臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第286號

上　訴　人　臺南市第135期○○(一)自辦市地重劃區重劃會

000000000000000000

法定代理人　鍾嘉村

訴訟代理人　周章欽律師

陶德斌律師

蘇柏亘律師

張清雄律師

曾本懿律師

陳宥廷律師

被上訴人　　蘇秀月

兼訴訟代理人　　蘇秀英

被上訴人　　蘇秀玉

蘇銀盾

蘇金章

蘇清欽

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

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，上訴人對於中華民國114年9月19日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度訴字第1494號）提起上訴，本院於115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人主張：伊等被繼承人蘇寮所有如附表所示土地

（下稱重劃前土地），位在臺南市第135期㈠自辦市地重劃區（下稱系爭重劃區）範圍內，上訴人辦理系爭重劃區土地重劃事宜，於民國112年9月15日第3次會員大會中決議通過「議案二：認可重劃分配結果案」（下稱系爭決議案），惟該決議案將系爭土地編定為抵費地，並將蘇寮分配在重劃後之○○段946地號土地（下稱重劃後946地號土地），違反市地重劃實施辦法第31條第1項規定，應屬無效。因上訴人對此尚有爭執，爰求為判決：確認系爭決議案所通過系爭重劃區土地分配結果，就被上訴人所有如附表所示土地所為土地分配決議無效等語。

二、上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴人本件請求：被上訴人之取配面積，按其等繼承之重劃前土地應有部分比例計算為3,874.95㎡，扣除重劃後各項負擔，應分配面積為2,102.76㎡。系爭重劃前198地號土地屬道路、系爭重劃前194-1地號土地則於重劃後，大多劃設為道路並橫跨數街廓，伊為免違反市地重劃實施辦法第31條第1項第1款公設用地不得分配之規定，及遵循市地重劃實施辦法第30條授權臺南市政府制訂之「擬定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計劃案」（下稱系爭副都心計畫案）中有關重劃後土地「最小基地開發單元限制」，乃擇系爭重劃前194-1地號土地於重劃後之街廓位置，劃設完整方正之重劃後946地號土地予被上訴人，對被上訴人並無不利。倘若強行分配原位次予被上訴人，將造成其等同意分配之土地面積1,937.48㎡未達最小開發單元，以致無法申請開發建築，顯與市地重劃之目的相悖等語。【原審判決：確認系爭決議案所通過系爭重劃區土地分配結果，就被上訴人所有如附表所示土地所為土地分配決議無效。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠如附表所示重劃前土地，原為被上訴人之被繼承人蘇寮所有，嗣蘇寮於113年1月17日死亡，上開土地由被上訴人6人

因分割繼承而共有，其應有部分如附表應有部分欄所示（見原審卷第35、109至120頁）。

㈡上訴人依平均地權條例第58條第3 項規定，經重劃區內私有土地所有權人半數以上，私有土地總面積半數以上之同意，經主管機關臺南市政府以103年3月13日府地劃字第1030135885號函（見原審卷第33至34頁），核准實施之自辦市地重劃會，系爭重劃前土地均位於系爭重劃區範圍內。

㈢上訴人於112年9月15日召開第三次會員大會，於議案二「認可重劃分配結果案」，決議通過上訴人理事會之分配草案，並自112年11月6日起至同年12月18日止之期間，公告土地分配結果。蘇寮所有之系爭重劃前土地合計取配面積為3,874.95㎡，重劃後獲分配在鄰接10米道路之重劃後946地號土地（面積1,937.48㎡），蘇寮扣除各項負擔後應分配面積為2,102.76㎡，故除分配土地外，尚得領取差額地價330萬5,600元（見原審卷第61、63頁）。

㈣蘇寮不服前項分配結果，於112年11月29日提出異議，請求分配在重劃後○○段943、944 地號土地（面積依序為1,750㎡、1,600 ㎡，下稱重劃後943、944地號土地）位置，分經上訴人於112年12月27日召開土地分配異議協調會、113年6月11日召開理事會以議案八為協調後，仍維持系爭決議，而協調不成立（見原審卷第65至83頁）。被上訴人6人於113年8月3日接獲上訴人通知理事會協調紀錄，經臺南市政府備查後之同年月15日提起本件訴訟。

㈤系爭重劃區之「最小分配面積標準」，係參照「最小建築基地面積」定為49㎡。

㈥重劃後943、944地號土地位置，均坐落在安南區副都心之北側低密度住宅區，依臺南市政府「擬定臺南市安南區副都心（北側低密度住宅區部分）細部計劃案」（下稱系爭副都心計畫案）說明書規定，該範圍內土地，有最小基地開發單元之限制；重劃後946地號土地則不在該最小基地發開單元之範圍內（見原審卷第255頁）。

㈦兩造曾於108年9月18日，簽立「同意市地重劃契約書」（見原審卷第323至327頁）。

四、兩造爭執事項：

系爭決議是否違反市地重劃實施辦法第31條第1項之規定而無效？

五、得心證之理由：

㈠按市地重劃實施辦法第30條、第31條第1項分別規定：「重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積」、「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第22條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準2分之1者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準2分之1者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。三、同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。四、分別共有土地，共有人依該宗應有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標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾3分之2之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第

2款規定辦理或仍分配為共有。五、重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。六、重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之」。而市地重劃實施辦法第31條第1項前段規定所謂「原街廓」、「原路街線」，係指重劃前原有土地坐落街廓所「面臨」之道路線，市地重劃土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線為原則，此即「原位次分配原則」。另如同一所有人在重劃區內數宗土地之一，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，則按應分配之面積較大者集中合併分配，分配位置再依上述原位次分配原則規定辦理，此即「以小就大原則」。依上開規定可知，市地重劃實施辦法第31條第1項前段之分配方式係屬原則規定，而同條項後段第1款至第7款之調整方法則屬例外規定，是重劃土地之分配，原則上應適用該條項前段之規定分配土地位置，例外當技術上無法以原位次原則實施分配時，始得適用該條項後段第1款至第7款規定之要件為調整。至於「原位次分配原則」規範之具體內涵，核諸市地重劃實施辦法第31條第1項前段及後段之規定，主要仍在於公平性之考量，而市地重劃之土地分配，類似大範圍多筆土地之合併分割，其方法自應斟酌重劃區內土地所有權人之利害關係、使用狀況、臨路情形、價格差異及利用效益等，以謀最公平適當之分配，且此分配方法須於土地分配結果之相關文件具體說明，使土地所有權人得以週知，方為適法。準此，原有土地位在重劃後共同負擔之公共設施用地內，即便不得分配原街廓內土地，然依原位次分配原則之規範意旨，亦應以相鄰街廓、面臨同等道路寬度之原則，調整分配重劃後土地。

㈡系爭重劃區之最小分配面積標準為49平方公尺，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項㈤），而重劃前194-1、198地號土地於重劃後可獲分配之面積各為1,885.265平方公尺、52.21平方公尺，業如前述，均達上開最小分配面積標準，上訴人自應依照市地重劃實施辦法第31條規定為重劃後土地之分配位置。被上訴人主張重劃前198地號土地為道路，重劃前194-1地號土地則坐落在○○寮大道及其兩側，與○○二路相鄰，有部分土地位於街廓內、部分位於公共設施道路用地上乙節，業據其提出系爭重劃區地籍範圍圖、重劃後土地分配圖、國土測繪圖資服務雲資料等件為證（見原審卷第49、61、253頁），亦為上訴人所不爭，應堪信實。則依市地重劃辦法第31條第1項本文與第7款之規定，重劃後土地分配之位置，即應以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準；重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

㈢關於重劃後土地調整分配方法，內政部編印有市地重劃作業手冊（下稱系爭手冊），以供地方政府於執行市地重劃業務時參照，當可併為重劃會辦理市地重劃土地分配時之重要指引。查系爭手冊第拾柒章第五節共同負擔公共設施用地分配原則中關於㈠道路用地分配原則記載略以：1.道路用地所有權人如於該道路兩側街廓內亦有土地時，得於不影響原街廓土地分配位次下，以道路中心線為界，將坐落於道路用地內土地分向兩側土地合併分配。2.如分向兩側分配方式，有一側街廓內土地未能達該街廓之最小分配面積時，得於不影響原街廓內土地分配位次下，向另一側集中分配。3.如道路之一側屬公共設施用地，得於不影響原街廓內土地分配位次下，向另一側集中分配。4.道路用地所有權人於兩側街廓內原有土地分配後已無空地可供分配道路用地，或道路用地所有權人於兩側街廓內本無土地可供合併分配時，則道路用地調配於其他街廓內（見原審卷第145至146頁）。依此，重劃

土地分配有上開分配原則第1.至3.點情形者，得於不影響原街廓土地分配位次，依分配原則向原街廓兩側合併分配或一側集中分配；僅於上開第4.點之情形，則調配於其他街廓。本件重劃前194-1地號土地有部分位於街廓內土地、部分位於公共設施道路用地，應屬於街廓兩側有土地可供合併分配者，上訴人復未說明本件存有「兩側街廓內原有土地分配後已無空地可供分配」之情形，依上說明，自應依前揭分配原則第1.至3.之規定，集中分配於原街廓（○○寮大道與○○二街相交之街廓）面臨原有路街線（路寬30米之○○寮大道），乃系爭決議竟將被上訴人分配至重劃後僅臨10米道路之946地號土地，顯然與按原街廓面臨原有路街線之分配原則不符。

㈣上訴人雖主張：因重劃後943、944地號土地位置均坐落於安南區副都心之北側低密度住宅區，依系爭副都心計畫案規定，該範圍內土地有「最小基地開發單元」之限制，重劃後943、944地號土地之最小基地開發單元面積分別為1,750平方公尺與1,600平方公尺，合計3,350平方公尺，被上訴人重劃後所得分配之土地面積不足3,350平方公尺，上訴人遂擇重劃後946地號土地分配予被上訴人，以免重劃後土地因不符最小基地開發單元而無法申請開發建築云云。惟查：系爭副都心計畫案所定「最小基地開發單元」之目的，係為配合鄰近既成社區道路系統之走向，規劃可貫穿全區之園林道路以形塑整體景觀意象，故沿區內園道系統兩側及北安路部分規劃較大街廓，透過大街廓最小基地規模之規定，集中留設公共性之開放空間，藉此營造基地高質發展目標，並帶動鄰近傳統社區之環境營造與改善；本案所規定之最小基地開發單元限制，僅針對該地區最小基地開發規模進行規範，即案地申請建築之基地應符合該都市計畫書規定之最小建築單元面積，並無涉整體開發之配地程序，市地重劃之土地分派仍應依地政主管機關相關規定辦理等語，有臺南市政府都市發展局113年11月6日南市都綜字第1132303968號函附卷可稽

（見原審卷第165至170頁）。由此可知，系爭副都心計畫案所定之「最小基地開發單元」，僅係限制該計畫案範圍內土地之得申請建築之最小單元面積，與市地重劃應如何分配土地無關。且自辦市地重劃之原土地所有人於配地程序獲配土地，與其後獲配土地所有權人就土地之實際開發經營，係屬不同階段，即便獲配土地未符最小基地開發單元，仍可由有意開發者或相鄰地地主整合以符合最小基地開發單元以為開發，故並非未依最小基地開發單元分配重劃後之土地，即可導致上訴人所辯其後將無法開發之結果，故除非系爭重劃區之地主與重劃會私下達成協議，或經會員大會決議通過，將最小基地開發單元列入重劃後土地分配之考量要件，否則仍不得將最小基地開發單元列為重劃土地分配程序之限制要件。另觀諸市地重劃實施辦法中並無重劃後土地之分配應受「最小基地開發單元」限制之規定，亦可知市地重劃實施辦法第31條第1項各款得調整分配位次之特別情況中，僅有針對「最小分配面積標準」所為規定，而無關於「最小基地開發單元」之規定，再從系爭重劃區之「最小分配面積標準」為49平方公尺（見兩造不爭執事項㈤），亦可知「最小分配面積標準」與系爭副都心計畫案所定之「最小基地開發單元」係屬二事。是上訴人以市地重劃實施辦法第30條中關於最小分配面積標準應符合都市計畫所規定面積之規定，主張市地重劃分配應受「最小基地開發單元」之限制云云，當無可採。況即便認為上訴人所辯最小基地開發單元為限制重劃分配依據等語為真，重劃後943、944地號土地之最小基地開發單元面積各為1,750平方公尺與1,600平方公尺，被上訴人所有之重劃前194-1地號土地可分配面積為1,885.265平方公尺，已高於前揭重劃後943、944地號土地之個別面積，何以上訴人非使被上訴人獲分配重劃後之943地號土地或944地號土地單筆土地，而係以被上訴人所得分配面積未足重劃後943地號與944地號土地之面積總和為由，逕將被上訴人分配至非屬原街廓面臨原路街線之重劃後946地號土地？益徵上訴

人所辯並不可採。

㈤另揆諸自辦市地重劃，係重劃區全體土地所有權人以所有土地參與投資，並負擔公共設施用地及費用，藉由整理合併土地，使土地整齊劃一，適合經濟使用。鑑於自辦市地重劃制度，係以土地所有權人為投資人，由其等提供土地始得進行土地之交換分合，讓參與者均享土地改良成果。準此，當土地之重劃分配有多種選擇時，在無損或影響其他土地所有權人權益情形，重劃會本於誠信原則，自當依市地重劃辦法第31條第1項規定，除以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準外，並應採取最有利該土地所有權人之分配方式，而抵費地必係參與土地重劃之所有權人為最大滿足時，才為劃設，始符重劃之精神與目的（最高法院109年度台上字第2434號民事判決意旨參照）。又所謂「抵費地」，乃將重劃區內土地所有人各自用以抵付重劃負擔之未建築土地，將之合併集中為數筆土地。故抵費地之劃設，係集中合併於土地所有人分配完畢後所餘土地之位置。抵費地之劃設方法，固未於市地重劃辦法31條所明定，惟參諸該法第31條之「原街廓原位次分配原則」，足認抵費地之劃設，應先依前開「原街廓原位次分配原則」分配重劃土地後，再集中合併於各街廓內之土地所有人已分配完畢後所餘之位置，而不應因分配抵費地位置侵害原土地所有權人之權利。本件被上訴人依「原街廓原位次分配原則」原可分配於943或944地號土地，然上訴人卻將943、944地號土地均劃分為抵費地，亦與上開原則不符。

六、綜上所述，系爭決議所通過系爭重劃區土地分配結果，就被上訴人所有如附表所示土地所為土地分配決議，違反市地重劃辦法第31條第1項所定分配原則，被上訴人請求確認系爭決議就其所有如附表所示土地所為土地分配決議無效，為有理由。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

民事第一庭　審判長法　官　王金龍

法　官　曾鴻文

法　官　洪挺梧

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　黃心怡

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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。

附表：

○○區○○段地號	面積(㎡)	所有權人	應有部分
194-1	3,770.53	蘇銀盾	1/6
		蘇金章	1/6
		蘇清欽	1/6
		蘇秀月	1/6
		蘇秀玉	1/6
		蘇秀英	1/6
198	835.36	蘇銀盾	1/48
		蘇金章	1/48
		蘇清欽	1/48
		蘇秀月	1/48
		蘇秀玉	1/48
		蘇秀英	1/48