我告知重劃會的，因為汪也乃跟重劃會的關係不好，所以我會去跟重劃會講，看重劃會的看法。……我是跟重劃會講說，汪也乃是立於益銘公司之下投資的。……當時為了要平息這個紛爭，所以我才會同意讓汪也乃投資自來水管線。我告知後重劃會尊重我的看法。……（重劃會在把自來水管線款結餘額匯給汪也乃之前，是否曾經詢問過益銘營造或你？）有。……（被告重劃會是用什麼方式詢問？內容為何？）用電話方式詢問。問我自來水管線的結餘款要匯款汪也乃，有無意見，我回答沒有。」等語（見本院卷3第27至35頁），據此可

知，當時被告重劃會確實已決定不再繼續與原告合作，經兩造及許志成協商後，原告改透過許志成之方式投資本件重劃投資案等情，是被告抗辯：其係為退還原告之上揭2,200元萬元之投資款始將該2,200元匯予現代公司等語，已非全然無據，至原告雖主張：該筆款項係用於被告支付現代公司之款項云云，然參以現代地政於111年6月28日以現資字第1110628168號函檢附發票及相關處理重劃費相關費用單據回復本院之內容（見本院2第141至194頁），可知現代公司因處理重劃事務支出之費用共計不足300萬元，顯與2,200萬元差距甚大，且原告未能舉證證明現代公司確實有將上揭發票交付被告重劃會，自難據之為有利於原告之認定，況被告重劃會事後亦於102年7月20日以永康郵局001248號存證信函通知現代公司終止雙方之委任契約，嗣亦未見現代公司通知被告重劃會彙算上揭金額之差距，可知原告已知上揭款項並非被告重劃會支付予現代公司之款項；再酌以原告雖另於103年4月14日再次嘗試匯款12,778,500元予被告重劃會帳戶，但被告重劃會已將金額透過許志成返還原告收受乙節，為兩造所不爭執，並有被告提出之銀行支票影本1份附卷可考（見本院卷1第223頁），可知原告確實已知被告重劃會決定不再同意其參與該重劃投資案，並已同意停止參與該重劃投資案，始會有無異議收受上揭款項之舉；是據上，應認兩造間於斯時已合意終止上揭兩造間關於本件重劃案之投資契約，並同意原告改透過許志成投資本件重劃案，易言之，契約終止後原告即不再為該本件重劃案之投資人，由原告與許志成另協議約定由原告提供資金供許志成投資本件投資案，許志成則依據原告提供資金金額多寡，將該部分資金得以向被告重劃會請求抵付之抵費地之債權移轉予原告，且此方式並得被告之認同（下稱系爭間接投資方案）；據上，足徵被告重劃會退回上揭2,200萬元雖係匯款至現代公司，然原告應係知悉該2,200萬元係被告退還原告投資款之款項，且該

2,200萬元亦實際上亦確實由原告管領，是應認被告重劃會已將該2,200萬元退還予原告收受，原告實際上並無給付該2,200萬元之投資款無訛。

（四）承上，查原告於上揭投資契約終止前，已提供本件重劃案之資金分別為101年3月26日匯款15萬元、101年5月7日匯款389,288元、103年5月9日匯款16,399,186元（原匯款2,555萬7,000元，嗣於000年0月間退款9,157,814元予原告，作為自來水管線工程費用之之用：計算式：25,557,000－9,157,814＝16,399,186），而該16,399,186元部分係屬系爭間接投資方案之款項，該部分既經兩造與許志成協商，該部分之請求抵費地債權應認已由許志成移轉予原告取得。再者，關於原告上揭全部投資款應得抵付取得之抵費地之面積經本院囑託中華民國地政士公會全國聯合會鑑定後，由該會以112年1月19日全地公（10）字第11210263號函檢附履行契約鑑定報告書回復本院可知，系爭間接投資方案部分，原告可取得256.466坪即847.83平方公尺（4捨5入至小數點第2位），其餘投資部分則可取得12.909坪（計算式：5.844＋7.065＝12.909）即42.67平方公尺（4捨5入至小數點第2位）（見上揭鑑定報告書第15頁），合計890.50平方公尺（計算式：847.83＋42.67＝890.50）；又兩造間之投資契約既業已終止而向後消滅，則原告請求被告重劃會給付系爭股東90坪，自難認有理；據上，再酌以原告主張僅餘系爭2筆土地尚屬臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區抵費地，系爭2筆土地面積共計1,134.86平方公尺等節，為被告所不爭執（見本院卷2第438頁），並有系爭2筆土地謄本1份附卷可參（見本院卷2第431、433頁），猶足以供抵付原告投資之用，是原告依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條約定及上揭契約，請求被告重劃會應決議送臺南市政府核備系爭2筆土地之取得，並將上開土地面積合計890.50平方公尺範圍內移轉登記予原告所有，為有理由，逾此部分，難認

有據；另系爭2筆土地既足供抵付原告之投資，則原告另請求被告賠償98,503,496元之部分，亦難認有據。

（五）又原告雖依據D契約第2條第7點約定，請求被告陳進發等4人應賠償原告1,000萬元之懲罰性違約金，然查系爭間接投資部分之抵付地債權，係源於被告重劃會與許志成之投資契約，原告就該部分自無援引其與被告陳進發等4人簽立之D契約，請求被告陳進發等4人賠償懲罰性違約金之餘地；再者，其餘投資金額部分為539,288元（計算式：150,000＋389,288＝539,288），該部分被告重劃會確實尚未依約移轉登記抵付地所有權予原告，原告依據D契約第2條第7點約定，請求被告給付懲罰性違約金，雖屬有憑，惟考量該部分原告投資之金額及一切情形，本院認該違約金額應酌減為該投資金額539,288元，即足以達到該違約金約定之目的，是原告請求被告陳進發等4人給付539,288元之懲罰性賠償金，係屬有理，逾此部分，則難認有憑。

四、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。從而，原告就上揭懲罰性違約金部分，另請求被告陳進發等4人給付自起訴狀繕本送達翌日即被告陳進發自110年1月1日起、被告汪信利、戴春旺、王水穆均自109年12月31日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，被告依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條及上揭契約，請求被告重劃會應決議送臺南市政府核備系爭2筆土地之取得，並將上開土地面積890.50平方公尺範

圍內，移轉登記予原告所有；被告陳進發等4人應給付原告539,288元，暨被告陳進發自110年1月1日起、被告汪信利、戴春旺、王水穆均自109年12月31日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，均應予准許，逾此部分，則難認有理，應予駁回。

六、本件原告就上揭請求賠償懲罰性違約金部分，陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；併依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　14　　日

民事第三庭　法　官　王參和

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　沈佩霖