

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1020號

原告 李慕華

訴訟代理人 王盛鐸律師

被告 台灣先進土地開發股份有限公司

代表人 黃筱婷

訴訟代理人 曾靖雯律師

李育禹律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年1月4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、原告起訴主張：原告於民國91年12月4日因買賣取得分割重劃前臺南市○○區○○段000地號土地，為分割重劃前之該土地所有人（分割重劃前面積742.17平方公尺）。原告於96年間以分割重劃前原佃段687地號土地為標的，與被告簽立土地委託辦理市地重劃合約書（原證1）。依系爭合約第2條、第5條第7款、第6條第1款對於重劃辦法及賠償責任約定有明文；系爭合約之附表並明確記載原告之重劃前原佃段687地號土地其中位於重劃範圍內土地面積561.73平方公尺於重劃後可分配面積286.48平方公尺，而重劃範圍外土地面積180.44平方公尺於重劃後可分配92.02平方公尺。原告所有之重劃前原佃段687地號土地於97年5月6日逕為分割成同段687地號及687-1地號土地，687地號土地係重劃範圍內土地面積561.73平方公尺，687-1地號土地則為重劃範圍外土地面積180.44平方公尺，此有原佃段687地號及687-1地號土地地籍異動索引影本可稽（原證2），後者為本件發生爭執之所在。依房地合一課徵所得稅申報作業要點（110年6月30日修

正) 第3點前段第14條之4第1項、第3項第1款第2目，原告於91年間取得之分割重劃前的原佃段687地號土地，經土地重劃後重行分配與原告之土地，應以原告原取得重劃前土地之日為土地取得日。換言之，原告因土地重劃而重新分配給原告之土地應以91年12月4日為土地取得日，即不適用房地合一所得稅新制之規定。依系爭合約第5條第7款約定之意旨，原告所有重劃前原佃段687-1地號土地面積180.44平方公尺，應以51%比例交換分配重劃後土地，亦即重劃後受分配面積約為92平方公尺，揆諸前開關於房地合一所得稅新制之說明，原告於重劃後受分配之92平方公尺土地應均以91年12月4日為土地取得日，不適用房地合一所得稅新制。惟重劃過程中，原告所有重劃前原佃段687-1地號土地在重劃後分配取得臺南市○○段0000地號土地，但原告所收到被告重劃會之通知卻是僅分配面積60.17平方公尺（原證3），與系爭合約所約定之92平方公尺有相當之落差，經原告向被告及重劃會反應後，才以92.04平方公尺符合系爭合約所約定之面積分配予原告。依前開說明，原告所受分配之臺南市○○段0000地號土地既然為經土地重劃後重行分配與原告之土地，依上開要點應以原告原取得重劃前土地之日為土地取得日，而不適用房地合一所得稅新制。乃原告於111年10月7日以土地重劃為原因取得臺南市○○段0000地號土地全部後，嗣於000年0月0日出賣予第三人委由地政士辦理移轉登記、完稅程序，始發現原告受重劃分配取得之臺南市○○段0000地號土地，僅有9204分之6017持分比例，相當面積60.17平方公尺不適用房地合一所得稅新制，而有9204分之3187持分比例，相當面積31.87平方公尺，係以111年10月7日為土地取得日遭課徵45%稅率之房地合一稅共新臺幣(下同)576,378元（原證4），令原告甚感不解。原告透過承辦地政士向重劃會索取重劃分配資料，取得「台南市第91期溪心自辦市地重劃區重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表」（原證5），赫然發現被告及重劃會將原告所受重劃分配之31.87

01 平方公尺，相當持分比例9204分之3187列為「超配面積」，
02 而「應分配面積」卻僅有60.17平方公尺。然依系爭合約，
03 原告所有重劃前原佃段687-1地號土地面積180.44平方公
04 尺，應以51%比例交換分配重劃後土地，亦即重劃後應受分
05 配面積約為92平方公尺，乃被告竟將其中31.87平方公尺列
06 為「超額面積」，復未事先告知原告並使原告理解其法律效
07 果，致使原告在不知情的情況下，將重劃後受分配之臺南市
08 ○○段0000地號土地全部出賣，在無預期下被課徵房地合一
09 稅576,378元。原告於112年5月3日以存證信函函詢重劃會
10 （原證6），要求說明何以原告受分配土地面積有31.87平方
11 公尺為「超配」，卻未獲置理。依系爭合約，原告所有重劃
12 前原佃段687-1地號土地面積180.44平方公尺本即應以51%比
13 例交換分配重劃後土地，故原告所受分配之溪心段1546地號
14 土地應均為重劃應受分配面積。被告將其中31.87平方公尺
15 列為超配面積，顯與系爭合約約定不符，致原告於不知情下
16 出賣重劃所受分配土地，而受有576,378元稅金損害。被告
17 辦理本件重劃過程顯有過失，爰本於原告與被告台灣先進公
18 司之系爭合約第6條第1款向被告請求損害賠償。並聲明：(一)
19 被告應給付原告576,378元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
20 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)訴訟費用由被告負
21 擔。(三)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告之答辯：被告與溪心重劃會將原告於溪心重劃區之實配
23 面積其中60.17平方公尺列為應配面積、其中31.87平方公尺
24 列為超配面積，合計實配面積為92.04平方公尺，並由原告
25 於111年10月7日以土地重劃為原因取得臺南市○○區○○段
26 0000地號土地，並無任何過失或不法可言。被告於辦理重劃
27 及計算原告參與重劃土地重劃後扣除各項負擔後應分配之面
28 積，應依平均地權條例第60條第1項、第60-1條第1項、第2
29 項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條第1項、第2
30 項及市地重劃實施辦法第29條等規定而為之，不得違反該等
31 規定。揆諸前揭規定，本件重劃中原告參與溪心自辦市地重

劃區之土地（即臺南市○○區○○段00000地號土地）扣除各項負擔後，原告僅能分配60.17平方公尺之土地，意即被告依法僅得將重劃區內60.17平方公尺之土地列為原告之「應分配面積」（被證4、被證5），是原告主張其應分配面積約為92平方公尺等語，自屬誤會。因系爭6874地號土地扣除各項負擔後，原告所能分配之土地不足系爭合約約定之百分之51，被告為履行系爭合約關於「百分之五十一為重劃後應得面積」之約定，本於誠信原則遂仍由溪心重劃會將前揭不足百分之51部分之土地分配並登記予原告，然依上揭規定，該不足部分即31.87平方公尺面積土地依法應列為原告須繳納差額地價之部分。故可知被告在原證5重劃區重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表中記載系爭687-1地號土地扣除各項負擔後，原告應分配面積為系爭1546地號土地之60.17平方公尺，而不足系爭合約約定部分（即系爭1546地號土地之31.87平方公尺）則列為超配面積，均係為符合前揭平均地權條例、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及市地重劃實施辦法規定，及被告為誠信履行系爭合約所約定義務之行為，被告就原告所獲『超額分配』之情形予以如實記載，並無不法性，難認有何過失、不當或違法之處。被告為履行系爭合約，由溪心重劃會依法將系爭1546地號土地之60.17平方公尺列為原告應分配面積為，而不足系爭合約約定部分（即系爭1546地號土地之31.87平方公尺）則列為超配面積，並無任何不當或違法之處，亦與系爭合約約定相符。原告於111年10月7日以土地重劃為原因登記取得系爭1546地號土地，嗣於000年0月0日出賣予第三人，為原告所自承，是以原告係因持有系爭1546地號土地未滿2年即出售，而被國稅局依前揭所得稅法規定課以較高稅率之所得稅，屬原告於公法上之納稅義務，與被告填載「重劃前後土地分配清冊」、「重劃區土地分配計算表」、原證5「重劃區重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表」無關，蓋被告單純填載上開文件顯然不致於產生國稅局課以原

告房地合一稅(所得稅)之情形，被告係據實填載該上開文件亦無不法，難認為權利遭受侵害，更與被告為辦理重劃業務而依法分別記載原告實際分配面積為應分配面積與超配面積之行為並無任何相當因果關係存在。原告依系爭契約約定，僅委託被告辦理市地重劃事宜，被告未受委任為原告處理出售房屋、土地之房地合一稅申報事宜，就原告買賣土地究應適用何稅率乙節，被告自不負有注意義務，更不可能存在「告知原告關於稅法上法律效果」之作為義務，原告猶未舉證說明被告為何具有告知之作為義務，是有關系爭1546地號土地買賣交易衍生之房地合一稅事宜應由原告或原告委託辦理房地合一稅申報之人進行檢視、申報及繳納，與被告無涉。退步言之，縱認（假設語氣，被告否認之）原告因房地合一稅之申報事宜受有任何損害或不利益，亦難認係因被告之行為所致。是被告業已履行系爭合約之給付義務，且履行並無任何過失、不當或違法，原告於以系爭契約附件標示土地所分割出之系爭687-1地號土地參與溪心重劃會重劃後，業已登記取得百分之51面積，是原告依據系爭合約第6條第1款約定向被告請求損害賠償，並無理由。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。再按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。復按當事人締結之契約一經合法、合

01 意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強
02 行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為
03 判斷。又稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事
04 務，他方允為處理之契約。民法第528條定有明文。另按受
05 任人處理委任事務，應依委任人指示，並與處理自己事務為
06 同一注意。其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受
07 任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人；受任人因處理
08 委任事務有過失，對於委任人應負賠償之責。民法第535
09 條、540條前段及第544條分別定有明文。又民法第544條本
10 質上屬於債務不履行之規範，其責任之成立，須以有可歸責
11 於債務人之事由為要件，其損害發生與債務不履行間，依損
12 害賠償之債之共通成立要件，須具有相當因果關係；所謂相
13 當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切
14 事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、
15 有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者（即具備通常
16 皆如此或高度蓋然性），則該條件即為發生結果之相當條
17 件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形
18 下，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生
19 此結果者，則該條件與結果不相當，不過為偶然之事實而
20 已，其行為與結果間即無相當因果關係。損害賠償之債，以
21 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果
22 關係為要件，故主張侵權行為之損害賠償請求權存在者，應
23 先就有責原因之事實存在、有損害之發生，及二者間有相當
24 因果關係存在等成立要件，負舉證責任。

25 (二)查：

- 26 1.原告主張上情，並提出土地委託辦理市地○○○○○○○○
27 段000地號及687-1地號土地地籍謄本、異動索引影本、臺南
28 市第91期溪心自辦市地重劃區重劃前後土地分配對照清冊、
29 個人房屋土地交易所得稅申報書、繳款書、臺南市第91期溪
30 心自辦市地重劃區重劃後宗地原規定地價或前次24移轉申報
31 現值換算表、新市大營郵局11號存證信函、回執為證。被告

01 對於其與原告訂有系爭合約，受託辦理市地重劃事宜及有前
02 揭分配土地等客觀事實不爭執，惟否認有原告所指過失賠償
03 責任之情事，並以前詞為辯。是本件爭點在於原告依系爭合
04 約第6條第1項約定、委任契約之法律關係，請求被告賠償其
05 出售土地受課稅額576,378元之損害，有無理由？

06 2.依兩造所訂系爭合約第1條約定：「甲方(即本件原告)所

07 (共)有位於臺南市安南區原佃段如附件標示之土地，依本
08 約條件委託乙方(即本件被告)辦理市地重劃相關事宜。」可
09 知被告受原告委託辦理之事務為系爭687地號土地的市地重
10 劃事宜，依契約自由及契約拘束原則，兩造關於該市地重劃
11 事宜的權利義務關係，自應依系爭合約之內容定之，未約定的
12 事項，則由民法相關任意規定補充之。原告引用系爭合約
13 第6條第1項約定請求被告賠償其損害，乃系爭合約第6條第1
14 項約定：「乙方在辦理本約所指定之土地重劃過程中，如有
15 損及甲方及本約規定應得之權利時，如經認定確實乙方之故
16 意或過失者，乙方應負擔損害賠償責任。」可知，被告須在
17 辦理重劃過程中有故意或過失違反系爭合約而損及原告權利
18 時，方有損害賠償責任之成立可言。循此，依系爭合約第2
19 條約定，辦理重劃土地的辦法為：「一、本約甲方參加重劃
20 土地總面積共柒佰肆拾貳點壹柒平方公尺，（以經臺南市政
21 府核定範圍內地政機關土地登記謄本記載為準）百分之五十
22 一為重劃後應得面積，約參佰柒拾捌點伍壹平方公尺。二、
23 重劃後應得土地以原土地所在位置分配為原則，如經相關所
24 有權人協調同意，得調整重劃後土地分配位置。實際分配位
25 置仍應以經會員大會通過之分配結果公告核定為準。三、重
26 劃後應分得土地面積，如因地形及地籍須要增減時，其差額
27 在不超過五十平方公尺範圍內時由雙方議定，以重劃後評定
28 公告現值加總為找補，以求土地之完整。」酌之原告所為上
29 開主張，就被告辦理重劃的具體辦法衡之，並無悖於該等約
30 定的情形。再按「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內
31 供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、

01 綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用
02 地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵
03 充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參
04 加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃
05 區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳
06 納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執
07 行。」、「重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔
08 之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土
09 地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面
10 積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。依前項規定分
11 配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納
12 差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額
13 地價。」、「重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地
14 重劃實施辦法規定辦理。重劃會於辦理重劃土地分配前，應
15 將計算負擔總計表送請直轄市或縣（市）主管機關核
16 定。」、「重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所
17 載之面積為準，其計算順序及公式如附件二。重劃區內土地
18 實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入
19 共同負擔。」平均地權條例第60條第1項、第60條之1第1、2
20 項、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條第1項、第2
21 項及市地重劃實施辦法第29條分別定有明文。依被告提出之
22 重劃負擔及分配面積之計算順序及公式土地分配計算表、重
23 劃前後土地分配對照清冊觀之(訴字卷第79、103-05頁)，其
24 受託辦理市地重劃時，其重劃面積的負擔、分配、計算，亦
25 均遵守上揭我國關於市地重劃的相關公法或行政規範，無可
26 認為被告於辦理重劃事宜有何違約、違法、失當的情事。至
27 於原告所稱其出售重劃後受分配的臺南市○○段0000地號土
28 地被課徵房地合一稅576,378元乙情，乃是其受分配土地後
29 之另一自我決定處分財產的行為，實已逸脫兩造之系爭合約
30 的權利義務範疇，而難以執之憑認被告有違約之行為。況原
31 告之出售重劃後受分配的土地而受課支出稅額，乃屬純粹經

01 濟利益上的財產變動，並非權利受損，此與系爭合約第6條
02 第1項所稱「損及...權利」亦屬有間。從而，原告此部分主
03 張，並未合致於系爭合約第6條第1項之損害賠償責任成立要
04 件。

- 05 3.原告雖另主張依照系爭合約第2條第3項之精神，被告本於民
06 法第148條第2項誠信原則，與原告協商，向原告告知相關權
07 益；被告有資訊優勢，應負注意義務告知原告92.09平方公
08 尺依法令有列超配，日後會有稅務問題云云(訴字卷第114、
09 142頁)。乃行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，為
10 民法第148條第2項所明定。此所謂誠信原則，係指一切法律
11 關係，應各就其具體之情形，依正義衡平之理念加以調整，
12 以求其妥適正當者而言。亦即，誠信原則乃斟酌事件之特別
13 情形，衡量雙方當事人之利益，使其法律關係臻於公平妥當
14 之一種法律原則。是誠實信用之原則，係在具體的權利義務
15 之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免
16 當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人
17 雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於
18 具體事實妥善運用之方法。閱之系爭合約第2條第3項約定：
19 「重劃後應分得土地面積，如因地形及地籍須要增減時，其
20 差額在不超過五十平方公尺範圍內時由雙方議定，以重劃後
21 評定公告現值加總為找補，以求土地之完整。」是針對「因
22 地形及地籍須要增減時」的情況所為的特別約定，原告並未
23 舉證本件有如是之情形而得適用之；至原告主張依系爭合約
24 第2條第3項之精神，所謂「精神」為何？於法學方法論上之
25 論證基礎為何，未見原告提出斯旨；原告似透過引用民法第
26 148條第2項作為橋介，但審究原告主張之原因事實，是以被
27 告具資訊優勢而未善盡告知義務為端基，然其資訊則是指原
28 告受分配土地後之處分所發生的稅務問題為其核心。實以，
29 兩造之間權利義務關係繫諸系爭合約之內容，在誠信原則的
30 衡量上，必也無法脫離契約法之法理而行。誠如前述，被告
31 依約係受託辦理市地重劃事宜，其受人之託、忠人之事的範

圍，也僅能本於兩造間的合約劃定其界限，方符合契約法之基本原則。而市地重劃之參與者，取得土地之動機各有多端，若無特別之約定，在辦理市地重劃事務上，契約一方之內心想法或動機自不能當然解為契約當事人之契約義務，亦即不能將當事人買賣土地的內在動機，逕予化約為他方當事人的契約義務，或將契約條款內文中缺乏客觀核心概念的約款，單方面與當事人一方存乎內心的其他目的或動機解釋為他方當事人的契約義務，若此，顯悖於契約法的原理及契約解釋原則過巨。被告基於兩造之系爭合約的義務，係在辦理市地重劃，原告認為被告具備資訊優勢而有告知將來出售土地時之稅務問題云云，顯然已經逾越系爭合約的核心領域，賦予超越該合約目的本身之義務，片面加諸被告契約義務，反而有悖於誠信原則。進者，被告出售重劃後受分配的臺南市○○段0000地號土地而被課徵房地合一稅576,378元乙情，除並非兩造締結系爭合約時可為被告所預見而應承擔之風險或結果外，被告之出售土地而必須支付稅金，乃是其自身所為法律行為而招致的另一公法上稅捐義務的法律效果，與被告本於系爭合約之內容而進行重劃事宜之間，並無相當因果關係；亦即被告之辦理市地重劃事務，並無在一般通常情形必發生原告出售受分配土地而負擔稅捐之結果，則原告之負擔前揭稅捐，與被告之履行系爭合約的重劃事務之間，顯無相當因果關係甚明。

(三)綜上，原告依系爭合約第6條第1項、委任契約之法律關係，請求被告給付576,378元及其法定利息，並無理由，應予駁回。原告既受敗訴之判決，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

四、兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響之判決結果，自無一一詳予論駁之必要。

五、據上論結，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 113 年 2 月 1 日

民事第一庭 法官 盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

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 2 月 1 日

書記官 彭蜀方