

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1456號

原 告 王芙蓉  
楊淑惠  
楊秀娟  
劉杏娥  
楊燕菁  
楊秀玲

上六人共同

訴訟代理人 許世烜律師  
楊家明律師  
葉賢賓律師

被 告 臺南市第135期草湖（一）自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 鍾嘉村  
訴訟代理人 張清雄律師  
曾本懿律師  
陳宥廷律師

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，經本院於民國114年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國112年9月15日第三次會員大會之「議案二：認可重劃分配結果案之決議中，就原告所有如附表二所示土地所為之土地分配決議」，無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按確認法律關係之訴，非上訴人有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致上訴人在私法上之地位有受侵害之危

01 險，而此項危險得以對於被上訴人之確認判決除去之者而  
02 言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，  
03 即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他  
04 人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第10  
05 31號裁判參照）。次按平均地權條例第58條及獎勵土地所有  
06 權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵重劃辦法）第3條規定，  
07 土地所有權人自辦市地重劃，應組織重劃會，以自辦市地重  
08 劃區內全體土地所有權人為會員。重劃會會員大會具有通過  
09 或修改章程、選任或解任理事、監事、追認或修正重劃計畫  
10 書、認可重劃分配結果等權責（同辦法第13條參照），為參  
11 與重劃土地所有權人之意思機關及最高權力機關，其決議之  
12 性質，與社團總會決議相似，自可類推適用民法第56條規  
13 定。於重劃會會員大會之召集程序或決議方法違反法令或章  
14 程時，准由會員請求法院撤銷重劃會之決議；於其決議內容  
15 違反法令或章程時，准由會員訴請確認重劃會之決議為無  
16 效。查原告主張被告於民國112年9月15日召開第三次會員大  
17 會，如附表一所示之議案二：「認可重劃分配結果案」所為  
18 之決議（下稱系爭決議）無效，惟為被告所否認，則系爭決  
19 議是否無效，即屬不明確，且攸關原告之權利保障，則原告  
20 在私法上之地位即有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，  
21 得以確認之訴予以除去，自應認本件起訴有確認利益存在。

22 貳、實體方面：

23 一、原告起訴主張：

24 (一)被告係依平均地權條例第58條第3項規定，經重劃區內私有  
25 土地所有權人半數以上，私有土地總面積半數以上之同意，  
26 經主管機關核准實施之自辦市地重劃會，而被告於112年9月  
27 15日召開第三次會員大會，於如附表一所示之議案二：認可  
28 重劃分配結果案，決議通過被告理事會之分配草案後，公告  
29 土地分配成果（如原證6之重劃後土地分配圖）。惟原告所  
30 有如附表二所示之土地如依市地重劃實施辦法第31條原位次  
31 分配之規定，應分配於重劃後之891地號，或分配於同一街

01 廓臨AN1-30米園道（如重劃後887地號），詎被告違反市地  
02 重劃實施辦法第31條應按原位次分配於原街廓面臨原有路街  
03 線之強制規定，其決議將原告調整分配遠離原街廓逾百公尺  
04 外之重劃後之862、863、864、865、866、867地號等臨接AN  
05 -10-10米道路土地（如原證7之重劃前後土地分配清冊）。  
06 則被告之第三次會員大會決議關於原告參加重劃土地之分配  
07 結果部分，因違反強制規定而無效，原告不服提出異議，雖  
08 經被告於112年12月27日土地分配異議協調會、113年6月11  
09 日召開理事會（第九案）協調，然被告仍堅持以原告土地面  
10 積不足1,750平方公尺之最小基地開發單元為由，堅持其分  
11 配結果不予更正，致協調不成立。嗣原告於113年8月3日接  
12 獲被告通知理事會（協調不成立）會議紀錄已經臺南市政府  
13 備查及如不服應依重劃會章程第16條於20日內起訴之公告通  
14 知，爰提起本件訴訟請求確認系爭決議無效。

15 (二)所謂「最小基地開發單元」並非重劃分配之限制，被告以原  
16 告面積未達「最小基地開發單元」云云，將原告分配於非屬  
17 原街廓面臨原有路街線，且深度較淺、地價較低之土地，應  
18 屬違法：

19 1.原告所有如附表二所示之土地面積合併達2822.34平方公  
20 尺，惟被告卻以原告土地「面積未達最小基地開發單元」  
21 為由，拒絕調整分配結果致協調不成立。然遍查整個重劃  
22 計畫書中，並無所謂「最小基地開發單元」之限制，而市  
23 地重劃實施辦法第31條第1項各款得調整分配位次之特別  
24 情況中，亦無「最小基地開發單元」一項。依臺南市政府  
25 地政局（下稱地政局）114年1月13日南市地劃字第113229  
26 9019號函覆及臺南市政府都市發展局（下稱都發局）113  
27 年11月6日南市都綜字第1132303968號函覆更已證實，本  
28 案草湖重劃區之「最小分配面積標準」係參照「最小建築  
29 基地面積」定為49平方公尺，至被告所謂「最小基地開發  
30 單元」1,750平方公尺則與前開「最小分配面積標準」49  
31 平方公尺不同，並非重劃土地分配之限制，僅係針對該地

01 區最小基地開發規模進行規範，無涉整體開發之配地程  
02 序。

03 2.被告雖辯稱「若被告重劃會分配之土地面積未能符合上揭  
04 『擬定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細  
05 部計劃案』之『最小基地開發單元』規定，該重劃後所分  
06 配之土地將不能申請開發建築。如此結果顯與市地重劃之  
07 精神與意旨不符，被告重劃會不能做出如此荒謬之分配，  
08 臺南市政府亦不可能會同意違反都市計畫之分配結果云  
09 云」，惟原告否認之，蓋參照都發局回函引用之最高行政  
10 法院105年度判字第382號行政判決之該案第一審臺中高等  
11 行政法院高等庭103年度訴更二字第10號行政判決，其判  
12 決理由亦肯認因為地主在重劃後有與毗鄰土地聯合開發或  
13 合併建築之可能性（且此考量因素不以在重劃分配時業已  
14 確定為必要），故縱地主應分配面積未達所謂「最小基地  
15 開發單元」，因為「最小基地開發單元」僅係申請開發階  
16 段之規定，並非重劃分配限制，地主亦得主張按原位次分  
17 配，則被告辯稱重劃土地必須遵守「最小基地開發單元」  
18 限制進行分配始屬合法云云，應屬錯誤適用重劃法令，混  
19 淆「最小基地開發單元」及「最小分配面積標準」二者差  
20 異。本案原告所有之土地面積合併達2822.34平方公尺，  
21 已高於最小分配面積標準49平方公尺，依法應按原有位次  
22 分配，惟被告仍將原告分配於非屬原街廓面臨原有路街  
23 線，且深度較淺、重劃後地價較低之土地，此舉顯然已違  
24 反獎勵重劃辦法第2條準用市地重劃實施辦法第31條第1項  
25 本文之規定，應認其決議屬違反法律強制規定而無效。

26 (三)又被告雖辯稱依市地重劃實施辦法第31條第3項，主管機關  
27 辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會  
28 住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一  
29 項分配方法之限制云云，惟參照臺灣高等法院臺中分院100  
30 年度重上字第3號民事判決意旨可知，本案既為自辦市地重  
31 劃，應無市地重劃實施辦法第31條第3項適用，且其法律文

01 義既係稱「得經協調後調整相關土地分配位次」，即不容許  
02 被告在未經協調取得雙方同意下，單方面將原告土地分配至  
03 非屬原街廓面臨原有路街線之土地，故被告上開辯詞亦屬無  
04 據。

05 (四)並聲明：確認被告於112年9月15日第三次會員大會，議案  
06 二：認可重劃分配結果案之決議中，就原告所有如附表二所  
07 示土地所為之土地分配決議，無效。

## 08 二、被告辯稱：

09 (一)被告雖對附表二、原證1-9之形式上真正不爭執，然本重劃  
10 區「最小分配面積標準」(指市地重劃實施辦法第31條第1  
11 項第1、2、3、4款所稱之「最小分配面積標準」)依台南市  
12 畸零地使用規則附表一計算後為49平方公尺(寬3.5公尺×  
13 深14公尺=49平方公尺)，而原告重劃後之土地面積均已達  
14 上開「最小分配面積」標準，故被告逐宗個別分配予原告，  
15 未予合併分配，並無違法之處。

16 (二)按重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土  
17 地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零  
18 地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。市地重  
19 劃實施辦法第30條定有明文。本件重劃後之「草湖段第891  
20 地號土地」及「草湖段第887地號土地」位置均坐落於安南  
21 區副都心之北側低密度住宅區，此為兩造所不爭執；而依臺  
22 南市政府「擬定臺南市安南區副都心(北側低密度住宅區部  
23 分)細部計畫案」說明書規定，該範圍內土地有最小基地開  
24 發單元之限制，其中「草湖段第891地號土地」之面積需達  
25 1,750平方公尺、「草湖段第887地號土地」之面積需達1,60  
26 0平方公尺。故縱被告將原告所有之重劃後土地均合併，且  
27 放寬以本件預計重劃平均負擔比率50.00%計算(因891、887  
28 地號土地係面臨30米道路，故其實際之負擔比率會高於50.0  
29 0%以上)，其重劃後所取得之土地均不足該區之最小基地開  
30 發單元(即尚不足最小開發建築面積)，則依上開市地重劃  
31 實施辦法第30條規定，被告不得分配第891或887地號土地位

01 置予原告，否則即屬違法。

02 (三)並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)以下事實為兩造所不爭執：

05 1.被告係依平均地權條例第58條第3項規定，經重劃區內私  
06 有土地所有權人半數以上，私有土地總面積半數以上之同  
07 意，經主管機關核准實施之自辦市地重劃會，而被告於11  
08 2年9月15日召開第三次會員大會，於如附表一所示之議案  
09 二：認可重劃分配結果案，決議通過被告理事會之分配草  
10 案後，公告土地分配成果（如原證6之重劃後土地分配  
11 圖）。

12 2.惟原告主張其所有如附表二所示之土地如依市地重劃實施  
13 辦法第31條原位次分配之規定，應分配於重劃後之891地  
14 號，或分配於同一街廓臨AN1-30米園道（如重劃後887地  
15 號），然被告違反市地重劃實施辦法第31條應按原位次分  
16 配於原街廓面臨原有路街線之強制規定，決議將原告調整  
17 分配重劃後之862、863、864、865、866、867地號等臨接  
18 AN-10-10米道路土地（如原證7之重劃前後土地分配清  
19 冊），是被告之第三次會員大會決議關於原告參加重劃土  
20 地之分配結果部分，因違反強制規定而無效，原告不服提  
21 出異議，嗣經被告於112年12月27日土地分配異議協調  
22 會、113年6月11日召開理事會（第九案）協調，因被告堅  
23 持以原告土地面積不足1,750平方公尺之最小基地開發單  
24 元為由，堅持其分配結果不予更正，致協調不成立。其  
25 後，原告於113年8月3日接獲被告通知理事會（協調不成  
26 立）會議紀錄已經臺南市政府備查及如不服應依重劃會章  
27 程第16條於20日內起訴之公告通知，提起本件訴訟請求確  
28 認系爭決議無效。

29 3.本案草湖重劃區之「最小分配面積標準」係參照「最小建  
30 築基地面積」定為49平方公尺，而原告重劃後之土地面積  
31 均已達上開「最小分配面積」標準。

01 4.本件重劃後之「草湖段第891地號土地」及「草湖段第887  
02 地號土地」位置均坐落於安南區副都心之北側低密度住宅  
03 區；而依臺南市政府「擬定臺南市安南區副都心（北側低  
04 密度住宅區部分）細部計劃案」說明書規定，該範圍內土  
05 地有最小基地開發單元之限制，其中「草湖段第891地號  
06 土地」之面積需達1,750平方公尺、「草湖段第887地號土  
07 地」之面積需達1,600平方公尺。故縱將原告所有之重劃  
08 後土地均合併，且放寬以本件預計重劃平均負擔比率50.0  
09 0%計算（因891、887地號土地係面臨30米道路，故其實際  
10 之負擔比率會高於50.00%以上），其重劃後所取得之土地  
11 均不足該區之最小基地開發單元（即尚不足最小開發建築  
12 面積）。

13 (二)本件兩造之爭點為：被告將系爭重劃後之862、863、864、8  
14 65、866、867地號土地位置分配予原告，是否違反市地重劃  
15 實施辦法第30、31條之強制規定？即依前開規定為分配時，  
16 是否需受「最小基地開發單元」之限制？或「最小基地開發  
17 單元」僅係申請開發階段之規定，而非重劃分配限制？

18 1.按市地重劃實施辦法第30條、第31條分別規定：「重劃後  
19 土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用  
20 情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使  
21 用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。」、「重  
22 劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於  
23 原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：  
24 一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土  
25 地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準  
26 者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未  
27 達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積  
28 較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及  
29 依法不能建築之土地。二、同一土地所有權人在重劃區內  
30 所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最  
31 小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與

01 其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已  
02 達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較  
03 淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協  
04 調合併分配之。三、同一宗土地跨占分配線兩側，其各側  
05 應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，  
06 應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未  
07 達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之  
08 一側合併分配之。四、分別共有土地，共有人依該宗應有  
09 部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積  
10 標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意  
11 或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所  
12 有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準  
13 者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。五、重劃前已  
14 有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工  
15 程及土地分配者，按原有位置分配之。六、重劃區內之都  
16 市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業  
17 經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。  
18 七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負  
19 擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分  
20 配位置由主管機關視土地分配情形調整之。」而上開規定  
21 依獎勵重劃辦法第2條規定，於土地所有權人自辦市地重  
22 劃時準用之。

23 2. 被告雖辯稱：若被告重劃會分配之土地面積未能符合『擬  
24 定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計  
25 劃案』之『最小基地開發單元』規定，該重劃後所分配之  
26 土地將不能申請開發建築，如此結果顯與市地重劃之精神  
27 與意旨不符云云，然依前開市地重劃實施辦法第31條第1  
28 項各款得調整分配位次之特別情況中，並無「最小基地開  
29 發單元」之限制，縱原告應分配面積未達「最小基地開發  
30 單元」，因為「最小基地開發單元」僅係申請開發階段之  
31 規定，並非重劃分配之限制，是原告自得主張按原位次分

01 配，被告辯稱重劃土地必須遵守「最小基地開發單元」限  
02 制進行分配始屬合法云云，尚非可採。

03 3. 本案原告所有如附表二所示之土地，已高於最小分配面積  
04 標準49平方公尺，此為被告所不爭執，是被告依法自應按  
05 原有位次分配，惟被告將原告分配於非屬原街廓面臨原有  
06 路街線，顯然違反獎勵重劃辦法第2條準用市地重劃實施  
07 辦法第31條第1項本文之規定，是原告主張系爭決議違反  
08 法律強制規定而無效，應為可採。

09 四、綜上，市地重劃實施辦法第31條第1項各款得調整分配位次  
10 之特別情況中，並無「最小基地開發單元」之限制，從而，  
11 原告訴請確認被告於112年9月15日第三次會員大會之「議案  
12 二：認可重劃分配結果案之決議中，就原告所有如附表二所  
13 示土地所為之土地分配決議」無效，為有理由，爰判決如主  
14 文第1項所示。

15 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資  
16 料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，  
17 併予敘明。

18 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決  
19 如主文。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日  
21 民事第二庭 法官 洪碧雀

22 以上正本證明與原本無異。

23 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本  
24 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日  
26 書記官 林政良

27 附表一：112年9月15日第三次會員大會

議案二：認可重劃分配結果案

說 明：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條  
規定辦理。

01

二、本重劃區土地分配結果草案業經第30次理事會議研擬通過暨台南市政府地政局112年1月12日南市地劃字第1120088789號函及112年7月26日南市地劃字第 1120825335號函備查在案。

三、重劃分配結果草案如圖（本院卷第53頁）所示。

辦法：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第4項規定，本案應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一以上之同意。

二、本案採記名投票方式，提請大會決議。

決議：

本案經送請大會表決結果，同意人數為327人，佔全體會員50.23%，其同意總面積為279,532.37平方公尺，佔全區總面積59.73%，符合全體會員二分之一以上及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之法定同意標準，本案照案通過。

02

附表二：重劃前坐落臺南市安南區草湖段之土地明細表

地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	應有部分
192	45.53	王芙蓉	全部
193	252.46	王芙蓉	8337/100000
		楊秀玲	91663/100000
193-1	599.47	劉杏娥	全部
193-2	231.41	楊燕菁	全部
193-3	231.41	楊淑惠	全部
193-4	231.41	楊秀娟	全部
193-5	231.41	楊秀娟	全部

(續上頁)

01

201	36.53	王芙蓉	全部
201-1	18.48	劉杏娥	全部
202	322.39	王芙蓉	全部
202-1	373.79	劉杏娥	全部
203	165.69	王芙蓉	全部
204	82.36	王芙蓉	全部
面積合計：2,822.34m <sup>2</sup>			