臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第844號

原　　告　王金源

訴訟代理人　蘇清水　律師

　　蘇國欽　律師

　　王嘉豪　律師

被　　告　臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會

000000000000000000

法定代理人　陳進發

訴訟代理人　謝凱傑　律師

　　楊聖文　律師

　　許哲嘉　律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告主張：原告前與被告訂立重劃契約書（下稱系爭契約），雙方約定由原告以其所有、坐落重劃前臺南市○○區○○段0000○0地號土地，面積1,082平方公尺（下稱系爭土地），委託被告辦理重劃後土地分配相關事宜；並約定原告於重劃後，可獲分配於坐落臺南市永康區文化路與永善路間之交岔路口西南側、臨道路之三角窗位置土地，面積541平方公尺（下稱系爭原告主張應獲分配土地，即如附表編號1至編號3所示土地）。茲因原告於系爭土地重劃後，僅獲分配坐落重劃後同區市○段000地號土地（下稱系爭161地號土地），未獲分配系爭原告主張應獲分配之土地，是被告有不完全給付之情形，且已致原告受有損害。為此，爰依民法第227條第1項規定準用同法第226條第1項規定，提起本訴等語。並聲明求為判決：被告應給付原告新臺幣（下同）500

萬元，及自民事變更訴之聲明暨言詞辯論意旨狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：系爭契約第5條業已約定被告得視情況調整原告獲分配土地之位置；系爭契約第32頁之次頁所附臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃會圖例（下稱系爭契約所附圖例）所示分配位置，並非終局分配結果，被告仍得視分配情況調整；又原告所有之系爭土地重劃後為公園用地，因此，需要另外分配於其他處所；被告與原告訂約時，原預計原告獲分配坐落重劃後同區市○段000○000○000地號土地之位置，嗣因基於原地原配原則，該處土地之原所有權人仍應分配在同一位次，被告乃將原告分配於系爭161地號土地，被告並無違反系爭契約之情形。又原告依系爭契約之約定，應受分配面積541平方公尺之土地，現獲分配面積591.36平方公尺之土地，且坐落同段161至164地號土地之公告現值均為每平方公尺49,000元，並無價格之差異，原告並未受有損害，原告請求被告賠償，應無理由。另訴外人超然不動產估價師事務所雖就系爭原告主張應獲分配土地重新鑑定其價值，惟系爭原告主張應獲分配土地目前為其上無建物之土地，是否會因路衝，致價格有懸殊之差別，尚有可疑等語。並聲明求為判決：原告之訴駁回（按：被告漏未聲明假執行之聲請駁回）。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地原為原告所有，坐落於臺南市政府核定之「臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區」範圍內；原告於系爭土地重劃以後，獲分配系爭161地號土地，面積591.36平方公尺，已於108年11月1日登記完竣；嗣原告於110年11月23日以買賣為原因，將系爭161地號土地之所有權移轉登記為訴外人林家慧所有。

㈡原告前與被告訂立系爭契約，系爭契約第32頁之次頁附有系爭契約所附圖例。系爭契約所附圖例內、臺南市永康區文化

路與未註明路名之巷道間三角窗位置，經人記載「王金源541㎡」等語。

㈢本件重劃土地分配結果於107年8月23日公告期滿。

㈣系爭系爭契約第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」等語。

㈤系爭系爭契約第5條約定：「甲方（按：指原告）參與本重劃後土地分配之位置，依市地重劃實施辦法第31條規定，以重劃前原有土地之相關位次，分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。為利於本人所有土地之利用效益，請將本人土地在原有分配位置區內予以集中分配為單一筆土地，並同意重劃會視分配情形調整相關土地分配位次，絕無異議。但為促進重劃區內土地利用之需要，或原土地位置位於公共設施用地部分，同意乙方（按：指被告）得視分配需要情形下逕行調整分配位置」等語。

㈥系爭契約書第6條約定：「甲方（按：指原告，乙方指被告）參與重劃後分配之土地面積，依第4條第2項約定為準，不論該土地增減配多少面積，甲乙雙方均同意互不找補，並相互放棄地價差額補償之請求」等語。

㈦經本院囑託超然不動產估價師事務所鑑定系爭原告主張應獲分配土地、系爭161地號土地之市場價值，各為多少元？超然不動產估價師事務所認為：系爭原告主張應獲分配土地之價值為88,561,700元、系爭161地號土地之價值為75,046,840元，此有超然不動產估價師事務所111年6月12日111超字第1110601號函所附不動產估價報告書1份附卷可稽（置於卷外）。

四、得心證之理由：

㈠被告有無不完全給付之情形？

1.兩造有無於系爭契約約定原告應獲分配系爭原告主張應獲分配土地，且被告不得調整？

⑴按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當

事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院111年度台上字第1644號判決參照）。

⑵本件原告雖主張：系爭契約第4條、第5條，乃約定兩造對於調整相關土地分配位次、土地分配位置，尚無特別具體約定時，交由重劃會調整其位置；如兩造約定同意原告獲分配土地之位置，由被告逕行調整，兩造並無以圖示方式特別標明分配位置之必要，如此解釋，顯然違反常情，非但對於原告顯失公平，亦不合乎誠信原則等語，惟為被告所否認，抗辯：系爭契約第5條業已約定被告得視情況調整原告獲分配土地之位置等語。惟查：

①自文義解釋以觀，系爭契約第5條明定：「甲方（按：指原告）參與本重劃後土地分配之位置，依市地重劃實施辦法第31條規定，以重劃前原有土地之相關位次，分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。為利於本人所有土地之利用效益，請將本人土地在原有分配位置區內予以集中分配為單一筆土地，並同意重劃會視分配情形調整相關土地分配位次，絕無異議。但為促進重劃區內土地利用之需要，或原土地位置位於公共設施用地部分，同意乙方（按：指被告）得視分配需要情形下逕行調整分配位置」等語，可知兩造乃約定原告參與重劃後土地分配之位置，依市地重劃實施辦法第31條規定，以重劃前原有土地之相關位次，分配於原街廓之面臨原有路街線者為原則，並約定原告受分配土地應在原分配位置區集中分配為1筆土地，原告並同意被告視分配情形調整相關土地分配位次，另為促進重劃區內土地利用之需要，或原土地位置位於公共設施用地部分，原告亦同意被告得視分配需要情形下逕行調整分配位置等情，尚難認兩造有

於系爭契約約定原告應獲分配系爭原告主張應獲分配土地，且被告不得調整。

②自體系解釋以觀，系爭契約所附圖例內、臺南市永康區文化路與未註明路名之巷道間三角窗位置，雖經人記載「王金源541㎡」等語；然衡之系爭契約第5條第1項、第2項、第3項，既為前揭約定，可知系爭契約所附圖例，應僅在說明原告以系爭土地參與重劃，依市地重劃實施辦法第31條規定分配後，原告原則上可獲分配土地之位置，非謂兩造約定被告應獲分配於系爭原告主張應獲分配土地，且被告不得調整；否則，系爭契約第5條第1項、第2項、第3項之約定，豈非形同具文？是以，如謂兩造有於系爭契約約定原告應獲分配系爭原告主張應獲分配土地，且被告不得調整，顯然有悖於系爭契約之體系解釋。

③自目的解釋以觀，系爭契約第5條第1項約定：「參與本重劃後土地分配之位置，依市地重劃實施辦法第31條規定，以重劃前原有土地之相關位次，分配於原街廓之面臨原有路街線者為準」等語；再參諸市地重劃實施辦法第31條各款，本係就重劃後土地分配位置之調整分配方法所為之規範，可知系爭契約第5條第1項約定之主要目的，乃在說明重劃後土地分配位置之原則及調整分配方法；再系爭契約第5條第2項約定：「為利於本人所有土地之利用效益，請將本人土地在原有分配位置區內予以集中分配為單一筆土地，並同意重劃會視分配情形調整相關土地分配位次，絕無異議」等語；前段之主要目的，應在約定原告期望將獲分配之土地，分配於原有分配位置區內，且分配為1筆土地；後段之主要目的，則在約定被告得視分配情形調整相關土地分配位次；又系爭契約第5條第3項約定：「但為促進重劃區內土地利用之需要，或原土地位置位於公共設施用地部分，同意乙方（按：指被

告）得視分配需要情形下逕行調整分配位置」等語，該約定之主要目的，應在約定為促進重劃區內土地利用之需要，或原土地位置位於公共設施用地部分，被告得視分配需要情形下逕行調整分配位置。從而，如謂兩造有於系爭契約約定原告應獲分配系爭原告主張應獲分配土地，且被告不得調整，顯然有違系爭契約第5條第1項、第2項後段、第3項約定之主要目的。

④自一般交易習慣以觀，自辦市地重劃，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第3項、第5項之規定，重劃分配結果，須經重劃會之會員大會決議認可，會員大會不得決議授權由理事會辦理，是各參與重劃土地之土地所有權人於土地重劃後，所獲分配之結果如何，並非重劃會之理事長於代表重劃會與參與重劃土地之土地所有權人訂立土地分配契約時，所能確定，是依一般土地重劃之交易習慣，重劃會之理事長代表重劃會與參與重劃土地之土地所有權人訂立土地分配契約時，亦不會與參與重劃土地之土地所有權人約定參與重劃土地之土地所有權人於重劃後，確定可獲分配某一特定位置之土地，重劃會不得調整。準此，原告主張兩造有於系爭契約約定原告應獲分配系爭原告主張應獲分配土地，且被告不得調整，亦與一般交易習慣不符。

⑤至原告雖主張：系爭契約第4條、第5條，乃約定兩造對於調整相關土地分配位次、土地分配位置，尚無特別具體約定時，交由重劃會調整其位置；如兩造約定同意原告獲分配土地之位置，由被告逕行調整，兩造並無以圖示方式特別標明分配位置之必要，如解釋兩造約定同意原告獲分配土地之位置，由被告逕行調整，顯然違反常情，對於原告顯失公平，且不合於誠信原則等語。然查：

㈠系爭契約第4條、第5條，並無「當事人另有約定

者，不在此限」或「當事人另有約定者，不適用之」或其他相同意旨之文句，原告主張系爭契約第4條、第5條，乃約定兩造對於調整相關土地分配位次、土地分配位置尚無特別具體約定時，交由重劃會調整其位置等語，已與系爭契約第4條、第5條之文義不符。

㈡由系爭契約第5條第2項後段、第3項約定之文義觀之，可知被告得視分配情形調整原告獲分配土地之位次或位置，本屬例外情形。又被告視分配情形調整原告獲分配土地之位次或位置，既屬例外情形，則兩造於訂立系爭契約，就無例外情形時，原告可獲分配土地之土地位置，以圖式方式特別標明，自難謂有何有違常情之處。又重劃後土地之分配，本難符合各參與重劃土地之土地所有權人之意願，被告縱與原告於系爭契約約定得視分配情形調整原告獲分配土地之位次或位置，亦難認有何顯失公平或不合於誠信原則之情形。是原告主張：如兩造約定同意原告獲分配土地之位置，由被告逕行調整，兩造並無以圖示方式特別標明分配位置之必要，如解釋兩造約定同意原告獲分配土地之位置，由被告逕行調整，顯然違反常情，對於原告顯失公平，且不合於誠信原則等語，自不足採。

㈢從而，原告前揭部分之主張，應無足取。

⑥從而，本院認為兩造訂立系爭契約之真意，乃約定原告參與重劃後土地分配之位置，依市地重劃實施辦法第31條規定，以重劃前原有土地之相關位次，分配於原街廓之面臨原有路街線者為原則，並約定原告獲分配土地應在原分配位置區集中分配為1筆土地，原告並同意被告按分配情形調整相關土地分配位次，另為促進重劃區內土地利用之需要，或原土地位置位於公共設施用地部分，原告亦同意被告得視分配需要情形

下逕行調整分配位置，而非約定被告應獲分配系爭原告主張應獲分配土地，且被告不得調整。如此解釋，始符合系爭契約第5條第1項、第2項、第3項之文義解釋、體系解釋、目的解釋，並與一般交易習慣無違。是被告抗辯：系爭契約第5條業已約定被告得視情況調整原告獲分配土地之位置等語，應堪信為實在。

2.被告有無不完全給付之情形？

⑴按所謂不完全給付，係指債務人未依債務本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、債務性質等為斷（最高法院110年度台上字第3387號判決參照）。

⑵兩造訂立系爭契約之真意，乃約定原告參與重劃後土地分配之位置，依市地重劃實施辦法第31條規定，以重劃前原有土地之相關位次，分配於原街廓之面臨原有路街線者為原則，並約定原告受分配土地應在原分配位置區集中分配為1筆土地，原告並同意被告按分配情形調整相關土地分配位次，另為促進重劃區內土地利用之需要，或原土地位置位於公共設施用地部分，原告亦同意被告得視分配需要情形下逕行調整分配位置，而非約定原告應分配系爭原告主張應獲分配土地，被告不得調，已如前述，則原告以其於系爭土地重劃後，僅獲分配系爭161地號土地，未獲分配系爭原告主張應獲分配之土地為由，主張被告有不完全給付之情形，自不足採。

㈡原告主張依民法第227條第1項規定準用民法第226條第1項規定，請求被告給付500萬元及法定遲延利息，有無理由？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項雖有明文。惟上開規定，乃以債務人有不完全給付之情形，為其適用之前提。

2.查，被告並無不完全給付之情形，已如前述，原告主張依民法第227條第1項規定準用民法第226條第1項規定，請求

被告給付500萬元及法定遲延利息，自屬無據。

五、綜上所陳，原告主張依民法第227條第1項規定準用民法第226條第1項規定，請求被告給付500萬元及自系爭書狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　12　　日

民事第五庭　法　官　伍逸康

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　12　　日

書記官　康紀媛

附表：

編號	土地	面積（平方公尺）
1	坐落臺南市永康區市○段000地號土地	284.8
2	坐落臺南市永康區市○段000地號土地	122.69
3	坐落臺南市永康區市○段000地號東側	133.51
	合計	541