

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第55號

上訴人 宇城土地開發有限公司

法定代理人 楊淳鈞

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

上訴人 臺南市第127期佃西(一)自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 廖堅志

訴訟代理人 羅誌輝律師

張清凱律師

參加訴訟人 鄭俊杰

訴訟代理人 蔡譯智律師

複代理人 鄭謙瀚律師

上列當事人間請求給付分配抵費地等事件，兩造對於中華民國112年3月31日臺灣臺南地方法院第一審判決（110年度訴字第983號）提起上訴，本院於113年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第二項關於確認上訴人宇城土地開發有限公司對上訴人臺南市第127期佃西(一)自辦市地重劃區重劃會有出資額新臺幣400萬元之分配權利存在部分，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，上訴人宇城土地開發有限公司於第一審之訴駁回。

三、上訴人宇城土地開發有限公司之上訴及追加之訴暨該部分假執行之聲請均駁回。

四、廢棄部分之第一、二審訴訟費用及參加訴訟費用，暨駁回上訴（含追加之訴）部分之第二審訴訟費用，均由上訴人宇城土地開發有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按民事訴訟法第40條第3項所謂非法人之團體設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產，始足以當之（最高法院64年台上字第2461號判決意旨參照）。查上訴人臺南市第127期佃西(一)自辦市地重劃區重劃會（下稱佃西(一)重劃會）係依平均地權條例第58條第2項規定授權制定之獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵重劃辦法）第3條規定設立，並經臺南市政府核准以自辦市地重劃為目的，內部組織包括會員大會、理事會，會員大會由自辦市地重劃區內土地所有權人共同組成，理事會由會員選舉理事組成，並由理事推舉理事長1人對外為代表人，且具有獨立財產等情，有章程、臺南市政府民國102年10月28日府地劃字第1020914806號函、102年9月15日第1次理監事會議紀錄各1份、臺南市安南地政事務所（下稱安南地政）111年11月25日南安地所一字第1110114765號函檢附之抵費地清冊影本3冊及出售清單影本1份在卷可憑【見原法院110年度訴字第983號卷（下稱原審卷）(一)第43至49、83至89頁；原審卷(二)第303至310頁】，依上開規定及說明，自應認有當事人能力。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但有民事訴訟法第255條第1項第2、4款請求之基礎事實同一及因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、4款定有明文。查：

(一)上訴人宇城土地開發有限公司（下稱宇城公司）於原審就先位聲明部分，係請求佃西(一)重劃會應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地之應有部分100,000,000分之28,822,942所有權移轉登記予宇城公司。於提起上訴後，於第二審程序中，因佃西(一)重劃會業將上開土地出售他人，乃就該部分變更請求佃西(一)重劃會應移轉所有權登記之土地為坐落臺南市

○○區○○段0000地號（下稱○○段0000地號）土地之應有部分100,000,000分之67,136,641（下稱系爭應有部分，見本院卷第343至345、577頁），核屬因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，依上說明，自應准許。

(二)宇城公司於第二審程序中，以佃西(一)重劃會處分抵費地，若應經其會員大會或經會員大會同意授權由理事會辦理為由，追加備位聲明，請求佃西(一)重劃會應造具如附表所示之出售清冊並作成同意出售○○段0000地號土地之系爭應有部分之所有權移轉登記予宇城公司之決議，及將上開決議及清冊送請臺南市政府備查，並願供擔保，請准宣告假執行。復請求將其於原法院之備位請求改列為第二備位請求（下稱第二備位請求），上開追加之備位請求則列為第一備位請求（下稱第一備位請求，見本院卷第492、499至501、578頁）。佃西(一)重劃會雖不同意宇城公司於第二審始為訴之追加，惟本院審酌宇城公司追加之第一備位請求，係以兩造間有非書面之投資法律關係存在為前提，核與先位及第二備位請求之基礎事實相同，依上開規定及說明，亦應准許。

三、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。本件兩造間之訴訟就關於抵費地應如何分配處理，參加人鄭俊杰（下逕稱參加人）就本件訴訟具有法律上利害關係，其聲請參加訴訟以輔助佃西(一)重劃會一造（見本院卷第439至443頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、宇城公司主張：

(一)宇城公司與訴外人陳嘉得、劉志堅、廖堅志及立城工程顧問有限公司（後改名為立埕工程顧問股份有限公司，下分稱立城公司、立埕公司；就陳嘉得以次4人，下合稱陳嘉得等4人），於102年7月30日簽立臺南市安南區佃西(一)重劃作業（下稱系爭重劃作業）協議書（下稱第一份協議書），約定以勞務出資新臺幣（下同）750萬元，而為佃西(一)重劃會之

01 原始投資人。嗣宇城公司於105年10月31日，與參加人鄭俊
02 杰簽立重劃業務轉讓契約書（下稱系爭轉讓契約書），將上
03 開投資額中之350萬元轉讓予鄭俊杰，惟仍保有400萬元之權
04 利，是兩造間即有非書面之投資法律關係存在。

05 (二)依佃西(一)重劃會法定代理人廖堅志於另案即原法院109年度
06 訴字第1780號給付價金事件（下稱另案）之證詞，原始投資
07 人對佃西(一)重劃會之投資權利得以分配抵費地，亦即投資權
08 利所表彰者即為分配抵費地之權利；而系爭重劃作業已經完
09 成，並自110年4月15日起開始辦理土地權利登記，惟佃西(一)
10 重劃會遲未將抵費地分配予宇城公司，宇城公司乃依民法第
11 208條規定，於111年12月5日寄發臺南地方法院郵局第1861
12 號存證信函，催告佃西(一)重劃會於函到10日內擇定特定土地
13 及應有部分面積，並將該土地所有權移轉登記予宇城公司，
14 佃西(一)重劃會未於期限內行使選擇權，依民法第210條第2項
15 規定，即應由其選擇。而系爭重劃區內現僅餘○○段0000地
16 號及○○段0000地號土地尚未處分，後者在電子謄本上顯示
17 為地號不存在，爰選擇○○段0000地號土地作為應分配之抵
18 費地；再佃西(一)重劃會經核定之重劃費用共2億5,118萬0,63
19 4元，宇城公司之出資權利為400萬元，占得分配抵費地權利
20 之比例為1.59%（計算式： $400\text{萬} \div 2\text{億}5,118\text{萬}0,634 = 0.01592$ ），又佃西(一)重劃會共有抵費地15,333.08平方公尺，宇城
21 公司得分配之抵費地面積核為243.8平方公尺（計算式： $15,333.08 \times 1.59\% = 243.79$ ，小數點第1位以後四捨五入）。再○
22 ○段0000地號總面積為363.14平方公尺，經換算後，宇城公
23 司可取得該土地之應有部分為100,000,000分之67,136,641
24 （計算式： $243.8 \div 363.14 = 0.00000000$ ）。爰先位請求：佃
25 西(一)重劃會應將坐落○○段0000地號土地之系爭應有部分之
26 所有權移轉登記予宇城公司，並願供擔保，請准宣告假執
27 行。
28
29

30 (三)退步言之，若認佃西(一)重劃會抵費地之處分，應經佃西(一)重
31 劃會之會員大會或經會員大會同意授權由理事會辦理，爰追

01 加第一備位聲明，請求佃西(一)重劃會應造具如附表所示之出
02 售清冊並作成同意出售○○段0000地號土地之系爭應有部分
03 之所有權移轉登記予宇城公司之決議，將上開決議及清冊送
04 請臺南市政府備查，並願供擔保，請准宣告假執行。

05 (四)再退步言，倘認兩造間有非書面之投資關係存在，僅宇城公
06 司無請求分配抵費地之權利，則第二備位聲明：請求確認宇
07 城公司對佃西(一)重劃會有出資額400萬元之分配權利存在。

08 二、佃西(一)重劃會則以：本件依宇城公司之舉證，無法證明兩造
09 間有非書面之投資關係存在，且依投資人於105年10月31日
10 簽立之同意書所示，宇城公司應負責之原重劃業務均轉由參
11 加人承受，宇城公司則退出重劃會作業，其與參加人彼此約
12 定拆分400萬元、350萬元，為其等之內部關係，與伊無關；
13 再依臺南市政府地政局（下稱臺南地政局）112年7月13日函
14 覆內容可知，系爭重劃作業尚無法辦理財務結算，即未進入
15 結算階段，自無從分配抵費地；且宇城公司所為分配抵費地
16 之比例計算，亦非正確，對照臺南市政府核定之重劃作業費
17 僅571萬6,000元，宇城公司計算之比例荒謬；又○○段0000
18 地號土地係依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條之
19 1規定所酌定之保留抵費地，並非保留給宇城公司，宇城公
20 司逕請求移轉登記該地，主管機關自不會同意；另依佃西(一)
21 重劃會107年之章程第10條第1項第2款規定，開發費用之償
22 還非僅以登記抵費地方式為之，且需經會員大會決議，或授
23 權之理事會為之，法院並無調整或處分之權限。綜上，宇城
24 公司主張之先備位請求均無理由，並求為判決駁回宇城公司
25 本件請求及假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准宣
26 告免為假執行。

27 三、參加人則陳述：宇城公司提出證明上訴人間有非書面之投資
28 關係存在之證據方法，僅為參與系爭重劃作業投資人間之內
29 部約定，與佃西(一)重劃會無關。且宇城公司與佃西(一)重劃會
30 間之勞務作業契約，已由參加人為契約承擔，並經佃西(一)重
31 劃會承認，即由參加人概括承受系爭重劃作業勞務之權利、

01 義務關係，宇城公司對佃西(一)重劃會已無任何權利、義務存
02 在；而系爭轉讓契約書關於400萬元權利歸屬宇城公司之記
03 載，係參加人與宇城公司間之內部約定，依債之相對性，並
04 不拘束佃西(一)重劃會。再系爭重劃作業尚未完成且結算，未
05 達可分配抵費地之階段，宇城公司自不得請求分配抵費地。
06 又依臺南地政局函覆結果可知，酌定保留之抵費地，不得作
07 為宇城公司請求移轉登記之標的。綜此足認，宇城公司之本
08 件請求，均非有據等語。

09 【原審判決駁回宇城公司先位之訴及先、備位之假執行聲
10 請，並准予備位請求確認宇城公司對佃西(一)重劃會有出資額
11 400萬元之分配權利存在。兩造對其等敗訴部分不服，均提
12 起上訴，宇城公司聲明：(一)原判決關於駁回宇城公司後開第
13 二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁
14 判均廢棄；(二)上開廢棄部分，佃西(一)重劃會應將○○段0000
15 地號土地之系爭應有部分之所有權移轉登記予宇城公司；(三)
16 願供擔保請准宣告假執行。另追加備位聲明一：(一)佃西(一)重
17 劃會應造具如附表所示之出售清冊並作成同意出售○○段00
18 00地號土地之系爭應有部分之所有權移轉登記予宇城公司之
19 決議，將上開決議及清冊送請臺南市政府備查，並願供擔
20 保，請准宣告假執行。佃西(一)重劃會則求為判決駁回上訴及
21 追加之訴；另就其敗訴部分，則聲明：(一)原判決主文第二項
22 廢棄；(二)上開廢棄部分，宇城公司在第一審之訴駁回。宇城
23 公司則求為判決駁回上訴】。

24 四、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
25 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，
26 分別列舉如下（見本院卷第582至586頁）：

27 (一)兩造不爭執事項：

- 28 1. 宇城公司與陳嘉得等4人於102年7月30日，簽立臺南市安南
29 區佃西(一)重劃作業協議書（即前述之第一份協議書），並約
30 定預估投資金額為12,154萬9,000元（協議書上誤載為1,215
31 萬4,900元），股權分配比例為：宇城公司6.17%、立城公司

01 6.17%、陳嘉得29.22%、劉志堅29.22%、廖堅志29.22%【見
02 原法院110年度補字第497號卷（下稱原審補字卷）第21至22
03 頁】。

04 2. 第一份協議書第4條第(一)項約定：「宇城及立城之服務作業
05 費（分別各為750萬元）作為投資金額，因此全案執行過程
06 中不再支付任何費用予宇城公司及立城公司，僅在全案完成
07 且結算後依股權比例分配收益」（見原審補字卷第21頁）。

08 3. 佃西(一)重劃會102年之章程，如原證18所示（見原審卷(一)第2
09 07至213頁）；107年5月之章程，如被證1所示（見原審卷(一)
10 第43至49頁）。

11 4. 佃西(一)重劃會107年5月之章程第10條第1項第2款規定：「本
12 重劃區所需開發費用，由理事會籌措支應，其籌措及償還方
13 式如下：二、償還方式：(一)由收取繳納之差額地價及出售抵費
14 地所得之價金抵付。(二)由收取繳納之差額地價及核定重劃後
15 地價計算折抵之抵費地面積登記予出資者。(三)其他合於法令
16 規定方式」（見原審卷(一)第48頁）。

17 5. 佃西(一)重劃會於102年10月31日召開第二次理事會，會中決
18 議委託宇城公司之事項為：「負責土地所有權人，各項問題
19 溝通與重劃作業進度說明」，並經臺南地政局准予備查在
20 案，有臺南地政局102年11月8日南市地劃字第1020992570號
21 函及佃西(一)重劃會102年11月4日佃西(一)自劃字第102110400
22 號函附重劃會第二次理事會會議紀錄在卷可查（見原審卷(一)
23 第91至102頁；原審卷(二)第177至179頁）。佃西(一)重劃會未
24 曾給付宇城公司任何報酬（見本院卷第220頁）。

25 6. 參加人與劉志堅於105年10月13日，簽立佃西(一)重劃投資抵
26 費地預售協議書（下稱系爭預售協議書，見原審補字卷第27
27 至28頁），其上之見證人楊淳鈞係當時佃西(一)重劃會之理事
28 長，並於其中蓋印「宇城公司」及負責人之大小章。

29 7. 參加人於105年10月27日，依系爭預售協議書之約定，簽發
30 面額665萬元之支票交劉志堅，以給付第1期款（即總金額之
31 50%），並經提示兌現【見原法院109年度訴字第1780號卷

01 (下稱另案卷)第47頁】。

- 02 8. 宇城公司、參加人及劉志堅於105年10月31日，簽立重劃業
03 務轉讓契約書（即前述之系爭轉讓契約書），約定由參加人
04 承接宇城公司於系爭重劃區之後續重劃作業。佃西(一)重劃會
05 認同參加人就系爭重劃區之作業服務費（見原審卷(一)第296
06 頁）。
- 07 9. 依系爭轉讓契約書第2條約定：「重劃服務作業費乙方（宇
08 城公司）於102年8月與本重劃區相關人所簽訂的臺南市安南
09 區佃西(一)重劃作業協議書中所列的服務作業費750萬元，其
10 中350萬元的權利屬於甲方（參加人）所有，400萬元的權利
11 屬於乙方（宇城公司）所有，於本案完成且結算後，依此比
12 例分配收益」（見原審補字卷第25至26頁）。系爭轉讓契約
13 書已有通知佃西(一)重劃會知悉（見本院卷第180、249頁）。
- 14 10. 廖堅志、陳嘉得、劉志堅、立城公司（法定代理人廖堅
15 志）及宇城公司於105年10月31日，簽立臺南市第127期佃
16 西(一)自辦市地重劃區投資人同意書，約定：「本重劃區原
17 投資人宇城公司承攬本案部分重劃作業之服務費750萬元及
18 其轉投資權利中的350萬元（約佔其轉投資權利的46.67%）
19 讓予由參加人承受，同時原宇城公司所負責之後續各項作
20 業，亦由參加人負責承接作業」等語（見另案卷第271
21 頁）。
- 22 11. 107年初，劉志堅欲將其系爭重劃案投資29.22%股權出售予
23 歲名投資有限公司（下稱歲名公司）、凱博投資開發有限
24 公司（下稱凱博公司），乃商經宇城公司同意，由宇城公
25 司作為該29.22%股權之出名人，以利與歲名公司、凱博公
26 司簽約，復因第一份協議書之原始投資人已有變動，宇城
27 公司與陳又維、廖堅志、參加人及立城公司另行簽立臺南
28 市安南區佃西(一)重劃作業協議書（下稱第二份協議書），
29 簽約日期則倒填為102年8月1日（見原審補字卷第83至86
30 頁；原審卷(一)第127至129頁）。
- 31 12. 依第二份協議書第3條約定：「股權分配比例：(一)鄭俊杰

(即參加人)：6.17%。(二)立城公司：6.17%。(三)陳又維：29.22%。(四)宇城公司：29.22%。(五)廖堅志：29.22%」；第4條第1項約定：「鄭俊杰、立城公司服務作業費（分別各為750萬元）作為投資金額，因此全案執行過程中不再支付任何費用予鄭俊杰及立城公司，僅在全案完成且結算後依股權比例分配收益」；第4條第3項約定：「在本案執行中，同意在適當時機處分部分抵費地或考慮向銀行融資以減輕股東資金籌措，惟所有決策需經出資者（陳又維、宇城公司、廖堅志）三方討論後決定之」（見原審卷(一)第127至129頁）。

13. 107年3月8日，劉志堅以宇城公司名義與歲名公司、凱博公司簽立重劃投資權利轉讓契約書，並收受歲名公司、凱博公司交付之面額700萬元（價款）支票，業經提示兌現。107年10月1日劉志堅復收受歲名公司、凱博公司交付之面額410萬元（價款）支票，並經提示兌現（見另案卷第141、145至149、248頁）。

14. 系爭重劃作業於109年8月2日，召開第16次理事會，準備將部分原土地所有權人重劃後應分得之非抵費地新地號簿冊送登（見另案卷第95頁）。

15. 劉志堅於109年間，以參加人未依系爭預售協議書約定，給付第2、3期價金為由，對其提起給付價金之訴，經原法院以109年度訴字第1780號判決駁回劉志堅之請求，劉志堅不服提起上訴，經本院以110年度上字第186號判決上訴駁回確定（見原審補字卷第29至38頁；原審卷(一)第277至289頁）。

16. 佃西(一)重劃會於110年4月28日，召開第17次理事會，依重劃會110年4月28日佃西(一)自劃字第110042800號函附第17次理事會會議紀錄內之抵費地出售清冊，其中臺南市○○區○○段0000○0000○0000地號土地承買人為林茂長，同段0000地號土地承買人為林茂長及重劃會法定代理人廖堅志，同段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、000

01 0、0000、0000、0000、0000、0000地號土地、○○段0000
02 地號土地承買人均為廖堅志。又依臺南市安南區○○段000
03 0、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、
04 0000、0000、0000地號土地異動索引查詢資料，上開土地
05 均係於110年7月9日為第一次登記，登記權利人均為廖堅志
06 （見原審卷(一)第215至269頁）。佃西(一)重劃會尚未分配任
07 何抵費地予鄭俊杰。

08 17. 臺南市○○區○○段0000地號土地經重劃會第20次理事會
09 會議審議處分出售，訴外人清景麟地產有限公司業於112年
10 7月12日，因買賣為原因登記為所有權人，其應有部分比例
11 為全部，並經臺南地政局112年6月29日南市地劃字第11208
12 32233號函覆重劃會所送第20次理事會會議紀錄，經查出席
13 及決議人數符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14
14 條規定，予以備查（見本院卷第127至139頁）。

15 18. ○○段0000地號土地登記謄本所載之所有權人為空白，管
16 理者為臺南地政局（見本院卷第141頁）。

17 (二)兩造之爭執事項：

- 18 1. 宇城公司對佃西(一)重劃會之作業費750萬元，是否為對重劃
19 會之投資款，而有非書面之重劃投資契約存在？
20 2. 承上若有，宇城公司是否業將該投資款全部讓與參加人？或
21 僅讓與其中之350萬元，尚餘400萬元？
22 3. 系爭重劃作業是否已經完成且結算？是否達於可分配之階
23 段？
24 4. 宇城公司「先位請求」佃西(一)重劃會應將○○段0000地號土
25 地之系爭應有部分之所有權移轉登記予宇城公司，抵償其40
26 0萬元之出資權利，有無理由？
27 5. 宇城公司「追加備位聲明一」，請求佃西(一)重劃會應造具如
28 附表所示之出售清冊並作成同意出售○○段0000地號土地之
29 系爭應有部分之所有權移轉登記予宇城公司之決議，及將上
30 開決議及清冊送請臺南市政府備查，有無理由？
31 6. 宇城公司「備位聲明二」，請求確認宇城公司對佃西(一)重劃

01 會有出資額400萬元之分配權利存在，有無理由？

02 五、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

03 (一)兩造間原有「非書面」之重劃投資契約存在：

04 1. 按主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須
05 具備之特別要件事實，負舉證之責任，惟此特別要件事實之
06 具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依
07 經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不
08 可，非以直接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證
09 明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不
10 得將各事實予以割裂觀察（最高法院110年度台上字第1623
11 號、102年度台上字第1912號、98年度台上字第602號判決意
12 旨參照）。本件宇城公司主張兩造間有「非書面」之重劃投
13 資契約存在，然為佃西(一)重劃會執前詞否認，依上規定及說
14 明，自應由宇城公司就該等有利於己之事實，負舉證責任，
15 惟不以直接證明要件事實為必要。

16 2. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
17 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
18 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於非必要之
19 點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民
20 法第153條第1項、第2項分別定有明文。而投資契約並非要
21 式行為，除當事人間曾約定須用一定方式外，不論言詞或書
22 據，祇須意思表示合致即可成立。又所謂投資契約，係指投
23 資人出資一定資金於固定收益之特定標的，雙方並就分配股
24 權比例、標的的收益分配比例及方式、風險分擔等權利義務為
25 約定之契約。是投資契約之成立，除投資人有交付投資款
26 外，須雙方已就出資金額及分配股權比例等必要之點為一致
27 之意思表示，並應就標的的收益分配比例及方式、風險分擔等
28 權利義務之實質內容為約定。經查：

29 (1)依兩造不爭執事項1所示，宇城公司與陳嘉得等4人於102年7
30 月30日簽立第一份協議書，並約定預估投資金額為12,154萬
31 9,000元，股權分配比例為：宇城公司6.17%、立城公司6.1

01 7%、陳嘉得29.22%、劉志堅29.22%、廖堅志29.22%。其中第
02 4條第(一)項約定：「宇城及立城之服務作業費（分別各為750
03 萬元）作為投資金額，因此全案執行過程中不再支付任何費
04 用予宇城公司及立城公司，僅在全案完成且結算後依股權比
05 例分配收益」等語，為兩造所不爭執，並有第一份協議書在
06 卷可憑（見原審補字卷第21至22頁）。嗣佃西(一)重劃會於10
07 2年10月28日，經臺南市政府准予核定，有該府102年10月28
08 日府地劃字第1020914806號函在卷可憑（見原審卷第83
09 頁）。又佃西(一)重劃會經准予核定後，旋於同年月31日，召
10 開第二次理事會，並決議委託宇城公司「負責土地所有權
11 人，各項問題溝通與重劃作業進度說明」，復送請臺南地政
12 局准予備查，亦有臺南地政局102年11月8日南市地劃字第10
13 20992570號函及佃西(一)重劃會102年11月4日佃西(一)自劃字第
14 102110400號函附重劃會第二次理事會會議紀錄在卷可按
15 （見原審卷(一)第91至102頁；原審卷(二)第177至179頁）。上
16 開事實，堪予認定。

17 (2)由上開歷程以觀，宇城公司與陳嘉得等4人於佃西(一)重劃會
18 成立前，協議出資一定比例投資系爭重劃作業，宇城公司之
19 出資形式則以750萬元之服務作業費作為出資額，佃西(一)
20 重劃會經核定後即決議由宇城公司負責與土地所有權人溝通
21 各項問題與說明重劃作業進度，復參酌兩造不爭執事項5後
22 段所示，佃西(一)重劃會未曾給付宇城公司任何報酬，顯見上
23 開事實之發展完全符合第一份協議書所載之內容（即由宇城
24 公司提供服務作業，不再給付任何費用予宇城公司）。足認
25 佃西(一)重劃會決議委請宇城公司負責與地主溝通、說明，且
26 不支付宇城公司任何費用，係本於第一份協議書之投資關係
27 為基礎，而宇城公司於前階段確曾投入系爭重劃案之作業，
28 此為兩造所不爭執，是宇城公司主張其與佃西(一)重劃會約定
29 以勞務出資750萬元，兩造間有非書面之重劃投資契約存
30 在，符合一般人之經驗法則，尚非無據。

31 (3)再佐以劉志堅前對參加人提起給付價金事件中（如兩造不爭

01 執事項15所示)，佃西(一)重劃會曾函覆原法院略稱：「(二)劉
02 志堅先生原為本重劃區『原始投資人』之一…；(三)鄭俊杰先
03 生承受自『原始投資人宇城公司』750萬元作業服務費之投
04 資權利義務…」等語（下稱佃西(一)重劃會另案函文，見另案
05 卷第95至96頁；原審補字卷第65至66頁）。由上開函文可
06 見，佃西(一)重劃會於函文中載明「劉志堅」及「宇城公司」
07 均為佃西(一)重劃會之「原始投資人」，且「宇城公司」之投
08 資金額為750萬元作業服務費乙節，核與系爭第一份協議書
09 所載之「原始投資人」包含劉志堅、宇城公司在內，且宇城
10 公司係以作業服務費之方式投資等記載吻合。益證佃西(一)重
11 劃會亦認宇城公司確為系爭重劃作業之「原始投資人」，並
12 以750萬元之作業服務費作為投資額。

13 (4)佃西(一)重劃會及參加人固執前詞辯稱兩造間就所謂「非書
14 面」投資契約之具體內容付之闕如，難認有該契約之存在。
15 惟按投資契約之成立，僅須契約當事人就出資金額、分配股
16 權比例、標的收益分配比例及方式、風險分擔等權利義務之
17 實質內容約定為已足，業如前述。經查，宇城公司係以服務
18 作業費750萬元作為投資額，已敘如前，可認兩造間就宇城
19 公司之出資額為750萬元，已達成意思表示合致；另兩造間
20 就宇城公司之分配股權比例、標的收益分配比例及方式等部
21 分，雖無明確之約定內容，惟參酌佃西(一)重劃會另案函文說
22 明二載明：「劉志堅先生原為本重劃區原始投資人之一，並
23 於102年7月30日與其他投資人共同簽訂臺南市安南區佃西(一)
24 重劃會業協議書，股權分配比例為29.22%…」等語（見原審
25 補字卷第65頁），核與第一份協議書第3條載明劉志堅之股
26 權分配比例為29.22%之情相符（見原審補字卷第21頁）。可
27 認佃西(一)重劃會確係以第一份協議書作為投資人之股權比例
28 及依該股權比例作為分配收益之比例；其次，據證人即佃西
29 (一)重劃會之理事長廖堅志於另案證稱：宇城公司在系爭重劃
30 案主要的任務就是拜訪、溝通，拿到同意書，宇城及立埕公
31 司的作業費750萬元都是固定的，不用再出資，以後就是以7

50萬元與總投資款的比例作分配等語（見另案卷第242、246頁）。足認佃西(一)重劃會與宇城公司間確有投資股權比例及收益分配比例之合意，此部分與宇城公司之主張相符，顯見兩造間之非書面重劃投資契約，已就出資金額、分配股權比例、標的收益分配比例等契約必要之點為約定，並意思表示合致，應認兩造間之重劃投資契約已成立，佃西(一)重劃會及參加人上開所辯，尚非可採。

(二)宇城公司業將750萬元投資款全部讓與參加人，已無可請求分配之金額：

1. 宇城公司主張其與參加人固簽立系爭轉讓契約書，惟僅將750萬元投資款中之350萬元讓與參加人，對佃西(一)重劃會仍保有400萬元之投資權利，並援引另案判決及廖堅志於另案之證詞為據。惟佃西(一)重劃會及參加人均抗辯宇城公司之750萬元投資權利已全數轉讓與參加人。經查，據證人即宇城公司之法定代理人楊淳鈞於另案證稱：宇城公司把對系爭重劃會的權利6.17%「全部賣清」參加人，宇城公司在系爭重劃案就沒有相關權利，宇城公司的權利就移轉給參加人，之後重劃區要付出相關的錢，要由參加人出，不是宇城公司出。依第一份協議書，宇城公司要出750萬元，宇城公司業務費已經出了400萬元，這個意思是說剩下的350萬元參加人要出，但這是前言，反正宇城公司就是把權利「全部賣清」給參加人，並不是說宇城公司仍然在重劃區有400萬元的權利等語（見另案卷第194至196、200頁）。衡以楊淳鈞為宇城公司之名義負責人，且其保管一套公司大小章，並於簽章時親自審閱相關文件，業據楊淳鈞於另案中證述明確（見另案卷第191頁），顯見楊淳鈞清楚知悉宇城公司之投資事宜，復參以宇城公司非另案訴訟之當事人，楊淳鈞於另案所為之證詞相較本件而言，較少慮及本身之利益，應為客觀、公正而可採信。從而，由楊淳鈞前揭證詞反足以證明宇城公司已將其對佃西(一)重劃會之投資權利全部轉讓與參加人，對佃西(一)重劃會已不再有400萬元之投資權利存在。

2. 依兩造不爭執事項8、9所示，宇城公司、參加人及劉志堅於105年10月31日簽立系爭轉讓契約書，依系爭轉讓契約書第2條約定：「重劃服務作業費乙方（宇城公司）於102年8月與本重劃區相關人所簽訂的臺南市安南區佃西(一)重劃作業協議書中所列的服務作業費750萬元，其中350萬元的權利屬於甲方（參加人）所有，400萬元的權利屬於乙方（宇城公司）所有，於本案完成且結算後，依此比例分配收益」，有系爭轉讓契約書在卷可憑（見原審補字卷第25至26頁）。嗣於107年初，劉志堅欲將其投資之29.22%股權出售予歲名、凱博公司，乃商經宇城公司同意，由宇城公司作為該29.22%股權之出名人，以利與歲名公司、凱博公司簽約，復因第一份協議書之原始投資人已有變動，宇城公司與陳又維、廖堅志、參加人及立埕公司另行簽立第二份協議書，簽約日期則填載為102年8月1日，業如兩造不爭執事項11所示，並有第二份協議書在卷可證（見原審補字卷第83至86頁；原審卷(一)第127至129頁），均堪認定。而觀諸第二份協議書第3條預估股權分配比例之記載，其中宇城公司之比例為29.22%，此為劉志堅借名登記在宇城公司之股權，宇城公司已無第一份協議書所載之6.17%股權比例，二份協議書相較之下，第二份協議書則多出參加人之6.17%股權比例，此部分即為宇城公司讓與參加人之股權比例，此情與楊淳鈞前述證詞一致，可認宇城公司確實已將其投資佃西(一)重劃會之股權比例6.17%「全部」讓與參加人；再依第二份協議書第4條第(一)項約定：「『鄭俊杰』、立埕公司服務作業費（分別各為750萬元）作為投資金額，因此全案執行過程中不再支付任何費用予鄭俊杰及立埕公司，僅在全案完成且結算後，依股權比例分配收益」等語（見原審卷(一)第127頁）。足認第一份協議書同條項之「宇城公司」，已由第二份協議書之「鄭俊杰」取代，則第二份協議書既然成立在後，自應以第二份協議書為主，是佃西(一)重劃會及參加人辯稱宇城公司業將其對佃西(一)重劃會之750萬元投資權利全部讓與參加人乙節，應信為

真。

3. 至宇城公司援引系爭轉讓契約書第2條之前述約定內容，主張其僅讓與參加人350萬元服務作業費，對佃西(一)重劃會尚有400萬元之權利存在。惟系爭轉讓契約書之簽約人僅有參加人、宇城公司及劉志堅（見原審補字卷第25、26頁），佃西(一)重劃會並非當事人，該等約定內容核屬宇城公司與參加人間之約定，要與佃西(一)重劃會無關，自不得執此對抗佃西(一)重劃會。
4. 宇城公司復主張另案判決於理由中，已認定宇城公司對佃西(一)重劃會尚有400萬元抵費地之分配權利存在乙節。本院觀諸另案判決理由中雖載明：「至宇城公司仍有之400萬元作業服務費表彰之抵費地權利，並非原告（即劉志堅）所有，與本件無涉，況被告（即參加人）亦否認其因系爭抵費地預售協議書購得宇城公司所有之400萬元作業服務費表彰之抵費地權利，附此敘明」等語（見另案卷第312頁）。惟另案判決之當事人並非兩造，對兩造本無任何拘束力；況宇城公司對佃西(一)重劃會是否仍有400萬元作業服務費存在，非另案判決之主要爭執內容及審理標的，且宇城公司雖仍有400萬元作業服務費表彰之抵費地權利，惟究係對參加人而存在，或係對佃西(一)重劃會而存在，未經另案判決所是認。綜此，上開另案判決理由中之附帶說明，亦無從拘束本院及兩造。
5. 宇城公司另援引廖堅志於另案之證詞，作為其上開主張之佐證。本院檢視廖堅志於另案中固曾證稱：宇城公司因為有資金需求，所以我介紹參加人與劉志堅認識，他們在105年10月31日簽立系爭系爭轉讓契約書，將重劃業務區分，本來宇城公司預估作業費750萬元，因宇城公司估算大概已施作約400萬元，大家就確認宇城公司在系爭重劃案裡還有400萬元作業費出資，預估750萬元中之350萬元及接下來應該處理的作業費就由參加人出，所以將來宇城公司、參加人就依400萬元、350萬元金額與總工程款的比例分抵費地。就我的認

01 知，現在佃西(一)重劃會的投資人有宇城公司400萬元、立埕
02 公司750萬元、參加人350萬元、陳嘉得3千萬元、歲名公司
03 加凱博公司可能為5、6千萬元，其餘是我出的等語（見另案
04 卷第238、239、241頁）。然而，廖堅志於同日作證時，經
05 提示佃西(一)重劃會另案函文詢以：「被告（即參加人）是用
06 750萬的作業費來計算，到底被告是要用350萬還是用750萬
07 做計算？」，廖堅志則改證稱：「被告應該多少給原告是他
08 們之間的事，我們重劃會是按照他們的契約書，因為倒填日
09 期的那份契約書，750萬的權利是記載被告，所以我們才這
10 樣回，但是我知道其實宇城公司是有400萬作業費的權利」
11 等語（見另案原審卷第242頁）、「（問：重劃業務轉讓契
12 約書有任何宇城公司轉換權利給被告的成分嗎？）沒有所謂
13 的出售不出售的問題，是工作上到這邊截止，是結算多少屬
14 於宇城公司多少屬於被告，因為宇城公司不想做了，後面還
15 有多長的路不知道。反正我們後來作業就是針對被告，宇城
16 公司跟被告之間雖然有協議，但是跟我們無關，我們就是
17 要求被告做，所以倒填日期的契約書也沒有特別寫宇城公司40
18 0萬的這部分」等語（見另案原審卷第243頁）。首先，廖堅
19 志有關宇城公司對佃西(一)重劃會尚有400萬元投資權利存在
20 之證詞，核與佃西(一)重劃會另案函文說明(三)所載「鄭俊杰先
21 生承受自原始投資人宇城公司750萬元作業服務費之投資權
22 利義務」等語（見原審補字卷第65至66頁），明顯不符，而
23 佃西(一)重劃會另案函文為佃西(一)重劃會之正式文件，且依廖
24 堅志上開所證，該函覆內容係參酌第二份協議書而為，相較
25 之下，廖堅志臨訟時所為之證詞，恐摻含有其個人意見存
26 在，此從廖堅志證稱：「但是『我』知道其實宇城公司是有
27 400萬作業費的權利」等語（見另案原審卷第242頁），可得
28 印證，是本院認佃西(一)重劃會另案函文之內容，應較可採；
29 況且，廖堅志經提示該上開函文後，業已更正證詞，改稱宇
30 城公司與參加人間之系爭轉讓契約書與佃西(一)重劃會無關，
31 第二份協議書內容亦未特別載明宇城公司尚有400萬元投資

款存在等語（見另案卷第243頁），確與第二份協議書確實無此記載之事實相符，益證廖堅志更正後之證述內容與客觀事證相符，而可採信。宇城公司援引廖堅志更正前具有瑕疵之證詞為其有利之證據，尚非可採。

6. 宇城公司又提出參加人於另案出具之民事答辯四狀，主張參加人於另案中業已承認其未受讓宇城公司對佃西(一)重劃會400萬元投資款所表彰之抵費地權利部分（見本院卷第547至548頁）。惟查參加人於另案中之陳述，係參加人之個人意見，要與佃西(一)重劃會無關；且依該民事答辯狀所載：「當初簽署重劃業務轉讓契約之目的，是讓宇城公司退出重劃會之作業，由被告（即參加人）接手未完成之作業，未完成之作業部分的作業費勞務價值為350萬元，此部分金額轉作為投資款，日後結算可得之抵費地權利，由被告享有，而宇城公司已完成之部分作業，已無任何業務可以轉讓，而此部分勞務價值為400萬元，轉作投資款結算後可得抵費地權利仍屬宇城公司所有。因此，重劃業務轉讓契約只是將後續業務交由被告接手完成，被告所享有者，是自己完成作業的權利，根本沒有任何宇城公司將權利轉讓之成分在內……足證，被告當初和宇城公司所簽署之重劃作業轉讓契約，絕非權利轉讓，更與兩造所簽之抵費地預售協議書無關」等語（見另案卷第261頁；本院卷第556頁）。細繹上開答辯狀所載「宇城公司已完成之部分作業，已無任何業務可以轉讓，而此部分勞務價值為400萬元，轉作投資款結算後可得抵費地權利仍屬宇城公司所有」等語，不能排除係參加人與宇城公司間之內部協議，亦即係重申參加人對宇城公司已完成部分（即400萬元）之作業服務費仍應由宇城公司享有，若參加人得分配抵費地，宇城公司仍得對參加人主張該部分之權利，要與佃西(一)重劃會無關，亦難採為對宇城公司有利之認定。

(三)綜上，兩造間原本雖有非書面之重劃投資契約存在，惟宇城公司業將該750萬元投資權利全部讓與參加人，宇城公司對

01 佃西(一)重劃會已無任何投資權利存在。而本件宇城公司之先
02 位請求及第一、二備位請求所依憑之非書面重劃投資契約中
03 之權利既已全部讓與而不存在，宇城公司之上開請求即無所
04 據，均無從准許。本院就其餘爭執事項，亦無再予審究之必
05 要，附此敘明。

06 六、綜上所述，宇城公司依兩造間非書面之重劃投資契約，先位
07 請求佃西(一)重劃會應將○○段0000地號土地之系爭應有部分
08 之所有權移轉登記予宇城公司，及第二備位請求確認宇城公
09 司對佃西(一)重劃會有出資額400萬元之分配權利存在，均無
10 理由，不應准許。其就先位請求為假執行之聲請，亦失所依
11 據，無從准許。原審判決確認宇城公司對佃西(一)重劃會有出
12 資額400萬元之分配權利存在，駁回宇城公司之先位之訴及
13 假執行之聲請，暨駁回備位之訴之假執行聲請。有關原審就
14 移轉土地所有權登記部分，為宇城公司敗訴之判決，經核並
15 無不合，宇城公司就此部分，猶執前詞指摘原判決不當，求
16 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。有關原判決主文第
17 2項確認宇城公司對佃西(一)重劃會有出資額400萬元之分配權
18 利存在部分，容有未洽，佃西(一)重劃會就此部分指摘原判決
19 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分
20 廢棄，改判如主文第2項所示。另宇城公司於本院追加第一
21 備位請求佃西(一)重劃會應造具如附表所示之出售清冊並作成
22 同意出售○○段0000地號土地之系爭應有部分之所有權移轉
23 登記予宇城公司之決議，將上開決議及清冊送請臺南市政府
24 備查，為無理由，自應由本院駁回追加第一備位之訴。而第
25 一備位之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予
26 駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
28 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論
29 斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

30 八、據上論結，本件佃西(一)重劃會之上訴為有理由，宇城公司之
31 上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第450條、第449條

第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 7 月 11 日
民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

法官 黃聖涵

法官 曾鴻文

上為正本係照原本作成。

宇城土地開發有限公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
臺南市第127期佃西(一)自辦市地重劃區重劃會不得上訴。

中華民國 113 年 7 月 11 日

書記官 葉宥鈞

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

(續上頁)

01

編號	土地標示					承買人姓名	持分比例	出售價款	
	鄉鎮市區	段	地號	面積 (m ²)	權利 範圍	統一編號		出售單價 (元/m ²)	出售 總價
01	安南區	○○	0000	000.14	1/1	宇城土地開發有限公司 (統編：00000000)	00000000/000000000	1萬6,406.9元	400萬元