

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第143號

原告 國僑建設股份有限公司

法定代理人 涂秀妹

原告 王正上

共同

訴訟代理人 蔡欣華律師

被告 臺南市政府

法定代理人 黃偉哲

訴訟代理人 黃冠程

王智弘

吳亭萱

上列當事人間確認土地所有權等事件，經本院於民國114年1月9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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；民事訴訟法第255條第1項第2款及第2項分別定有明文。本件原告起訴時聲明為：1. 請求確認被告代管坐落於臺南市○○區○○段○○○○號地號土地之所有權，並登記原告為其所有權人。2. 訴訟費用由被告負擔。3. 願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國113年9月12日具狀追加王正上為原告及變更訴之聲明如下二、

01 聲明所示(見本院卷第127頁)，被告無異議而為本案之言詞
02 辯論(見本院卷第142頁)，與上開規定相符，應予准許。

03 二、原告起訴主張：

04 (一)緣83年間由24名土地所有權人組織臺南縣善化鎮善文自辦市
05 地重劃區重劃會(下稱重劃會)，重劃地區之工程費用、重劃
06 費用與貸款利息，應由參加重劃土地所有權人按其土地受益
07 比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付為原則，
08 重劃區內之土地扣除抵費地後，其餘土地係依各宗土地地價
09 數額比例分配與原土地所有權人，如原土地所有權人實際分
10 配之土地面積多於應分配之面積，應繳納差額地價，實際分
11 配面積少於應分配之面積，則應發給差額地價。重劃會於93
12 年10月12日召開第一次會員大會，會員(即土地所有權人，
13 含訴外人楊元保在內)總人數57人，是日訂定章程，楊元保
14 當選為重劃會理事會第一、二、四、五、六理事，其後楊元
15 保均出席重劃、監事聯席會會議(第三次理事、監事聯席會
16 會議因出席人數不足而流會)；第六次理事、監事聯席會會
17 議時間為96年7月13日，該次聯席會紀錄說明欄記載略以：

18 「…依本會章程(93.10.23)第9條第1項規定『會員大會之
19 職權：六、抵費地之處分方式…』及第2項規定『以上第1至
20 第4項及第8項外，餘授權由理事會辦理。』，以及章程第22
21 條規定『本重劃區各項工程費、地上物拆遷補償費、重劃作
22 業費與利息負擔等等各項所需費用，全部得經由理事會通過
23 後由部分土地所有權人或第三者全額墊付及負責辦理重劃一
24 切業務，並以重劃完成後抵費地及所收差額地價全部抵償，
25 其財務及盈虧由出資承辦者自理。』」。

26 (二)重劃會、原告及訴外人互信設計工程顧問股份有限公司(下
27 稱互信公司)於93年12月間所簽訂之臺南縣善化鎮善文段自
28 辦市地重劃暨其工程規劃設計、監造業務委託代辦合約書
29 (下稱系爭合約書)第4條記載：「償還方式」中約定「甲
30 方同意以重劃完成後之抵費地及所收差額地價全部作乙方墊
31 支之重劃工程費、作業費、業務費、補償費、貸款利息及其

01 他雜項支出等等、該財務之盈虧則由乙方自理。甲方並同意
02 上開抵費地移轉登記予出乙方或乙方指定名義人」，明定扣
03 抵之項目「墊支之重劃工程、補償費、貸款利息」（屬於墊
04 支款）、「作業費、業務（屬於報酬），扣抵之標的則為
05 「抵費地」及「差額地價」。重劃會第一次理監事聯席會會
06 議紀錄「案由四」：審核重劃業務投資墊款條件與訂定契約
07 書內容…擬同意由國僑建設股份有限公司（下稱原告國僑公
08 司）負責籌措經費承辦本會各項重劃業務，代墊工程費及其
09 他辦理重劃所需一切費用，後由善文重劃會以抵費地及差額
10 地價全部抵付之，其契約細節詳委託代辦合約書。辦法：擬
11 照草案合約條文訂定，簽約事宜授權該重劃會理事長楊鳴恩
12 辦理。決議：照草案合約條文訂定之」。

13 (三)依獎勵土地所有權人辦理市地重劃實施辦法(下稱獎勵重劃
14 辦法)第42條第2項及修正前第40條、第13條第2項及第4項規
15 定，及(83)台內地字第830175號函，自辦市地重劃區內抵
16 費地之出售方式及對象，得由該重劃會自行訂定並提報會員
17 大會議決為之，並未排除授權理事會辦理。依系爭合約書及
18 第六次理事、監事聯席會紀錄記載，坐落臺南市○○區○○
19 段○○0000號地號土地(下稱系爭抵費地)為原告國僑公司所
20 有，並同意給原告國僑公司所指定之人即原告王正上，故原
21 告王正上為系爭抵費地之所有權人。本案重劃已完成10數
22 年，當無會員存在，無法召開會議，且系爭抵費地並無任何
23 出售情形，無獎勵重劃辦法之適用，按第六次理監事聯席會
24 議之決議，亦無召開會議決議系爭抵費地所屬之必要，被告
25 無以行政權力強扣民地之合法依據與正當性。為此，提起本
26 件訴訟，確認系爭抵費地為原告王正上所有，被告應將系爭
27 抵費地移轉登記為原告王正上所有等語。

28 (四)並聲明：

- 29 1. 確認坐落於臺南市○○區○○段○○0000號地號土地為追加原
30 告王正上所有。
- 31 2. 被告應將坐落於臺南市○○區○○段○○0000號地號土地移轉

01 登記為追加原告王正上所有。

02 3. 訴訟費用由被告負擔。

03 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

04 三、被告抗辯：

05 (一)系爭合約書為重劃會、原告國僑公司及互信公司訂定，縱有
06 因辦理該自辦市地重劃案而約定抵費地等給付事宜，惟基於
07 債之相對性，契約僅對當事人產生效力，被告非契約當事
08 人，效力應不及於被告，故被告不具當事人適格。原告起訴
09 確認所有權，不能除去原告所認法律關係不安定之狀態，而
10 無確認利益，被告非適格之當事人，依民事訴訟法第249條
11 第1項規定，原告之訴應予駁回。

12 (二)重劃會共召開7次理事、監事聯席會議，第三次、第七次理
13 事、監事聯席會議因出席人數不足而流會；第六次理事、監
14 事聯席會於96年7月13日召開，該次聯席會紀錄關於「抵費
15 地讓售價格與對象事宜」說明欄記載略以：「說明一、…依
16 本會章程(93.10.23)第9條規定第1項規定『會員大會之職
17 權：六、抵費地之處分方式…』及第2項規定『以上第1至第
18 4項及第8項外，餘授權由理事會辦理』，以及章程第22條規
19 定『本重劃區各項工程費、地上物拆遷補償費、重劃作業費
20 與利息負擔等等各項所需費用，全部得經由理事會通過後由
21 部分土地所有權人或第三者全額墊付及負責辦理重劃一切業
22 務，並以重劃完成後抵費地及所收差額地價全部抵償，其財
23 務及盈虧由出資承辦者自理。』」，及說明二提及該重劃會
24 與投資者原告國僑公司、互信公司乃簽訂系爭合約書，第4
25 條償還方式規定「甲方同意以重劃完成後抵費地及所收差額
26 地價全部作為抵付乙方墊支之重劃工程費、作業費、業務
27 費、補償費、貸款利息及其它支出等等，該財務之盈虧由乙
28 方自理，甲方並同意上開抵費地移轉登記予出乙方或乙方指
29 定名義人。」內容。

30 (三)重劃會因後續重劃作業應再支出權利關係人約新臺幣(下同)
31 1,989,047元，故以96年7月23日善文自劃字第095號函文向

01 臺南縣政府申請保留系爭抵費地暫不予產權移轉作為擔保，
02 且申請核准其餘抵費地之出售與產權移轉，經臺南縣政府以
03 96年7月24日府地開字第0960154507號函准予備查在案。原
04 告與楊元保理事等人於96年7月10日簽訂「協議書」，原告
05 國僑公司願以每坪155,000元向楊元保買售土地，並開立面
06 額6,825,000元本票予楊元保，原告國僑公司同意以分配之
07 系爭抵費地設定抵押權予楊元保作為抵押。然因前開本票於
08 本票兌現日並未兌現，故楊元保於97年1月25日向臺南縣政
09 府陳情暫緩系爭抵費地發照。

10 (四)抵費地由參加重劃全體土地所有權人所提供，不屬於理事或
11 重劃會，係用以抵付土地所有權人參與重劃所應分擔之費
12 用，為利主管機關監督掌控自辦重劃業務是否可順利完成，
13 依獎勵重劃辦法第39條第2項規定，抵費地未出售前，登記
14 由直轄市或主管機關代管(所有權空白)，出售後再登記予承
15 受人，所得價款依同辦法第42條規定優先償還重劃費用、工
16 程費用及代償之利息。系爭抵費地為重劃會僅剩尚未出售之
17 最後一筆抵費地，重劃會倘有出售該筆抵費地之需求，應再
18 次邀集理事召開理事會議，按獎勵重劃辦法第42條之1第1項
19 規定，查明重劃區是否尚有未完成之待辦事項，並依獎勵重
20 劃辦法第45條規定辦理重劃區財務結算，送經被告備查，並
21 完成財務結算公告作業後，方可續行召開理事會議，同意系
22 爭抵費地擬出售對象，再送請被告備查。系爭抵費地未經重
23 劃會辦理上開法定程序，原告僅憑其與重劃會之契約約定，
24 向被告請求確認所有權及移轉登記，即非適法。

25 (五)原告是否仍有費用需抵付及如何抵付等涉重劃會與原告間協
26 議履約內容，是否如原告所稱系爭抵費地為其所有，重劃會
27 是否確有處分系爭抵費地意願，及是否存有其餘未完成重劃
28 之私權履約待辦事項，均屬未明，應由重劃會確認真實性。
29 原告逕列臺南市政府為被告，主張系爭抵費地為其所有，並
30 應辦理登記，顯無理由。系爭抵費地出售前，係先以直轄市
31 或縣(市)主管機關為管理機關，出售前之所有權人登記係空

01 白，依土地登記規則第11條規定及內政部96年3月22日內授
02 中辦地字第0960724878號函釋意旨，均無從辦理查封登記，
03 且為免重劃會之土地所有權人及其他權利關係人之權益遭受
04 不能回復之損害，應駁回原告假執行之聲請等語。

05 (六)並聲明：

06 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 2. 訴訟費用由原告負擔。

08 四、兩造不爭執之事項：

09 (一)臺南縣政府91年9月23以府城開字第0910149241號函核定成
10 立臺南縣善化鎮善文自辦市地重劃區籌備會(下稱籌備會)，
11 並於92年3月10日以府地開字第0920036623號函核定籌備會
12 自辦市地重劃範圍，後於93年9月7日以府地開字第09301687
13 16號函核定籌備會自辦市地重劃區重劃計畫書；嗣經籌備會
14 於93年9月9日起至同年10月8日為重劃計畫書30日之公告，
15 於93年10月11日至同年11月26日年間成立臺南縣善化鎮善文
16 自辦市地重劃區重劃會，93年10月23日完成第一次會員大會
17 召開，是日訂定章程且審議通過善文自辦市地重劃區重劃會
18 章程，後於93年11月26日同意備查第一次會員大會會議紀
19 錄。善文自辦市地重劃區重劃會章程第9條及第22條規定抵
20 費地之處分方式，授權於理事會辦理，重劃相關費用由理事
21 會通過後由部分所有權人或第三者全額墊付及負責辦理重劃
22 一切業務，並以重劃完成後抵費地所收差額地價全部抵償。

23 (二)重劃會於96年7月23日向臺南縣○○○○○○○○段0000地
24 號抵費地，經臺南縣政府96年7月24日府地開字第096015450
25 7號函備查在案。

26 (三)重劃會第六次理事、監事聯席會議決議將○○區○○段0000
27 地號抵費地讓售於原告王正上。

28 (四)坐落臺南市○○區○○段0000地號土地，依土地登記第一類
29 謄本，所有權人為空白，管理者為臺南市政府地政局，其他
30 登記事項：依平均地權條例第60條規定共同負擔之抵費地。

31 五、得心證之理由

01 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
02 者，不得提起之，為民事訴訟法第247條第1項本文所明定。
03 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
04 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得
05 以對於被告之確認判決除去之而言（最高法院110年度台上
06 字第3225號民事判決意旨參照）。次按確認之訴，僅須以否
07 認其主張之人為被告，即不生被訴當事人適格之欠缺問題
08 （最高法院111年度台上字第1230號民事判決意旨參照）。

09 本件原告主張依重劃會第六次理事、監事聯席會議決議，系
10 爭抵費地係由原告國僑公司取得，經原告國僑公司簽立切結
11 書，將系爭抵費地所有權指定移轉登記予原告王正上，故原
12 告王正上為系爭抵費地之所有權人等語，為被告否認，並以
13 前揭情詞置辯，足見兩造間對於原告王正上就系爭抵費地有
14 無所有權存在並不明確，且前述事項之不明確，已致原告在
15 私法之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確
16 認判決除去之，原告自有即受確認判決之法律上利益。又被
17 告除否認原告王正上為系爭抵費地之所有權人外，亦否原告
18 前開主張，揆諸前揭說明，原告對被告提起本件訴訟，亦不
19 生當事人不適格之問題。

20 (二)原告主張依重劃會與原告國僑公司、互信公司簽立系爭合約
21 書，及重劃會第六次理事、監事聯席會議決議，重劃會已決
22 議通過系爭抵費地採讓售方式辦理，由原告國僑公司出具讓
23 售對象切結書，同意將系爭抵費地所有權指定移轉登記予原
24 告王正上取得等語，此有重劃會第六次理事、監事聯席會紀
25 錄、切結書在卷可稽（見本院卷第79、80頁），被告固不否認
26 重劃會前開決議內容，惟否認原告王正上為系爭抵費地之所
27 有權人，並以前揭情詞置辯。

28 1. 按市地重劃制度目的，照都市計畫之規劃內容，將一定區域
29 內，畸零細碎不整之土地，加以重新交換調整，而所謂抵費
30 地，係實施市地重劃時必須取得道路、溝渠、兒童遊樂場、
31 鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零

01 售市場等10項用地時，除以原公有道路、溝渠、河川及為登
02 記地等4項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用
03 與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共
04 同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付，如無未建築土
05 地者，改以現金繳納，此有平均地權條例第60條第1項規定
06 可參。又按自辦市地重劃共同負擔及抵充之公共設施用地，
07 登記為直轄市或縣（市）有；管理機關為各該公共設施主管
08 機關。抵費地在未出售前，以直轄市或縣（市）主管機關為
09 管理機關，於出售後，登記與承受人，獎勵重劃辦法第39條
10 亦定有明文。是以自辦市地重劃區之抵費地，既由全重劃區
11 土地所有權人參與土地重劃抵付其參與所應分擔之費用而
12 來，且應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息，事
13 關公共利益，被告依獎勵重劃辦法第39條規定為系爭抵費地
14 之管理機關，關於系爭抵費地因出售辦理移轉登記，自應依
15 循獎勵重劃辦法規定辦理。

- 16 2. 次按重劃會未完成下列事項前，直轄市或縣（市）主管機關
17 得酌定保留部分抵費地，暫緩出售：一、重劃區地上物拆遷
18 補償費、差額地價及現金補償繳領或提存。二、土地分配異
19 議協調處理或訴請司法機關裁判。三、經法院判決確定應
20 給付之費用尚未給付者。另自辦市地重劃於抵費地全數出售
21 前，理事會應先辦理結算，並報請直轄市或縣（市）政府備
22 查後公告。前項公告應張貼於重劃區適當位置、當地鄉
23 （鎮、市、區）公所及村（里）辦公處之公告牌，獎勵重劃
24 辦法第42條之1第1項、第45條分別定有明文。本件原告雖主
25 張依重劃會章程第9條、第22條規定，將抵費地之處分授權
26 理監事會辦理，經重劃會召開重劃會第六次理事、監事聯席
27 會議決議通過系爭抵費地採讓售方式辦理，由原告國僑公司
28 出具讓售對象切結書，同意將系爭抵費地所有權指定移轉登
29 記予原告王正上取得，被告自應依前開決議辦理移轉登記云
30 云。惟依前開規定系爭抵費地出售（處分），重劃會需完成獎
31 勵重劃辦法第42條之1第項所載之事項，並依獎勵重劃辦法

01 第45條規定，辦理本重劃區財務結算，送經被告備查後，並
02 完成財務結算公告作業後，方可出售(處分)系爭抵費地，然
03 重劃會並未獎勵重劃辦法第45條規定程序進行財務結算及公
04 告乙事，為原告所不爭執，則原告逕依重劃會第六次理事、
05 監事聯席會議決議，請求確認系爭抵費地為原告王正上所
06 有，並請求被告將系爭抵費地移轉登記為原告王正上所有，
07 自與前開規定不符，依法無據，不應准許。

08 3. 原告雖主張重劃會理事已年邁或死亡，無法達重劃法規所規
09 定之法定人數，無法召開重劃會議云云。然查，重劃會縱有
10 原告所稱重劃會之會員或理事等人有已年邁或死亡，亦應就
11 其具體情形依獎勵重劃辦法第二章等規定辦理，不應因此而
12 免除重劃會應依獎勵重劃辦法第45條規定程序辦理作業程
13 序，原告此部分之主張，亦屬無據，並無可採。

14 六、綜上所述，原告依重劃會第六次理事、監事聯席會議決議，
15 請求確認系爭抵費地為原告王正上所有；及被告應將系爭抵
16 費地移轉登記為原告王正上所有，均無理由，應予駁回。原
17 告之訴既經駁回，就其聲明第1項確認之訴，本無聲請假執
18 行之必要；至聲明第2項之訴所為假執行之聲請，即失所附
19 麗，均應併予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與舉證，無一一論列之必
21 要，原告請求本院履勘現場，以查明土地重劃案已完成，無
22 法召開重劃會議云云，惟重劃會是否依獎勵重劃辦法規定完
23 成作業程序，非單以現場履勘之現狀為斷，是認本件無履勘
24 現場之必要，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

27 民事第二庭 法 官 田幸艷

28 以上正本證明與原本無異。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

03 書記官 林幸萱