

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1351號

原告 陳蓉楨

訴訟代理人 蔡麗珠律師  
江信賢律師  
鄭安好律師  
葉怡欣律師

被告 臺南市第78期興港自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 林秋水

上列當事人間請求返還金錢事件，本院於民國113年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣350萬元，及自民國103年3月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣117萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣350萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告之理事長林秋水於民國101年間，向訴外人吳重輝表示其為訴外人經驥整體開發有限公司（下稱經驥公司）之負責人，亦為被告之理事長，被告委託經驥公司辦理臺南市北區大港段部分土地之市地重劃業務，林秋水對於重劃土地之重劃位置有決定權及主導權，被告可取得位在比鄰中華北路之抵費地，並有權透過重劃土地位置之安排，使後續出售之

01 土地位在兩面臨路之三角窗位置，土地重劃後價格定會飆漲  
02 而有投資價值，請吳重輝幫其介紹買主，經吳重輝居間仲介  
03 後，兩造遂於101年6月6日，簽立土地面積1,500平方公尺之  
04 「土地預定買賣契約書」（下稱另案買賣契約）。

05 (二)事後林秋水於103年間，透過吳重輝表示其有資金需求，欲  
06 向原告借款，原告不願借款，被告於103年3月間，又透過吳  
07 重輝向原告表示，被告辦理臺南市興港自辦市地重劃區，有  
08 些地主之土地在重劃後未達最小分配面積標準2分之1，日後  
09 將由被告發放差額地價給該等地主，被告可居中協調，代原  
10 告以每坪新臺幣（下同）13萬元價格向該等地主買受土地，  
11 並在重劃時將該等地主之土地，集中分配在兩造另案買賣契  
12 約附圖所示重劃後位置旁邊，使原告更易規劃使用土地，原  
13 告認為如此有利建案推出，始同意於103年3月31日與被告簽  
14 立「參與重劃開發協議書」（下稱系爭協議書），委託被告  
15 代為處理買受土地事宜，原告並於同日依系爭協議書第4條  
16 第1項約定，匯款350萬元至被告指定之訴外人李重慶於臺灣  
17 土地銀行南屯分行開立之帳戶（帳號：000-000-000000號，  
18 下稱系爭帳戶），被告則依系爭協議書第4條第4項約定，交  
19 付由李重慶為發票人、林秋水為背書人、票面金額355萬2,5  
20 00元、發票日期103年4月29日、票號FX0000000、付款銀行  
21 臺灣土地銀行南屯分行之支票1張（下稱系爭支票）交與原  
22 告收執。

23 (三)詎被告未依系爭協議書第4條第2項約定，於1個月內向原告  
24 報告其代為收購土地、領取差額地價地主之面積及位置，經  
25 原告及原告委請之吳重輝詢問被告進度，被告之理事長林秋  
26 水藉詞推稱重劃程序需要一點時間、有跟部分地主接洽中，  
27 已快談妥等語，並央求原告不要提示系爭支票，原告因信任  
28 其說詞，且欲買受多一點重劃土地以利建案開發，故未於1  
29 個月後提示系爭支票。直至105年間，林秋水仍藉詞推託，  
30 原告始從訴外人曹顧羸處得知被告有一地二賣情事，另向銀  
31 行查詢，始知被告交付與原告之系爭支票，已於104年6月26

01 日拒絕往來，且被告早已向上開重劃後未達最小分配面積標  
02 準2分之1地主買得土地，並將該等土地賣給曹顧羸，經原告  
03 與曹顧羸對林秋水提出刑事詐欺、侵占等告訴，嗣曹顧羸與  
04 林秋水成立調解，合意解除其等間之契約，同意由被告依系  
05 爭協議書向原告報告其收購土地面積及位置，由原告依約購  
06 買，然被告仍拒不履行上開系爭協議書第4條第2項約定之報  
07 告義務，原告遂於113年4月15日寄發存證信函與被告，限期  
08 催告於文到後7日內依約履行報告義務，被告於113年4月16  
09 日收受後，未予置理，原告再於113年5月20日寄發存證信函  
10 與被告，限期催告於文到後7日內履行，否則以該存證信函  
11 為解除系爭協議書之意思表示，被告於113年5月21日收受  
12 後，迄今依未依約履行。

13 (四)被告未依系爭協議書第4條第2項約定，於1個月內履行報告  
14 義務，依民法第229條第1項規定，已構成給付遲延，經原告  
15 多次限期催告履行，原告第2次寄發存證信函所為解除契約  
16 之意思表示，於該次催告期限屆滿而被告仍未依限履行之11  
17 3年5月28日，已發生效力，是原告已依民法第254條規定，  
18 合法解除系爭協議書，爰依民法第259條第2款規定，請求被  
19 告返還受領之金錢350萬元，及自受領時即103年3月31日起  
20 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

21 (五)並聲明：

22 1.如主文第一項所示。

23 2.願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告答辯：

25 被告依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定，發放「差  
26 額地價」，是為預先取得原地主重劃前土地參與重劃，重劃  
27 後分配位置仍須依法辦理，兩造雖簽立系爭協議書，但被告  
28 僅是希望能按照進度收購細碎土地，並未答應原告可將重劃  
29 後土地分配在先前另案買賣契約購買之抵費地旁邊，原告一  
30 廂情願，要求被告將土地分配在先前另案買賣契約購買之抵  
31 費地旁邊，被告認為不符法令規定無法照辦，系爭協議書應

01 屬無效，於了解原告真意後，即請吳重輝告知原告願解除系  
02 爭協議書，並願返還原告已給付之350萬元，然原告已另對  
03 被告理事長林秋水提出刑事詐欺、侵占告訴，兩造間已開始  
04 訴訟、無互信基礎，因而未將350萬元款項返還原告，但並  
05 非被告不賣，是原告不買，錯不在被告，被告並無違約情  
06 形，故僅同意無息返還原告350萬元。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告主張兩造經吳重輝居間仲介，於101年6月6日，簽立另  
09 案買賣契約，另於103年3月31日，簽立系爭協議書，原告於  
10 同日依系爭協議書第4條第1項約定，匯款350萬元至被告指  
11 定之系爭帳戶，被告則依系爭協議書第4條第4項約定，交付  
12 系爭支票與原告收執，嗣兩造及曹顧羸間因土地買賣糾紛，  
13 經原告與曹顧羸對林秋水提出刑事詐欺、侵占等告訴，系爭  
14 支票發票人李重慶之支票存款帳戶於104年6月26日遭列為拒  
15 絕往來，原告另於113年4月15日、113年5月20日寄發存證信  
16 函與被告，限期催告被告於文到後7日內，依系爭協議書約  
17 定履行報告義務，逾期未履行，同時以113年5月20日存證信  
18 函為解除系爭協議書之意思表示，經被告分別於113年4月16  
19 日、113年5月21日收受等情，業據提出系爭協議書、匯款委  
20 託書、存證信函及回執、系爭支票正反面影本、另案買賣契  
21 約、被告與曹顧羸間之抵費地預定買賣契約書等資料附卷為  
22 證（訴字卷第23頁至第39頁、第103頁、第127頁至第151  
23 頁），並有被告於臺南市政府地政局之申報公告資料、臺灣  
24 臺南地方檢察署檢察官107年度偵字第5710號、110年度調偵  
25 續字第32號、112年度調偵續一字第1號不起訴處分書、臺灣  
26 高等檢察署臺南分署113年度上聲議字第814號處分書、臺灣  
27 土地銀行南屯分行113年9月4日南屯字第1130002078號函及  
28 所附拒絕往來紀錄在卷可稽（訴字卷第51頁至第85頁、第15  
29 3頁至第157頁），且未為被告所爭執，此部分之事實，堪以  
30 認定。

31 (二)至原告主張被告於簽立系爭協議書時，應允居中協調由被告

01 發放差額地價與重劃後未達最小分配面積標準2分之1之地主  
02 後，代原告以每坪13萬元價格向該等地主買受土地，並在重  
03 劃時將該等地主之土地，集中分配在另案買賣契約附圖所示  
04 重劃後位置旁，被告未依系爭協議書第4條第2項約定，於1  
05 個月內向原告報告其代為收購土地、領取差額地價地主之面  
06 積及位置，經原告多次催告仍不予置理，構成給付遲延，原  
07 告已於113年5月28日，合法解除系爭協議書，被告應返還受  
08 領之金錢350萬元，並加計自受領時起至清償日止之利息等  
09 節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

10 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
11 任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期  
12 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。契約  
13 解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契  
14 約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，  
15 應附加自受領時起之利息償還之。應付利息之債務，其利率  
16 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2  
17 29條第1項、第254條、第259條第2款、第203條分別定有明  
18 文。

19 (四)經查：

20 1.系爭協議書第1條約定「原告同意代被告發放差額地價給重  
21 劃後未達最小分配面積標準2分之1之地主，被告同意將上述  
22 地主之土地集中分配，讓售予原告」、第3條約定「被告同  
23 意以重劃後每坪13萬元計算，將土地讓售予原告」、第4條  
24 第2項約定「被告須於1個月內向原告報告領取差額地價地主  
25 之面積及位置，原告應於5日內決定是否購買」，並無關於  
26 被告應將「土地集中分配在原告另案買賣契約購買之抵費地  
27 旁，讓售與原告」等內容之記載，被告辯稱未答應原告可將  
28 重劃後土地分配在先前另案買賣契約購買之抵費地旁等語，  
29 確屬有據，是無論該分配方式是否不符法令規定，均與系爭  
30 協議書之效力無涉，並無被告所稱因不符法令規定無法照辦  
31 致系爭協議書無效之情事存在，且被告依系爭協議書第4條

01 第2項約定，仍負有「自簽立系爭協議書之日即103年3月31  
02 日起1個月內向原告報告領取差額地價地主之面積及位置」  
03 之義務（下稱系爭報告義務），再由原告依該等土地之面積  
04 及位置自行評估後，於5日內決定是否購買，於系爭協議書  
05 之效力解消前，被告均不得解免系爭報告義務。

06 2.被告雖辯稱其於了解原告真意後，即請吳重輝告知原告願解  
07 除系爭協議書，並願返還原告已給付之350萬元，惟為原告  
08 所否認，參以被告自承之後因兩造已開始訴訟，故未將受領  
09 之350萬元款項實際返還原告，且針對本案並未寄送過退還  
10 款項之支票與原告等語（訴字卷第213頁至第214頁），難認  
11 被告先前已合法解除系爭協議書，亦難認被告有意將原先依  
12 系爭協議書受領之350萬元返還與原告並已提出給付、經原  
13 告拒絕受領。是以，被告既尚未解免依系爭協議書對原告所  
14 負之系爭報告義務，復未於約定之1個月給付期限內履行系  
15 爭報告義務，依民法第229條第1項規定，應自期限屆滿時即  
16 103年5月1日起，負給付遲延之責任，被告辯稱其並無違約  
17 情形等語，尚非有據。

18 3.原告就於113年4月15日寄發存證信函與被告，限期催告於文  
19 到後7日內履行系爭報告義務，被告於113年4月16日收受，  
20 原告再於113年5月20日寄發存證信函與被告，限期催告於文  
21 到後7日內履行系爭報告義務，逾期不為，即以該存證信函  
22 為解除系爭協議書之意思表示，被告於113年5月21日收受後  
23 等情，業經認定如前，被告迄今仍未能舉證證明其有於上開  
24 第2次催告期限內履行系爭報告義務，應認於原告第2次催告  
25 期限屆滿之113年5月28日，已由原告依民法第254條規定，  
26 合法解除系爭協議書。

27 4.系爭協議書經原告合法解除後，被告應依民法第259條第2款  
28 規定，將受領之金錢350萬元，附加自受領時即103年3月31  
29 日起之利息償還予原告。就利息之約定部分，原告雖以系爭  
30 協議書第4條第3項，主張兩造約定以原告交付被告之350萬  
31 元，按週年利率百分之18計算，被告應按月加計利息5萬2,5

01 00元（計算式：350萬元×百分之18×1/12＝5萬2,500元）返  
02 還之，本件僅按法定週年利率百分之5計算，係暫為一部請  
03 求等語，惟查，系爭協議書第4條第3項係約定「若被告未能  
04 於1個月內給付地主差額地價或原告無購買意願，則被告必  
05 須返還原告350萬元，並加計利息5萬2,500元以為補貼」，  
06 並無約定應「按月」加計利息返還之情形，難認係就系爭協  
07 議書解除回復原狀時，被告應償還受領金錢附加利息之利率  
08 所為之特別約定，應認兩造就此部分應附加利息之利率未為  
09 約定，依民法第203條規定，應以週年利率百分之5為據。是  
10 原告於合法解除系爭協議書後，依民法第259條第2款規定，  
11 請求被告返還受領之金錢350萬元，及自受領時即103年3月3  
12 1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有  
13 據。被告抗辯其僅需無息返還原告350萬元，惟未能說明相  
14 關契約上或法律上之依據為何，尚難採憑。

15 四、綜上所述，系爭協議書業經原告於113年5月28日合法解除，  
16 原告依第259條第2款規定，請求被告返還受領之金錢350萬  
17 元，及自受領時即103年3月31日起至清償日止，按週年利率  
18 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

19 五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應  
20 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1  
21 項分別定有明文。本件原告之訴有理由，訴訟費用應由敗訴  
22 之被告負擔，爰依職權確定訴訟費用之負擔如主文第二項所  
23 示。

24 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核與民事訴訟法第39  
25 0條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額，准原告於供擔保  
26 後得假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告  
27 如以相當金額為原告預供擔保，得免為假執行，如主文第三  
28 項所示。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本  
30 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此  
31 敘明。

01 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
02 第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
03 文。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日  
05 民事第二庭 法 官 陳品謙

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 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  
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
10 應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日  
12 書記官 黃心瑋