

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第126號

原告 創兆建設有限公司

設臺南市○區○○路○段000巷00弄0○
00號

法定代理人 許進達

訴訟代理人 蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

鄭安妤律師

江信賢律師

上 一 人

複 代理人 林宜嫻律師

被 告 宸翊開發股份有限公司

法定代理人 胡永源

被 告 許志成

臺南市第116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會

上 一 人

法定代理人 陳進發

上二人共同

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等事件，經本院於民國111年10月25
日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告先位之訴及其假執行之聲請均駁回。

02 被告宸翊開發股份有限公司應給付原告新臺幣2,296萬元，其中
03 新臺幣945萬元自民國105年4月30日起，另新臺幣280萬元自民國
04 110年5月28日起，其餘新臺幣1,071萬元自民國111年9月23日
05 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 訴訟費用新臺幣359,340元由被告宸翊開發股份有限公司負擔。

07 本判決第二項於原告以新臺幣766萬元為被告宸翊開發股份有限
08 公司供擔保後，得假執行。但被告宸翊開發股份有限公司如以新
09 臺幣2,296萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 一、程序事項：

12 (一)按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，
13 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
14 代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，
15 並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之（最高法院64
16 年度台上字第2461號判決意旨參照）。本件被告臺南市第11
17 6期永康大灣自辦市地重劃區（下稱系爭重劃區）重劃會
18 （下稱大灣重劃會）係依平均地權條例第58條第2項規定授
19 權制定之獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵重
20 劃辦法）第3條規定設置，經臺南市政府核定在案，有一定之
21 名稱、會址，內部組織包括會員大會、理事會，會員大會由
22 自辦市地重劃區內土地所有權人共同組成，理事會由會員選
23 舉理事組成，並由理事推舉理事長一人對外為代表人，其設
24 立係以自辦市地重劃為目的，有臺南市政府地政局民國110
25 年5月27日南市地劃字第1100654999號函附大灣重劃會核准
26 設立資料及章程附卷可參（本院卷(一)第149-193頁），依據
27 上揭規定及說明，被告大灣重劃會屬非法人團體，有當事人
28 能力，合先敘明。

29 (二)次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
30 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
31 5條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，備位聲明原請

01 求：被告宸翊開發股份有限公司(下稱宸翊公司)應給付原告
02 新臺幣(下同)280萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
03 償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣原告於本院審理
04 中，依本院囑託社團法人臺南市不動產估價師公會估價報告
05 書，主張因被告宸翊公司債務不履行，致其受有履行利益之
06 損失1,221萬元，除原請求履行利益之損失150萬元本息外，
07 追加請求履行利益之損失1,071萬元本息(本院卷(二)第21
08 頁)，並變更備位聲明如後述(本院卷(二)第44頁)，核係擴
09 張應受判決事項之聲明，依上開規定，程序上應予准許。

10 (三)被告宸翊公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核
11 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
12 其一造辯論而為判決

13 二、原告主張：

14 (一)被告許志成為益銘營造有限公司(下稱益銘營造公司)之負
15 責人，益銘營造公司承攬系爭重劃區之重劃工程，並提供系
16 爭重劃區所需工程資金，被告大灣重劃會、重劃會股東於10
17 1年10月17日與被告許志成簽訂投資增訂契約書(下稱系爭
18 增訂契約)，同意於重劃後以抵費地2,146坪抵付工程款予
19 被告許志成，被告許志成得自被告大灣重劃會取得抵費地，
20 而被告宸翊公司為被告許志成在系爭重劃區工程案之投資
21 人，有權向被告許志成請求交付抵費地。原告基於上開情
22 事，信賴被告宸翊公司有履約及交付系爭重劃區抵費地之能
23 力，於104年11月10日與被告宸翊公司簽訂「台南市第116期
24 大灣重劃區抵費地買賣契約書」(下稱系爭買賣契約)，以每
25 坪21萬元向被告宸翊公司購買系爭重劃區內三角窗正上方、
26 長28公尺、寬17.7公尺之抵費地面積約150坪，買賣總價為
27 3,150萬元，由被告許志成擔任見證人，原告簽發受款人為
28 宸翊公司之禁止背書轉讓支票3紙，交付被告宸翊公司作為
29 部分買賣價金之給付。系爭重劃區已於108年間完成重劃，
30 規劃臺南市永康區市○段000地號、178地號、179地號、180
31 地號、195地號、196地號、197地號、198地號等8筆土地作

01 為抵費地(下稱系爭抵費地)，惟被告宸翊公司迄今未依系爭
02 買賣契約交付抵費地予原告。而本院109年度重訴字第262號
03 汪也乃與許志成間履行契約事件(下稱另案)審理中，依被告
04 大灣重劃會法定代理人陳進發之證詞可知，被告大灣重劃會
05 應交付抵費地給被告許志成而未交付。被告許志成怠於行使
06 請求移轉登記系爭抵費地所有權之權利，被告宸翊公司得請
07 求被告許志成將系爭抵費地所有權移轉登記為其所有，且得
08 代位被告許志成請求被告大灣重劃會移轉登記系爭抵費地所
09 有權，惟被告宸翊公司亦怠於請求及行使其權利，原告為保
10 全對被告宸翊公司之債權，爰先位依系爭買賣契約第3條及
11 民法第242條之規定，代位被告宸翊公司請求被告許志成移
12 轉登記系爭抵費地其中面積150坪土地，並遞次上溯代位被
13 告許志成請求被告大灣重劃會移轉登記系爭抵費地其中面積
14 150坪土地，由原告代為受領。若原告先位之訴無理由，因
15 被告宸翊公司未履行系爭買賣契約，係可歸責於被告宸翊公
16 司之事由，且已給付不能，爰備位之訴依民法第226條第1
17 項、第256條之規定，以起訴狀繕本送達被告宸翊公司作為
18 解除系爭買賣契約之意思表示，並依民法第259條第2款規
19 定，請求被告宸翊公司返還已受領買賣價金945萬元、加倍
20 返還訂金130萬元、賠償履行利益之損失1,221萬元本息。

21 (二)先位聲明：1.被告永康大灣重劃會應將系爭抵費地其中面積
22 150坪（約495.87平方公尺）之所有權移轉登記予原告。2.
23 原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 (三)備位聲明：1.被告宸翊公司應給付原告945萬元，及自105年
25 4月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告
26 宸翊公司應給付原告1,351萬元，及其中280萬元自起訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，另其中1,071萬元自民事備位聲
28 明追加狀送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算
29 之利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告方面：

31 (一)被告宸翊公司未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭

01 抗辯：宸翊公司現任負責人不知有系爭買賣契約存在，系爭
02 買賣契約係被告宸翊公司當時負責人張芮楨即張瑞源處理，
03 張芮楨未將系爭買賣契約交回被告宸翊公司，而係交回原告
04 與益銘營造公司間入股投資契約書等語。並聲明：原告之訴
05 駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 (二)被告許志成、被告大灣重劃會抗辯：被告宸翊公司及許志成
07 係益銘營造公司之投資人，並非被告大灣重劃會之投資人，
08 益銘營造公司與被告大灣重劃會於101年2月6日簽訂投資契
09 約書、101年10月17日系爭增訂契約，惟被告許志成未依系
10 爭增訂契約書第1條第2款所定時程匯款至被告大灣重劃會，
11 被告許志成不得向被告大灣重劃會請求分配系爭抵費地，被
12 告宸翊公司亦無權請求被告許志成移轉系爭抵費地，原告無
13 權代位被告宸翊公司向被告許志成行使對被告大灣重劃會請
14 求移轉系爭抵費地之權利。縱被告宸翊公司得向被告許志成
15 請求分配系爭抵費地，依民法第242條前段規定之代位權，
16 須債務人怠於行使其權利情事時，始得為之，然依獎勵重劃
17 辦法第42條第1項之規定，系爭抵費地之出售應於重劃工程
18 竣工驗收，並報經主管機關同意後為之，被告大灣重劃會前
19 曾發函予主管機關臺南市政府地政局，就系爭抵費地出售事
20 宜報請准予召開理事會以作成決議，但遭臺南市政府地政局
21 以尚有爭議為由駁回而暫緩出售，被告許志成未怠於行使其
22 權利，原告不符合行使代位權之要件等語。並聲明：原告之
23 訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 四、原告與被告大灣重劃會、被告許志成就本件不爭執事項如
25 下：(本院卷(一)第538-539頁)

26 (一)被告大灣重劃會及系爭重劃區股東於101年2月6日與資金投
27 資人簽訂如本院卷(一)第255-257頁所示之投資契約書、於101
28 年10月17日簽訂如本院卷第467-469頁所示系爭增訂契約
29 書。

30 (二)原告於104年11月間與被告宸翊公司簽訂系爭買賣契約(本院
31 卷(一)第39-42頁)，約定由原告以總價3,150萬元向被告宸翊

公司購買系爭重劃區之抵費地約150坪（每坪以21萬元計算），位置如本院卷(一)第42頁斜線部分所示；付款方式分三階段辦理，分別為簽約款時給付訂金130萬元，於104年11月30日給付500萬元，於105年4月30日重劃完成並取得土地後再給付尾款。見證人如本院卷(一)第40頁。

(三)系爭買賣契約上付款明細欄有以手寫文字記載支票明細，如下表所示3紙支票，支票上均有「禁止背書轉讓」之記載及平行線之劃記，且均已兌現。

附表				
編號	發票日	金額 (新臺幣)	受款人	支票號碼
1	104年11月10日	130萬元	宸翊開發股份有限公司	BA0000000
2	104年11月30日	500萬元	宸翊開發股份有限公司	BA0000000
3	105年4月30日	315萬元	宸翊開發股份有限公司	BA0000000

(四)系爭重劃區已完成應辦事項，系爭重劃區內之永康區市○段000地號、178地號、179地號、180地號、195地號、196地號、197地號、198地號等土地均為抵費地(即系爭抵費地)，管理者均為臺南市政府地政局。

(五)依被告大灣重劃會第七次會員大會決議通過之章程第24條「經費籌措、償還計畫及財務公開方式」記載：「地上物補償費部分由鄭竣庭、陳進發、戴春旺、王水穆、汪信利、顏茂森、李錦福負責出資；其他開發費用則由邱志卿、陳薇鵬、林秀蓮、群宇國際開發股份有限公司、戴世賓、戴世煌、戴瑞龍、宸翊開發股份有限公司、陳政雄、陳盈州、陳盈宏、黃仁享、林明賢、林明達、陳杜龍珠、汪也乃、許志成、林朝成、王宏城等人負責籌措，並依出資比例負盈虧責任」。

01 五、本院判斷之理由：

02 (一)先位之訴部分：

03 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
04 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
05 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
06 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
07 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
08 全盤之觀察，以為判斷之基礎(最高法院111年度台上字第11
09 55號判決意旨參照)。若契約文字，有辭句模糊，或文意模
10 稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必
11 須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別
12 事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解(最高法院111年度
13 台上字第1594號判決意旨參照)。

14 2.依101年2月6日投資契約書記載「重劃會：台南市第116期永
15 康大灣自辦市地重劃區重劃會理事長陳進發。重劃會股東：
16 陳進發、戴春旺、王水穆、李錦福、汪信利、顏義忠、顏茂
17 森、汪柳季、汪也乃等9人。(以下簡稱甲方，下同)。資
18 金投資人益銘營造有限公司許志成(以下簡稱乙方，下
19 同)。茲就下列事項委任現代地政資產顧問有限公司為該市
20 地重劃投資契約之締約事宜並為雙方法律處理之受任人，該
21 受任人受甲乙雙方之委任受任或複委任就本事件有為一切訴
22 訟行為之權，並有民事訴訟法第70條第1項但書所列各行為
23 之特別代理權，達成下列協議，以資共同信守：一、自辦市地
24 重劃區的名稱及範圍：臺南市第116期永康大灣自辦市地重
25 劃區。二、投資方式：1.乙方提供本案自辦市地重劃所需工程
26 資金260,000,000元整(工程費用及管線費用)，甲方同意
27 以重劃後抵費地3,100坪抵付投資人，投資人無須再支付任
28 何購地價款。甲方同意由乙方承攬本重劃工程(工程合約另
29 定之，須於本契約成立之日起14日內簽訂完成)，乙方同意
30 承作之本案工程合約不作物價調整，實際支付之管線費用以
31 80,000,000元計，實際管線金額若有增減時，多退少補，雙

01 方以現金找補之。2. 乙方取得之抵費地(3,100坪)及陳進
02 發、顏茂森、戴春旺、王水穆、汪信利、顏義忠、李錦福、
03 汪柳季、汪也乃等9人取得之抵費地(約900坪)合計約肆仟
04 坪，雙方同意須於取得抵費地後一併出售予第三人，不論全
05 部出售或分批出售，出售價金係以各持有之坪數比例分配
06 之。雙方應以取得抵費地後出售共享開發利益為前提，重劃
07 期間，甲方不得改以支付現金工程費用予乙方，要求放棄領
08 取抵費地及共享開發出售之利益。出售價金之決定以人數表
09 決，出售價格若有不同意見時，乙方投資人與9人股東享有
10 優先購買權。雙方同意取得抵費地之日起一年內出售全部抵
11 費地，倘位於一年內出售時，甲乙雙方共同另定協議處理辦
12 法。……九、立契約書人…投資人（乙方）益銘營造有限公
13 司00000000負責人許志成Z000000000」等語，有投資契約書
14 在卷可憑(本院卷(一)第255-257頁)，並為原告所不爭執（不
15 爭執事項(一)），該契約業經臺灣高雄地方法院所屬民間公證
16 人公證在案（本院卷(一)第335-347頁），依上開文字客觀文
17 義解釋，足認契約當事人為益銘營造公司、被告大灣重劃會
18 及重劃會股東陳進發、戴春旺、王水穆、李錦福、汪信利、
19 顏義忠、顏茂森、汪柳季、汪也乃等9人，渠等為共享重劃
20 區開發之利益，被告大灣重劃會將本應支付予益銘營造公司
21 承攬之工程費及管線費260,000,000元，同意於重劃後以抵
22 費地3,100坪抵付予益銘營造公司，並約定日後與被告大灣
23 重劃會股東陳進發、顏茂森、戴春旺、王水穆、汪信利、顏
24 義忠、李錦福、汪柳季、汪也乃等9人取得抵費地(約900
25 坪)，合計約4,000坪，一併出售予第三人，得款依各人持有
26 比例分配之。是故，該投資契約係由被告許志成以益銘營造
27 公司負責人之身分，代表益銘營造公司所簽訂，被告許志成
28 個人並非該投資契約之當事人，至為明確。

29 3. 次依101年10月17日系爭增訂契約書記載「立投資契約人重
30 劃會：台南市第116期永康大灣自辦市地重劃區重劃會理事
31 長陳進發，重劃會股東：陳進發、戴春旺、王水穆、汪信

01 利、顏義忠、顏茂森、汪柳季、汪也乃（以下簡稱甲方）。
02 資金投資人：益銘營造有限公司許志成（以下簡稱乙方）。
03 甲、乙雙方茲就民國101年2月在臺灣高雄地方法院所屬民間
04 公證人伍婉嫻事務所作成之公證契約，同意達成下列增訂協
05 議，並願共同信守…一、工程款：1. 乙方承作本重劃工程係為
06 總價統包承攬，不得以任何理由要求甲方另行支付任何費
07 用，乙方同意許志成提供本重劃工程資金180,000,000元，
08 甲方同意以重劃後抵費地貳仟壹佰肆拾陸坪抵付（2,146
09 坪）抵付，甲方不得改以400,000,000元現金支付工程及管
10 線等費用予許志成或乙方，甲乙雙方同意抵費地登記名義人
11 為許志成。2. 許志成須匯至重劃會，重劃會匯至乙方帳戶之
12 總金額款項為貳億參仟萬元：(1)101年12月1日30,000,000元
13 整。(2)102年元、2、3、4、5月1日各肆仟萬元整。(3)許志成
14 若未能準時依照上述任一之時間完成資金流程時，抵費地之
15 登記名義人應登記予乙方名下，許志成不得異議，係為乙方
16 承作工程以抵費地抵付之。3. 乙方若能分別於101年12月31
17 日前施工達30%以上及102年3月31日前施工達70%以上並經
18 市府驗收無誤在案，甲方同意寬限30日之工期予乙方，不計
19 工作天。4. 甲方須於乙方完成本案工程經市府驗收及接管無
20 誤在案，須於收到書面通知之翌日起3日內，決議送市府核
21 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
22 府核備，逾期致許志成或乙方遲延取得其抵費地，或重劃期
23 間未能立即開理事會決議排除任何妨害工程進行之事項者
24 者，應由不同意或遲誤之甲方理事給付乙方每逾1日800,000
25 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
26 止。…二、管線款：1. 乙方同意許志成提供本重劃管線資金
27 肆仟捌佰陸拾伍萬肆仟元（\$48,654,000元），甲方同意以
28 重劃後抵費地伍佰捌拾坪抵付（580坪），甲乙雙方同意抵
29 費地登記名義人為許志成。2. 甲方舉行第4次會員大會時，
30 將重劃會章程出資人改為理、監事、許志成及汪也乃，許志
31 成應於市府准予備考第4次會員大會決議之日起3日內繳納自

來水管線費用，許志成應分別於重劃會收受電力與電信管線繳納金額之日起3日內，匯至甲方重劃會帳戶，作為繳納上開管線資金肆仟捌佰陸拾伍萬肆仟元（依各管線單位核算之金額為準）至電力、電信、自來水等管線單位之用。3. 甲乙雙方同意許志成或乙方許志成逾期未繳納時，視同放棄該580坪抵付領取抵費地之權利，由甲方與現代地政資產顧問有限公司自行協議處理之。三、管線差額：1. 乙方同意許志成提供本重劃資金參仟壹佰參拾肆萬陸仟元（\$31,346,000元），甲方同意以重劃後抵費地參佰柒拾肆坪（374坪）抵付，甲乙雙方同意抵費地登記名義人為許志成。2. 乙方須分別於市府准予備查第4次會員大會決議之日起3日內，給付10,000,000元整，102年3月31日給付12,000,000元整及甲方決議遞送市府核備全區抵費地取得之日給付玖佰參拾肆萬陸仟元整（\$9,346,000元），按甲方股份比例支付現金予股東9人。3. 甲乙雙方同意許志成或乙方許志成逾期未繳納時，視同放棄該人374坪抵付領取抵費地之權利，由甲方與現代地政資產顧問有限公司自行協議處理之。四、股東取得之坪數：1. 雙方同意許志成或乙方取得抵費地之坪數與股東取得之坪數分別自行出售。2. 甲方股東取得坪數及逾期扣得許志成或乙方之坪數，由甲方與現代地政資產顧問有限公司自行協議處理之……」，有系爭增訂契約書附卷為憑（本院卷(一)第467-469頁），並為原告所不爭執(不爭執事項(一))，是依上開契約文義可知，系爭增訂契約係就101年2月6日投資契約書協議而為增訂，系爭增訂契約雖記載當事人為益銘營造公司、被告大灣重劃會及重劃會股東陳進發、戴春旺、王水穆、汪信利、顏義忠、顏茂森、汪柳季、汪也乃等8人，惟契約內容係約定益銘營造公司同意被告許志成提供工程資金180,000,000元，被告大灣重劃會及重劃會股東同意以重劃後抵費地2,146坪抵付，被告許志成如依系爭增訂契約書之約定時日匯款至被告大灣重劃會，則抵費地登記至被告許志成名下，否則抵費地登記至益銘營造公司名下。被告許志成

01 雖係以益銘營造公司負責人身分代表簽訂，然系爭增訂契約
02 內容涉及被告許志成個人及益銘營造公司各別之權利義務，
03 其中關於被告許志成個人之權利義務，當然為被告許志成所
04 知悉，應認被告許志成亦為系爭增訂契約之當事人，且系爭
05 增訂契約之效力及於被告許志成，堪可認定。然被告許志
06 成、大灣重劃會於本院審理中陳明：被告許志成並未按系爭
07 增訂契約書第1條第2項之約定匯入工程款予被告大灣重劃會
08 等情(本院卷(一)第543頁)，原告復未舉證證明被告許志成已
09 依系爭增訂契約書第1條第2項之約定履行匯款予被告大灣重
10 劃會之事實，是以，被告許志成不得依系爭增訂契約向被告
11 大灣重劃會請求分配系爭重劃區之抵費地，堪可認定。

12 4.系爭重劃區係由重劃區土地所有權人依獎勵重劃辦法規定自
13 行辦理之市地重劃，依獎勵重劃辦法第13條第3項第12款規
14 定「會員大會之權責如下：…12.審議抵費地之處分」，及第
15 42條第1項前段規定「自辦市地重劃區內抵費地之出售，應
16 於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之」，可知
17 有關重劃區抵費地之處分，須由重劃會於重劃工程竣工驗收
18 並報經主管機關同意後為之，且抵費地出售方式須經會員大
19 會審議。是以，抵費地之處分既須由會員大會審議，且方
20 式、價款及對象在此之前均未確定，自無從由重劃會或重劃
21 會股東預先約定由被告許志成取得抵費地特定區域之可能。
22 原告主張被告宸翊公司、被告許志成與系爭重劃區有投資關
23 係，均得請求被告大灣重劃會分配系爭抵費地抵償出資款云
24 云，顯與前開規定未合，為無可採。

25 5.按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
26 之名義，行使其權利，民法第242條前段定有明文。債權人
27 得以自己名義代位行使者，為債務人之權利而非自己之權
28 利，若債務人自己並無該項權利，債權人自無代位行使之可
29 言（最高法院100年度台上字第753號判決意旨參照），是民
30 法第242條前段所定債務人怠於行使其權利時，債權人因保
31 全債權，得以自己之名義，行使其權利之先決條件，須債務

01 人有此權利，且在可以行使之狀態，始有債權人代位行使之
02 可言。被告許志成對被告大灣重劃會並無請求分配系爭抵費
03 地之權利，業經本院認定如前，縱被告宸翊公司為被告許志
04 成之債權人，亦無從依民法第242條規定，代位被告許志成
05 行使權利。原告主張其為被告宸翊公司之債權人，遞次上溯
06 代位被告許志成請求被告大灣重劃會移轉系爭抵費地其中面
07 積150坪土地，並由其代位受領，自屬無據。

08 (二)備位之訴部分：

09 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
10 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。民法上所謂給付不
11 能，係指依社會觀念，其給付已屬不能者而言。所有權屬於
12 他人之物，出賣人固不能將其所有權移轉與買受人，故在出
13 賣人取得買賣標之物之所有權以前，倘無請求該他人將物之
14 所有權移轉於出賣人之權利；或逕行移轉於買受人之權利存
15 在，則移轉該物所有權於買受人之義務，即屬不能給付（最
16 高法院72年度台上字第471號裁判意旨參照）。又債務不履
17 行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由
18 存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人
19 不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責
20 任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於己之事由所致，
21 依民事訴訟法第277條前段規定，應由其負舉證責任，如未
22 能舉證證明，自不能免責（最高法院110年度台上字第2108號
23 判決意旨參照）。

24 2.原告於104年11月間與被告宸翊公司簽訂系爭買賣契約，約
25 定原告以總價3,150萬元向被告宸翊公司購買系爭重劃區之
26 抵費地約150坪（每坪以21萬元計算），位置如本院卷(一)第4
27 2頁斜線部分所示；並約定系爭重劃區預計於105年4月30日
28 完成且領取權狀，完成後被告宸翊公司須將抵費地過戶於原
29 告或原告指定之第三人，被告宸翊公司不得異議；付款方式
30 分三階段辦理，分別為簽約款時給付訂金130萬元，於104年
31 11月30日給付500萬元，於105年4月30日重劃完成並取得土

01 地後再給付尾款315萬元之事實，業據原告提出系爭買賣契
02 約為證(本院卷(一)第39-42頁)，且據被告宸翊公司前任負責
03 人張芮楦到庭具結證稱：我是宸翊公司於102年至107年間負
04 責人，大約於103年、104年間，林慶鎮、我與宸翊公司股東
05 陳寶珍在市議員林慶鎮新市服務處，大家口頭約定，由林慶
06 鎮負責與市政府溝通，讓宸翊公司重劃後可取得5,700餘坪
07 土地及希望分配位置，陳寶珍答應給林慶鎮150坪抵費地，
08 但因為林慶鎮要先拿到錢，所以才找原告出錢購買150坪抵
09 費地，並由宸翊公司與原告簽訂系爭買賣契約，系爭買賣契
10 約「宸翊公司」大小章是我蓋的，當時約定的抵費地150坪
11 位置就是本院卷(一)第42頁斜線部分所示，原告交付買賣價金
12 面額130萬元、500萬元、315萬元支票都有兌現，其中面額
13 130萬元、500萬元支票可能是我背書後交給林慶鎮，或是自
14 宸翊公司帳戶提示後再提領交給林慶鎮，其餘315萬元是我
15 拿走，我與原告協議這315萬元是宸翊公司向原告借款。後
16 來林慶鎮與市政府溝通不順，150坪抵費地一直有爭議，宸
17 翊公司僅取得4,000餘坪土地，分配位置也不理想等語(本院
18 卷(一)389-391頁)；本院審酌原告交付發票日104年11月10日
19 面額130萬元支票、發票日104年11月30日面額500萬元、發
20 票日105年4月30日面額315萬元之支票3紙，均指定受款人被
21 告宸翊公司，且加註禁止背書轉讓(不爭執事項(三))，依票
22 據法第139條規定，該支票僅能兌付於受款人即抬頭人之帳
23 戶，故該3紙支票須存入被告宸翊公司銀行帳戶，透過銀行
24 交換始得兌現提領，由此堪認被告宸翊公司確實有收受原告
25 交付之部分買賣價金945萬元；復佐以系爭買賣契約未附有
26 以林慶鎮向市政府溝通協調後，使被告宸翊公司在重劃完成
27 後可取得5,700餘坪土地及希望分配位置為條件，足見原告
28 與被告宸翊公司間之系爭買賣契約確已有效成立，被告宸翊
29 公司負有於完成重劃之日移轉系爭抵費地如本院卷(一)第42頁
30 斜線部分所示約150坪土地所有權予原告或原告指定之第三
31 人之義務。至林慶鎮取得部分買賣價金後，是否依其與被告

宸翊公司間之約定，向市政府溝通協調，使被告宸翊公司於重劃完成後取得5,700餘坪土地及希望分配位置等情，核係被告宸翊公司與林慶鎮間之債權債務糾紛，被告宸翊公司不得以林慶鎮未履行渠等間之約定，拒絕履行系爭買賣契約。

3.依獎勵重劃辦法第2條規定，土地所有權人自行辦理市地重劃，依獎勵重劃辦法之規定。獎勵重劃辦法未規定者，準用市地重劃實施辦法之規定。是系爭重劃區係由土地所有權人自行辦理市地重劃，自應適用獎勵重劃辦法，並準用市地重劃實施辦法之規定，則關於系爭契約所約定之「重劃完成」，應以獎勵重劃辦法、市地重劃實施辦法之規定定之。而依市地重劃實施辦法第3條之1規定，所謂重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。被告大灣重劃會已於108年11月29日辦理土地交接完成，此有臺南市政府地政局109年8月27日南市地劃字第1091010534號函附卷可參(本院卷(一)第517-525頁)，足認系爭重劃區業已重劃完成。

4.次按自辦市地重劃為自償性之土地開發事業，由土地所有權人依其土地受益比例，共同負擔公共設施用地及開發費用。重劃完成後，共同負擔及抵充之公共設施用地登記為直轄市或縣市（有），取得之抵費地則以出售所得價款作為償還開發成本之用，此觀獎勵重劃辦法第2條準用市地重劃實施辦法第21條第1項及獎勵重劃辦法第39條第1項、第42條第2項等規定自明，並參酌獎勵重劃辦法第42條第2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」規定，即抵費地不限於出售後償還開發成本，亦得經會員大會通過後，以公開或讓售等方式出售與特定對象，實務上常由特定出資者支應開發費用，並由會員大會決議同意由該出資者承受抵費地方式回收，其性質與都市更新由實施者提供資金，參與都市更新權利變換，並於事業計畫實施完成後，按其提供資金比例分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利之狀況相同。可見重劃實務

01 允許參與重劃之土地所有權人經特別約定，先由特定出資者
02 如土地開發公司代墊工程或重劃所生費用，土地所有權人則
03 提供土地與特定出資者，以抵付代墊款債務，此乃基於市地
04 重劃自償性開發財務平衡因素之考量而為之法制設計。再
05 者，抵費地在未出售前，以直轄市或縣（市）主管機關為管
06 理機關，於出售後，登記與承受人。自辦市地重劃區內抵費
07 地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後
08 為之。抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊二份，送請
09 該管直轄市或縣（市）主管機關備查，並由直轄市或縣
10 （市）主管機關於備查同時，檢附清冊一份通知該管登記機
11 關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。自辦市地重劃區
12 抵費地出售時，不計徵土地增值稅。獎勵重劃辦法第39條第
13 2項、第42條第1項前段、第43條、第52條分別定有明文。是
14 關於系爭重劃區抵費地之承購分配程序，須由被告大灣重劃
15 會報請臺南市政府同意出售系爭抵費地，且應由被告大灣重
16 劃會之理事會討論系爭抵費地出售方式、對象及價款，並提
17 報會員大會通過，始得辦理出售抵費地予承購人。

18 5.再依獎勵重劃辦法第39條第2項規定可知，直轄市或縣
19 （市）政府主管機關僅為抵費地之管理者，並非抵費地之所
20 有人，故於自辦市地重劃區抵費地出售前，即以所有權人欄
21 保留空白之方式辦理登記；嗣於重劃工程竣工驗收，取得主
22 管機關同意後出售，再登記與承受人，則依土地建物查詢資
23 料可知，系爭重劃區之系爭抵費地即臺南市永康區市○段00
24 0地號、178地號、179地號、180地號、195地號、196地號、
25 197地號、198地號等土地之所有權人登記均為空白，管理者
26 均登記為臺南市政府地政局（本院卷(一)第135-142頁），由此
27 可知系爭重劃區之系爭抵費地尚未出售。關於系爭抵費地出
28 售程序，應依獎勵重劃辦法第42條規定，已如前述，被告宸
29 翊公司未證明其對被告大灣重劃會有請求移轉系爭抵費地之
30 權利，依前開說明，被告宸翊公司移轉系爭買賣契約之系爭
31 抵費地如本院卷(一)第42頁斜線部分所示面積約150坪土地予

01 原告之義務，即屬給付不能，且係屬可歸責於被告宸翊公司
02 之事由所致，原告主張被告宸翊公司應負給付不能之債務不
03 履行責任，即屬有據。

04 6.復按債權人於有第226條之情形時，得解除契約；契約解除
05 時，當事人雙方受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之
06 利息償還之；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
07 請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從
08 其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
09 可據者，週年利率為百分之5，民法第256條、第259條第2
10 款、第233條第1項、第203條分別定有明文。被告宸翊公司
11 依系爭買賣契約應負移轉系爭抵費地如本院卷(一)第42頁斜線
12 部分所示面積約150坪土地所有權予原告之給付義務已陷於
13 給付不能，且屬可歸責於被告宸翊公司之事由所致，嗣經原
14 告主張依民法第256條規定，以起訴狀繕本送達被告宸翊公
15 司作為解除系爭買賣契約之意思表示（本院卷(一)第25頁），
16 該書狀已於110年5月27日送達被告宸翊公司（送達證書見本
17 院卷(一)第105頁），系爭買賣契約業經原告合法解除，堪可
18 認定。從而，原告依民法第259條規定，請求被告宸翊公司
19 返還已受領之買賣價金945萬元(不爭執事項(三)，本院卷(一)第
20 461-465頁)，及加計自最後一筆價金收受日即105年4月30日
21 起算之法定遲延利息，自屬有據。

22 7.又按民法第226條第1項規定債務人因嗣後不能所負之損害賠
23 償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害
24 賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損
25 害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應
26 將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價
27 格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務
28 人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價
29 為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為
30 準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明(最高法院11
31 0年度台上字第405號判決意旨參照)。另「所失利益」，固

01 不以現實有此具體利益為限，亦非指僅有取得利益之希望或
02 可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其
03 他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院111年度台上字
04 第1136號裁判意旨參照）。被告宸翊公司應履行原告取得
05 如本院卷(一)第42頁斜線部分所示約150坪抵費地之義務，因
06 其給付已屬不能，應依民法第226條第1項規定，負給付不能
07 之損害賠償責任，業如前述，依上開說明，原告自得請求
08 「履行利益」之損害賠償，以回復其「應有狀態」。而依系
09 爭買賣契約第3條約定「本重劃區預計105年4月30日完成且
10 領取權狀；完成後乙方(即宸翊公司)需將該抵費地過戶於甲
11 方(即原告)或甲方指定之第三人，乙方不得異議。」(本院
12 卷(一)第39頁)，系爭重劃區於108年11月29日完成重劃，已如
13 前述，原告主張應以108年11月29日作為被告宸翊公司應為
14 給付之時，應屬有據。原告主張被告宸翊公司應給付如本院
15 卷(一)第42頁斜線部分所示之抵費地約150坪，大約位於重劃
16 後市○段000地號土地，若以鄰近公園作為參考位置，不考
17 慮是否為抵費地，則大約位於重劃後同段348地號土地(本院
18 卷(一)第565頁)，經本院囑託社團法人臺南市不動產估價師公
19 會鑑定市○段000地號、348地號土地於108年11月29日之每
20 坪市價為若干，由該公會之成員哲宇不動產估價師聯合事務
21 所鑑定結果：市○段000地號土地每坪為291,400元、348地
22 號土地每坪為31萬元，此有公會111年8月23日111南市估師
23 國字第0124號函附不動產估價報告書可參。(本院卷(一)第613
24 頁，不動產估價報告書外放)，原告主張以鑑定結果每坪最
25 低價291,400元計算被告宸翊公司如依約於108年11月29日交
26 付抵費地，其每坪可獲利81,400元【計算式：291,400元－2
27 10,000元(系爭買賣契約每坪單價)＝81,400元】，應為可
28 採。原告依系爭買賣契約得向被告宸翊公司請求150坪抵費
29 地，據此計算，原告依系爭買賣契約及系爭重劃區完成重劃
30 後可得預期、具有客觀確定性利益即為1,221萬元(計算式：
31 81,400元/坪×150坪＝12,210,000元)，原告依民法第226條

第1項之規定，請求被告宸翊公司如數賠償，即屬有據。

8.按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，交付他方之金錢或其他代替物(最高法院103年度台上字第775號判決意旨參照)。定金之種類因其作用之不同，通常可分為證約定金、成約定金、違約定金、解約定金及立約定金。所謂成約定金係以交付定金為契約成立要件，亦即當事人間互相表示意思一致並交付定金，該定金所確保之契約即成立而發生效力(最高法院109年度台上字第2068號判決意旨參照)。查，系爭買賣契約第4、5條係分別約定：「第一期款：簽約甲方付訂金新台幣130萬元，104年11月30日支付500萬元，合計630萬元。」、「完成款：於重劃完成並取得土地權狀後，甲方以標的物之銀行貸款支付，不足部分，乙方通知日起十日內補足。」(本院卷(一)第39頁)，是由上開約定內容綜合評價，本件顯係以定金之交付為系爭買賣契約成立之要件，核屬成約定金之性質。次按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。該條款所定之加倍返還定金，屬損害賠償性質，主契約縱已解除，參照民法第260條規定，仍非不得請求加倍返還定金(最高法院93年度台上字第2344號判決意旨參照)。準此，系爭買賣契約雖已經原告合法解除，原告仍得據此請求加倍返還定金，原告依民法第249條第3款規定，請求被告宸翊公司加倍返還定金130萬元，自屬有據。

9.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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明。原告依系爭買賣契約及民法第26條第1項之規定，請求被告宸翊公司加倍返還定金130萬元

01 及賠償所失利益1,221萬元，既屬有據，依上開規定，其請
02 求被告宸翊公司就其中280萬元自起訴狀繕本送達翌日即110
03 年5月28日起（本院卷(一)第105頁之送達證書），其餘1,071
04 萬元自111年9月16日民事備位聲明追加狀繕本送達翌日即11
05 1年9月23日起（本院卷(二)第27頁之送達證書），加付法定遲
06 延利息，亦屬有據，應予准許。

07 六、綜上所述，原告先位之訴依系爭買賣契約第3條約定及民法
08 第242條規定，代位被告宸翊公司請求被告許志成移轉系爭
09 抵費地其中面積150坪土地，並遞次上溯代位被告許志成請
10 求被告大灣重劃會移轉登記系爭抵費地其中面積150坪土
11 地，由其代為受領，為無理由，不能准許，應予駁回，其假
12 執行之聲請，失所依附，併予宣告駁回之。原告備位之訴依
13 民法第256條規定解除系爭買賣契約，並依第259條第2款、
14 第249條第3款、第226條第1項之規定，請求被告宸翊公司返
15 還已受領之買賣價金945萬元，暨自受領最後一筆價金之日
16 即105年4月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
17 利息；及請求被告宸翊公司加倍返還定金130萬元，暨自起
18 訴狀繕本送達翌日即110年5月28日起至清償日止，按週年利
19 率百分之5計算之利息；以及請求被告宸翊公司給付所失利
20 益1,221萬元，及其中150萬元自起訴狀繕本送達翌日即110
21 年5月28日，其中1,071萬元自民事備位聲明追加狀送達翌日
22 即111年9月23日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
23 利息，為有理由，應予准許。

24 七、末按各當事人一部勝訴，一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
25 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
26 負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴
27 訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有
28 明文。經核，本件訴訟費用額確定為359,340元（即第一審
29 裁判費225,840元、鑑定初勘費13,500元、鑑定費12萬
30 元），依上開規定，由備位之訴敗訴之被告宸翊公司負擔，
31 爰確定訴訟費用負擔如主文第3項所示。。

01 八、原告及被告宸翊公司就備位之訴均陳明願供擔保，聲請宣告
02 假執行及免為假執行，核均無不合，爰酌定相當擔保金額，
03 分別准許之。

04 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 十、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理
08 由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 15 日

10 臺灣臺南地方法院民事第三庭

11 法 官 張桂美

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
15 審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日

17 書記官 林彥丞