

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第487號

原告 美亞鋼管廠股份有限公司

法定代理人 黃春發

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

楊尚訓律師

劉桂君律師

被告 簡慶輝

簡慶煌

簡慶銘

簡慶星

上四人共同

訴訟代理人 李平義律師

邱南嫣律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣6億512萬1,350元，及自民國106年3
月24日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣2億170萬7,116元為被告供擔保
後，得假執行；但被告如以新臺幣6億512萬1,350元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此

限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為如附件編號1所示，其後於本件訴訟程序進行中依系爭土地經評估價值之結果，於民國111年11月30日以民事辯論意旨(五)狀(見本院卷五第311頁)，將其聲明變更為如附件編號2所示，核其變更部分，其請求之基礎事實均屬同一，與原訴間具有共同性，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，至變更請求金額部分，係屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

乙、實體方面：

一、原告主張略以：

- 1、兩造於民國97年3月7日就「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫」AB區發展單元（下稱系爭重劃區）以自辦市地重劃（下稱系爭重劃案）所配回之部分住宅區土地，簽訂預定土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約，原證1），約定由原告(甲方)以每坪新臺幣（下同）41萬元之價金向被告(乙方)購買如系爭買賣契約附件四所示方案一(下稱方案一，院卷一第41頁)或附件五所示方案二(下稱方案二，見本院卷一第43頁)買賣標的位置及面積圖所示之重劃後土地，並由原告擇一為買賣標的出賣之。嗣於97年5月2日兩造就系爭買賣契約復簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議，原證2），將系爭買賣契約第7條所約定之委託費用改由被告支付，且系爭買賣土地價款則變更為每坪加計重劃作業費用4萬元，合計每坪45萬元，並合意將原告與訴外人豐華土地開發有限公司（下稱豐華公司）簽訂委辦契約部分改由被告與豐華公司簽約(下稱系爭委辦契約)。
- 2、原告已於97年3月及5月間依系爭買賣契約及補充協議給付第1期價款8,911萬元予被告（原證3），並於99年10月28日、同年11月5日函詢被告重劃進度，及催告渠等儘速出面處理，將依約給付第2期款1億3367萬元（原證4），然均未獲置理。迄至104年11月26日系爭重劃案完成重劃後重劃土地

01 登記（原證5），且原告於105年6月20日業以臺北龍江路郵
02 局第000197號存證信函通知被告依系爭買賣契約方案二履行
03 （原證6），被告仍置之不理。系爭買賣契約方案二之土地
04 分為上、下二區塊，其中上方區塊之土地面積2,576.86坪，
05 重劃後為坐落新北市○○區○○段00○○○○地號土地
06 全部及同段47地號土地北側、約與39地號土地齊平之30%部
07 分；下方區塊之土地面積1,713.81坪，重劃後為坐落新北市
08 ○○區○○段00○○地號全部及61地號土地南側、約與68地
09 號土地齊平之30.5%部分（原證7、8、9），除附表一所示
10 土地仍登記於被告簡慶星、簡慶煌、簡慶銘名下（同本院106
11 年度重訴字第594號判決附表一），其餘土地（包含方案二上
12 方區塊49地號土地）已為被告處分，故認為被告就系爭買賣
13 契約方案二買賣標的中之49地號土地（下稱系爭49地號土地）
14 已陷於給付不能，而有可歸責於被告之事由，致原告受有損
15 害。而系爭49地號土地面積3360.38平方公尺（約1016.51
16 坪，以下四捨五入，原證8），業於另案（案列：高院111年度
17 重上更一字第5號）中，委託第一太平戴維斯不動產估價師事
18 務所為估價，經評估系爭49地號土地於106年3月23日時每坪
19 價值為116萬元（原證107，院卷五第133、000-0000頁），
20 依此計算原告受有7億2172萬2100元之損害【計算式：「系
21 爭49地號土地面積」，乘以「106年間每坪市價」116萬元，
22 減「系爭49地號土地面積」，乘以「本件買賣契約每坪單
23 價」45萬元（土地面積參原證8土地登記謄本）】，且因原
24 告前以上開賠償金7億2172萬2100元，於另案即本院106年度
25 重訴字第594號判決，下稱594號判決，原證10）、臺灣高等
26 法院（下稱高院）107年度重上字第709號判決（下稱709號判
27 決，原證11）請求移轉登記方案二附表一所示土地，主張抵
28 銷附表一所示土地部分之價金不足額1億1660萬750元（參原
29 證10判決第30頁），故應予扣除，則本件原告得請求金額為
30 6億512萬1350元（計算式：7億2,172萬2,100元－1億1,660
31 萬750元＝6億512萬1,350元）。爰依民法第226條第1項規

01 定，及系爭買賣契約第8條第2款約定，請求被告連帶賠償原
02 告因系爭49地號土地給付不能所受損害6億512萬1,350元等
03 語。並聲明如附件編號2所示。

04 二、被告辯解略以：

05 1、兩造於新北市永翠水岸綠能特區自辦市地重劃區重劃會（下
06 稱系爭重劃會）尚未成立時，預定買賣契約、密謀綁標，收
07 買豐華公司，企圖藉由豐華公司操控系爭重劃會三分之二之
08 理事成員，不依法律所定原地原配原則，而由豐華公司將系
09 爭買賣契約選定之方案一或方案二之土地劃歸被告所有，俾
10 移轉予原告，系爭買賣契約屬三方不當之私串行為，具不法
11 目的，意圖不依自辦市地重劃辦法辦理市地重劃，操控市地
12 重劃之進行及結果，違反市地重劃之公共秩序。又有關重劃
13 事務如何進行，諸如擬定計畫書、設計土地分配、施作公共
14 設施等工作，依市地重劃辦法規定，屬於重劃會之權責，應
15 由重劃會與第三人簽約，且重劃會之決議及重劃會名義委外
16 辦理之契約均需報直轄縣市政府核定，系爭買賣契約不依法
17 律所定原地原配原則，違反強制禁止規定而無效。

18 2、系爭買賣契約於97年3月間訂立時，依土地法第83條規定，
19 為農業使用，不得建築使用，惟系爭買賣契約標的為住宅區
20 土地」，兩造簽訂系爭買賣契約時，並無可供建築使用之住
21 宅區土地存在，雖兩造約定預期於將來不能給付之情形除去
22 後為給付，然觀諸系爭補充協議書第4條之約定，可知兩造
23 將系爭買賣契約不能給付情形除去之期限訂於99年11月，惟
24 期限屆至時系爭重劃會仍未成立而無從完成系爭補充協議所
25 約定項目，則系爭買賣契約之標的自始客觀不能，且其不能
26 之情形於期限內確定無法除去，依民法第246條但書之規
27 定，契約應屬無效。系爭買賣契約因其自始不能事由於終期
28 屆至仍不能除去，依民法第246條規定，其契約仍屬無效，
29 此與以第三人之物為買賣標的者，並不相同，高院104年度
30 重上更（一）字第149號判決（下稱第149號判決）認為以第三
31 人之物為買賣標的之契約為有效之判斷（被證15），其爭點

與本件不同，高院739號判決將不同爭執事項套用於本件訴訟，認為簡慶輝等4人應受上開確定判決拘束乙節，顯有違誤。被告係以參與重劃之土地，依重劃配地結果，將來可分配取得「方案1」或「方案2」土地為買賣標的物，並非以「方案1」或「方案2」土地為買賣標的，蓋因前者係被告必須依重劃配地結果，可分配取得「方案1」或「方案2」土地為必要，後者則係以「方案1」或「方案2」為買賣標的物，兩者明顯不同，不可不辨。本件兩造間之買賣契約既已約定以被告參與重劃土地，將來可依配地結果取得「方案1」或「方案2」土地為買賣標的物，自屬前者之約定。故倘若依重劃配地結果，被告依法無從依重劃分配結果取得「方案1」或「方案2」土地，系爭買賣契約即構成原始的給付不能而無效。又自辦土地重劃係屬重劃會依市地重劃辦法實施重劃土地之分配，非被告所能左右。本件被告就爭買賣契約所約定「方案1」或「方案2」內土地，其重劃前大多非屬被告單獨所有，甚至非屬被告所有或共有，則依上述「原地原位次」及共有土地僅能分配為共有之原則，被告依重劃辦法配地結果，顯不可能分配取得「方案1」或「方案2」之土地交付原告，可知系爭買賣標的，自始即欠缺給付可能之要件，其契約構成原始的給付不能而無效。

- 3、原告與豐華公司所簽委辦重劃事務之契約與系爭買賣契約，依系爭買賣契約第9條第1項之約定屬於聯立契約，且其存廢之依存關係，並未因系爭補充協議書而有變更。又系爭重劃會於99年12月1日成立後，已將系爭重劃區之重劃事務委由他人處理，故豐華公司受任處理之事務已屬給付不能，依民法第225條第1項規定，債務人免負給付義務，而債權人依民法第266條第1項規定亦免給付義務，契約欠缺存續之必要性及有因性，該委任關係因雙方免付給付義務而當然消滅，與之聯立之系爭買賣契約亦因不可歸責於被告之事由而歸於消滅，故原告本於已消滅而不存在之契約為請求，顯非有據。至於594號判決認為兩造已因補充協議書之簽訂，致契約聯

01 立之依存關係已不再適用，顯與卷證資料不符。

02 4、縱認被告與豐華公司間所簽系爭委辦契約及系爭買賣契約仍
03 有效存在，惟被告已於高院第149號判決確定後之106年10月
04 12日，以臺北信維郵局存證第18748號信函終止其與豐華公
05 司所簽訂之「自辦市地重劃開發合約書」，豐華公司於106
06 年10月12日收受上開信函（被證11號），嗣被告於106年11
07 月20日以臺北信維郵局第21890號存證信函通知原告，其已
08 終止與豐華公司間之自辦市地重劃開發合約，兩造間之系爭
09 買賣契約及補充協議書亦隨之終止（被證12號）。被告復於
10 107年3月19日以內湖郵局第363、364號存證信函通知原告，
11 解除系爭買賣契約及補充協議書，被告於107年3月20日收受
12 該存證信函（被證13號）。故本件被告已終止其與豐華公司
13 間委辦契約，並解除系爭預定土地買賣契約及補充協議書，
14 則原告本於已解除而不存在之契約為請求，顯非有據。

15 5、依系爭買賣契約，原告所指之方案2，係具體土地位置之全
16 部所有權買賣，屬重劃後得分配之特定物買賣，不但具有不
17 可代替性，更係給付不可分，自不生一部給付不能之請求損
18 害賠償請求權。系爭買賣標的能否依重劃而取得，具有事實
19 上不確定之特徵。又系爭買賣契約所約定除去不能給付之期
20 限屆至，然其給付不能情形仍不能除去，依民法第102條第2
21 項之規定，系爭買賣契約已失其效力，且被告已去函向原告
22 表示不協議延長上開辦理時程，並請原告前來辦理解約及取
23 回已付價金之程序（被證14），故被告在99年11月屆期並確
24 定其給付不能情形無法除去之情形下，將系爭重劃前824-4
25 及823-6土地處分第三人，應認本件被告於土地重劃後，無
26 法取得方案1或方案2土地，並無可歸責事由，且與被告是否
27 處分重劃824-4及823-6地號土地無關。

28 6、系爭補充協議第肆點辦理時程之約定，係指系爭重劃案重劃
29 工作完成之最後期限，亦即買賣標的給付不能情形是否得藉
30 由豐華公司受任處理重劃土地開發事務，將農業用地變更為
31 建築用地，以除去其給付不能情形之最後期限，期限屆至既

01 仍不能藉由豐華公司處理重劃工作，將其給付不能情事除
02 去，而雙方又未再續約，其契約自屬無效而不存在，高院10
03 4年度重上更(一)字第149號判決認為系爭補充協議書第肆點屬
04 買賣契約清償期乙節，其解釋逸出該條文義，創造兩造原有
05 意思以外之條款，不但違反契約解釋原則，且被告於本院審
06 理594號事件已提出被證6號、被證10號新訴訟資料，足以推
07 翻原判斷，自無爭點效之適用，高院739號判決第12頁認兩
08 造應受前案原法院104年度重上更(一)字第149號確定判決關於
09 清償期爭點效判斷之拘束，其認定有判決理由不備之違法情
10 事。況系爭補充協議書第肆點係以「非可歸責於雙方或豐華
11 之責任」為兩造得基此協議再予延長之要件，顯與兩造系爭
12 買賣契約第10條「延遲及違約罰則」約定係以「可歸責一
13 方」所致遲延，甚或民法關於給付遲延所定歸責要件，均迥
14 然相異。

15 7、高院107年重上字第739號判決認定被告履行系爭買賣契約
16 「移轉附表一所示土地應有部分」債務之條件已成就，並准
17 以重劃後方案二範圍內之49地號土地每坪115元市價計算原
18 告之損害金額，未說明第49號土地重劃前是否屬被告所有、
19 市價如何認定，顯然率斷，而有適用法規違誤及判決不備理
20 由之違法。

21 8、原告主張以105年度計算損害之時點及金額，於法不合，且
22 原告僅支付第一期款8,911萬元，不及總價金之20分之1，卻
23 請求高達300億300餘萬元之損害，不符合契約正義及等值原
24 則，即認原告請求有理由，亦應以其已給付價金之比例計算
25 其所失利益之損害額，始符合公平及比例原則。

26 9、系爭買賣契約第14條約定，不但係保密條款，亦係證據排除
27 契約或證據排除條款，高院739號判決未予查詳不查，仍以
28 之為證據，於法顯有不合，鈞院自應就此加以審酌，不得以
29 系爭買賣契約為證據，並應駁回其請求，以符證據排除契約
30 之真諦等語。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；
31 (2)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

- 02 1、兩造於97年3月7日就「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）
03 細部計畫」AB區發展單元（即系爭重劃區）以自辦市地重劃
04 （即系爭重劃案）所配回之部分住宅區土地，簽訂預訂買賣
05 契約書約定由原告以每坪41萬元之價金向被告購買系爭重劃
06 案重劃後之土地，被告應於重劃後將系爭買賣契約附件四所
07 示方案一或附件五所示方案二買賣標的位置及面積圖所示之
08 重劃後土地，由原告擇一為買賣標的出賣予原告（原證1）。
- 09 2、依系爭買賣契約第7條、第9條約定，就重劃標的參與重劃案
10 ，由原告委由被告指定之豐華公司辦理市地重劃相關事務，
11 原由原告與豐華公司所簽委辦重劃開發合約。嗣兩造於97年
12 5月2日就系爭買賣契約簽訂補充協議書（即系爭補充協議
13 書），就系爭買賣契約第7條原告同意支付豐華公司之委託
14 費用改由被告支付，而土地價款每坪加4萬元之重劃作業費
15 用計入土地價款，合計每坪45萬元，兩造並合意改由被告與
16 豐華公司簽訂委辦契約（即系爭委辦契約），委由豐華公司辦
17 理市地重劃土地開發相關事務。
- 18 3、原告於97年3月21日曾依系爭買賣契約給付第一期價款7,426
19 萬元，及於97年5月16日依系爭補充協議書給付第一期價款
20 1,485萬元予被告，合計第一期款共8,911萬元。
- 21 4、本件標的所在土地之都市計劃細部計劃於98年9月28日發佈
22 實施，並自98年9月29日始開始受理自辦市地重劃申請。又
23 簡茂男、簡慶輝、簡慶煌、簡慶銘、簡慶星、簡嘉成、簡嘉
24 興等7人發起成立系爭重劃案籌備會，並於98年10月5日申請
25 核定，經改制前之臺北縣政府以98年10月21日北府地區字第
26 09808610803函核定重劃區範圍。系爭重劃案籌備會復於98
27 年11月16日向改制前之臺北縣政府提報重劃計畫書件，經改
28 制前之臺北縣○○○○00○00○00○00地區○○0000000000
29 號函核准予附條件審核通過。又系爭重劃會籌備會於99年12
30 月1日召開第一次會員大會，並選任理監事成立重劃理事會
31 後，由理事會將重劃會章程、會員與理事、監事名冊、第一

01 次會員大會及理事會紀錄報經改制前之臺北縣○○○00○00
02 ○00○○○地區○○0000000000號函核定。

03 5、系爭重劃案於104年11月26日完成重劃後重劃土地分配之所
04 有權登記（原證8）。

05 6、原告於105年6月20日通知被告依系爭買賣契約之方案二履
06 行，業經被告收受送達（原證6）。

07 7、重劃前國光段823-6、824-4、824-5地號土地，於97年3月及
08 5月間兩造簽立系爭買賣契約及補充協議書時，823-6地號土
09 地為被告簡慶輝所有，824-4地號及824-5地號土地則為被告
10 簡慶煌、簡慶星及簡慶銘所有。又823-6、824-4地號土地於
11 重劃前位在方案二所示之買賣標的所在，而824-5地號位於8
12 24-4地號土地左側（原證1、原證8、原證18至20、原證93至
13 99）。被告簡慶煌、簡慶銘及簡慶星於97年10月間，將824-5
14 地號土地所有權持分分別贈與其等子女簡嘉詰等人。被告嗣
15 於99年9月13日將823-6及824-4地號土地全部權利範圍出賣
16 予訴外人郭余福、李連聰、林玉玲、李健宗、李健隆。同日
17 824-5地號土地受贈人及轉受贈人亦出售全部權利範圍予上
18 開人等（原證1、原證8、原證18至20、原證93至99）。823-6
19 地號土地於99年10月5日分割增加823-11地號土地、824-4地
20 號土地分割增加824-14及824-15地號土地，迄至104年11月2
21 6日重劃土地登記時，由後手李連聰、林玉玲、李健宗、李
22 健隆、李繼曾、李鐘銘、李兩平(下稱李連聰等人)等取得上
23 開土地重劃後之系爭49地號土地（原證1、原證8、原證18至
24 20、原證93至99）。

25 8、原告於106年3月22日以臺北龍江路郵局第0054號存證信函請
26 求被告賠償方案二買賣標的給付不能所受損害，並於隔日送
27 達（原證21）。

28 9、被告於106年10月12日以臺北信維郵局第18748號存證信函
29 (下稱18748號信函)終止與豐華公司於97年5月2日簽訂之系
30 爭自辦重劃合約，豐華公司於106年10月12日收受。

31 10、被告於106年11月20日以臺北信維郵局第21890號存證信函通

01 知原告，其已終止與豐華公司間之系爭自辦重劃合約，兩造
02 間之系爭買賣契約及補充協議書亦隨之終止。嗣被告再於10
03 7年3月19日以内湖郵局第363、364號存證信函(下稱363、36
04 4號信函)通知原告，解除系爭買賣契約及補充協議書，原告
05 於107年3月20日收受該存證信函(被證12、被證13)。

06 四、得心證之理由：

07 本件原告主張被告就系爭49地號土地應負給付不能之債務不
08 履行損害賠償責任，且依系爭買賣契約第8條約定應連帶負
09 責，並以被告所負賠償金額與其應付之買賣價金前行使抵銷
10 後之差額為請求等節，為被告所否認，並以上詞置辯，茲就
11 本件爭點及本院得心證之理由，說明如下：

12 (一)本件系爭買賣契約、系爭協議仍為有效：

13 1、經查，兩造前於97年3月7日就系爭重劃區以自辦市地系爭重
14 劃案所配回之部分住宅區土地，簽訂系爭買賣契約，約定由
15 原告以每坪41萬元之價金向被告購買系爭重劃案重劃後之土
16 地，被告應於重劃後將系爭買賣契約附件四所示方案一或附
17 件五所示方案二買賣標的位置及面積圖所示之重劃後土地，
18 由原告擇一為買賣標的出賣予原告；嗣兩造於同年5月2日就
19 系爭買賣契約簽訂補充協議書，約定土地價款每坪加4萬元
20 即每坪45萬元，並合意改由被告與豐華公司簽訂系爭委辦契
21 約；原告已給付第1期價款8911萬元等情，為兩造所不爭執
22 (參見前開不爭執事項)，並有兩造不爭執形式上真正之系
23 爭買賣契約書及補充協議書等在案可憑(見院卷一第23-44
24 頁、45-52頁)。堪認本件原告有以上揭價金向被告購買重劃
25 標的土地經重劃後配地結果中方案一或方案二之土地為買賣
26 標的之意，且於交易時兩造已就重劃標的土地將進行重劃之
27 因素加以考量，而為相互間意思表示之合致，首堪認定。

28 2、至被告所辯：系爭買賣契約訂立時為農業使用不得建築使
29 用，且依系爭補充協議第4條約定兩造將系爭買賣契約不能
30 給付情形除去之期限訂於99年11月，惟期限屆至時系爭重劃
31 會仍未成立而無從完成系爭補充協議所約定項目，則系爭買

賣契約之標的自始客觀不能，依民法第246條但書規定，應屬自始無效云云，然為原告所否認。按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效。無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第246條第1項、第113條分別定有明文。又民法第246條第1項前段所稱「不能之給付」者，係指自始客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，不能依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時不能給付，自難謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號判決參照）。例如出賣人以第三人所有之物為買賣標的物與買受人訂立之買賣契約、共有人中之一人未經其他共有人之同意與他人訂立合建之債權契約、公同共有人中之一人以公同共有物所有權之移轉為買賣契約之標的等，均非所謂以不能之給付為契約標的，即不得依民法第246條第1項前段規定認該契約為無效（最高法院71年度台上字第368號、84年度台上字第1308號判決、33年上字第2489號判例參照）。查系爭第49地號土地重劃前為國光段823-6、824-4、824-5地號土地，於97年3月及5月間兩造簽立系爭買賣契約及補充協議書時，823-6地號土地為被告簡慶輝所有，824-4地號及824-5地號土地則為被告簡慶煌、簡慶星及簡慶銘所有。而823-6、824-4地號土地於重劃前位在方案二所示之買賣標的所在，而824-5地號位於824-4地號土地左側。嗣823-6地號土地於99年10月5日分割增加823-11地號土地、824-4地號土地分割增加824-14及824-15地號土地，俱為104年11月26日重劃後之系爭49地號土地乙節，為兩造所不爭執，並有上開土地登記謄本、地籍異動索引等在卷足憑（見本院卷一第77-121、233-255頁、本院卷四第403-436頁）。又參諸兩造於系爭買賣契約既已明確約定就被告所有座落於系爭重劃區內土地，以自辦市地重劃所配回之部分住宅區土地，簽訂系爭買賣契約，並約定由被告於重劃後

01 方案一或方案二所示之重劃後土地擇一為買賣標的(見系爭
02 買賣契約第二條)，並於序文中明確表示:乙方(即被告)因系
03 爭重劃區自辦市地重劃所配回之部分住宅區土地買賣事宜，
04 雙方同意簽訂本契約等語，則兩造訂約時既著眼系爭土地將
05 來經系爭重劃案後之重劃後配回之住宅區土地為本件買賣標
06 的，且本諸契約自由原則達成合意，而823-6地號土地於訂
07 約時為被告簡慶輝所有，824-4地號及824-5地號土地亦為被
08 告簡慶煌、簡慶星及簡慶銘共有，已如上述，是以，本件系
09 爭買賣契約之標的，自屬可得確定者。至被告又提出新北市政府
10 府城鄉發展局111年8月18日函覆(下稱系爭發展局函，見
11 本院卷五第225-227頁)而說明該國光段823-6、824-4地號2
12 筆土地於97年3月間因尚未完成整體開發，尚無建築基地經
13 都市設計審議委員會審查同意，不得申請發照或施工為由，
14 主張系爭買賣契約標的給付不能云云，然本件系爭買賣契約
15 之標的，於訂約時既屬可得確定，且給付非屬不可分(參下
16 述:四、(三)、1)，被告復未提出有何不能實現債務本旨之
17 事證以實其說，被告上開所辯，自難憑採。復以，重劃計畫
18 書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請直轄市
19 或縣(市)主管機關依平均地權條例第59條規定，於1年6個
20 月期間內，公告禁止或限制土地移轉(獎勵土地所有權人辦
21 理市地重劃辦法第29條第1款、平均地權條例第59條第2
22 項)。而系爭買賣契約簽訂時本件自辦市地重劃案尚未開始
23 辦理，各該筆土地復無禁止處分之法令限制，或其處分在物
24 理上、技術上有重大難以克服之障礙，自非民法第246條第1
25 項前段所稱以不能之給付為契約標的。況被告所辯:系爭買
26 賣契約是否因補充協議第4條之約定，於期限屆至而失效乙
27 節，此一爭點，業經被告前於原告對包含被告在內之人訴請
28 侵權行為損害賠償、被告對原告以反訴請求塗銷最高限額抵
29 押權等事件中所主張，並經高院104年度重上更(一)字第149
30 號確定判決(下稱149號確定判決)認定:「查…補充協議書第
31 肆點係關於『辦理時程』之約定，其內容為:『本重劃案預

01 估於民國九十九年十一月完成本契約內約定項目，如前述期
02 限屆滿但前述事項仍未完成，且非可歸責於雙方或豐華之責
03 任時，經雙方協議後，每次可得延長一年計。』等字，未有
04 任何關於附解除條件或契約屆期當然失效之記載，且參諸系
05 爭買賣契約第9條第1項、第4項約定：『甲方與豐華公司所
06 簽訂之委辦重劃開發合約書與本契約有連帶關係，如非可歸
07 責於甲乙雙方之責任，而該合約約定解除、終止時，則本契
08 約亦連帶解除、終止……』、『因政府法令或不可抗力因素
09 造成市地重劃作業無法辦理，雙方同意解除合約……』等
10 字，僅在系爭買賣契約如發生上開約定事由時，兩造同意解
11 除系爭買賣契約，並未約定前揭辦理時程屆至時，系爭買賣
12 契約即當然失其效力或解除，再以系爭買賣契約第10條關於
13 延遲及違約罰責約定：『一、任一方延遲行為，若經他方同
14 意，本契約得繼續執行，但延遲方應就延遲給付標的加計利
15 息支付他方，延遲之利息按年息百分之五計算。二、乙方
16 （即上訴人）違反本契約……三、甲方（即被上訴人）逾期
17 達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，經乙方以存
18 證信函催告，經送達逾十日仍未支付應付價款及其遲延利息
19 者，乙方得解除契約……』等字，顯見兩造僅就雙方遲延履
20 行契約義務時，定有加計遲延利息之罰則，如欲解除契約，
21 亦須依民法有關給付遲延規定，經催告程序，而非一經遲延
22 即逕生解除契約之效力，揆諸前揭說明，上述補充協議書第
23 肆點並未有契約效力之約定，所定辦理時程應認僅屬清償期
24 之約定，如本件重劃案至99年11月仍未完成，倘符合協議延
25 長要件，雙方得延長一年，倘有可歸責情形（本件簡慶輝等
26 4人有前揭違約情形如前所述），則「應依兩造上開約定或
27 民法關於給付遲延之規定辦理」，洵非當然即生系爭買賣契
28 約失效或解除之效力，是上訴人主張系爭重劃案未能於99年
29 11月前完成，依補充協議書第肆點關於99年11月『辦理時
30 程』之約定，及系爭自辦重劃開發合約第7條同有辦理時程
31 之約定，故系爭買賣契約已因期限屆至或解除條件成就而失

01 效，其毋庸催告即可解除契約云云，均非可採。」等語（見
02 本院卷二第137-154頁），兩造亦未提出新訴訟資料足以推翻
03 原判斷，又該149號確定判決之判斷亦未有顯然違背法令等
04 情形，被告於本件自不得為相反主張，本院亦不得再作相反
05 之判斷。準此，被告再以上詞主張系爭土地原非供住宅使用
06 逕為主張自始客觀給付不能云云，難認有據。

07 3、至被告又主張系爭買賣契約成立時，本件自辦市地重劃案重
08 劃會尚未成立，兩造乃預謀綁標、收買豐華公司，欲藉由豐
09 華公司操控系爭重劃會三分之二之理事成員，不依法律所定
10 原地原配原則，將系爭買賣契約方案一或方案二之土地劃歸
11 被告所有，移轉原告，具不法目的，系爭買賣契約有不依法
12 律所定原地原配原則，違反公序良俗、強制禁止規定而無效
13 云云，為原告所否認。按民法第72條所謂法律行為有背於公
14 共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會
15 一般利益及道德觀念而言。民法第72條規定法律行為有背於
16 公共秩序或善良風俗者無效，係指法律行為之標的而言。至
17 法律行為之緣由或動機，若未表現於外而成為標的之一部
18 者，縱該緣由或動機有背於公共秩序或善良風俗，與法律行
19 為之效力，尚不生影響（最高法院79年度台上字第1712號判
20 決意旨參照）。又自辦市地重劃，係由參加市地重劃之土地
21 所有人，根據獎勵重劃辦法自行組成自辦市地重劃區重劃
22 會，本於私法自治之原則所作成之土地重劃分配，具有高度
23 之自治性與相當之自主性。依辦理市地重劃辦法第2條、第3
24 條第2項、第6條第1、2款規定，土地所有權人本得自行辦理
25 市地重劃，並以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會
26 員，且於自辦市地重劃之主要程序應先行為重劃之發起及成
27 立籌備會、勘選擬辦重劃範圍。籌備會於舉辦座談會後，通
28 知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣（市）
29 主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，
30 並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。理事
31 會應由理事七人以上組成，並由理事互選一人為理事長；監

01 事名額不得逾理事名額三分之一。但重劃會會員人數為八人
02 以下時，應由一人為監事，其餘會員均為理事，理事會權責
03 包含研擬重劃分配結果草案、異議之協調處理等，辦理市地
04 重劃辦法第11條第1項、第2項、第14條第1項第3款、第8
05 款、第9款分別定有明文。會員大會之召開，除依章程規定
06 外，得經全體會員十分之一以上且其所有土地面積超過重劃
07 區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，
08 請求理事會召開，會員大會權責包含審議擬辦重劃範圍、認
09 可重劃分配結果、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處
10 理結果，辦理市地重劃辦法第12條第1項、第13條第2項第4
11 款、第10款、第11款定有明文，足見具有決定重劃土地範圍
12 及分配結果之重劃會理事會、會員大會之組成及決議均有一
13 定法定程序。且依系爭委辦契約第11條第1項、第2項約定：
14 「在重劃作業期間，甲方（即被告）應配合乙方（按指豐華
15 公司）辦理重劃所需證件及簽署文件，並依甲方通知時間出
16 席會議，未能親自出席者，應出具委託乙方或其指定之人代
17 理出席，以利重劃作業之推動。甲方同意擔任本重劃區理監
18 事並至少取得過2/3以上之理監事席次，並於會員大會及理
19 事會上無條件同意豐華土地開發有限公司（或其指定之第三
20 人）於負擔全區開發費用後，取得全部之抵費地，同時該理
21 監事應依乙方之指示配合推動本重劃會之運作，但乙方應提
22 名擔任理監事之人選，且由甲方選任之。」等語，有系爭委
23 辦契約附卷可按（見本院卷一第325頁），可知本件被告固
24 委由豐華公司協助其等得於重劃完成時分配取得系爭土地，
25 然是否果能取得，仍需視重劃會之分配，尚非單憑理監事之
26 席次爭取乙節，即足特定等情，亦堪認定。況本件原告既與
27 被告就重劃標的土地經自辦市地重劃後配地結果中方案一或
28 方案二土地買賣達成合意，且於訂約時既已就重劃標的土地
29 將進行重劃此一因素加以考量，已如上述，則兩造基於契約
30 自由之原則而互相為意思表示合致，雙方均有互受意思表示
31 拘束之真意，而系爭重劃案之運作、重劃後土地之分配既由

01 法定組成機關、決議所為，亦即是否符合原地原配原則，亦
02 屬重劃區內全體土地所有權人依該法定會員大會決議所為，
03 則被告徒以上詞主張系爭契約違反公序良俗及強制規定而無
04 效云云，洵屬無據，不足採憑。

05 4、被告主張原告與豐華公司所簽系爭委辦契約與系爭買賣契
06 約，依系爭買賣契約第9條第1項之約定屬於聯立契約，且其
07 存廢之依存關係。系爭重劃會於99年12月1日成立後，已將
08 系爭重劃區之重劃事務委由他人處理，豐華公司受任處理之
09 事務已屬給付不能，系爭委辦契約因欠缺存續之必要性及有
10 因性而當然消滅，故與之聯立之系爭買賣契約亦屬不可歸責
11 於被告之事由而歸於消滅云云，為原告所否認。查系爭買賣
12 契約第9條「特約事項」第1項約定：「甲方(即原告)與豐華
13 公司所簽訂之委辦重劃開發合約書與本契約有連帶關係，如
14 非可歸責本契約甲乙雙方之責任，而該合約約定解除、終止
15 時，則本契約亦連帶解除、終止…」(見本院卷一第28
16 頁)，惟兩造後於系爭補充協議中業將系爭買賣契約第7條
17 所定之「與豐華公司訂立委辦重劃開發合約、委託豐華公司
18 辦理有關自辦市地重劃開發相關事務」之義務人變更為被告
19 乙節，為兩造所不爭執，已如前述。是以，「與豐華公司締
20 約、委託豐華公司辦理有關自辦市地重劃開發相關事務」之
21 義務人既由原告變更為由被告負擔，則原告依系爭買賣契約
22 第9條第1項所載「甲方(即原告)與豐華公司所簽訂之委辦
23 重劃開發合約書」之義務，即不復存在。則縱使系爭委辦契
24 約第13條有：本契約與甲方(即被告)與原告…所立土地買賣
25 契約有連帶關係…之約定，基於債之相對性，對非該委辦契
26 約當事人之原告，自不生契約效力。且兩造於訂立系爭補充
27 協議書時，復未更就被告與豐華公司之委辦契約效力與系爭
28 買賣契約之關係為任何約定，自亦無所謂系爭買賣契約與被
29 告與豐華公司間委辦重劃開發合約有連帶關係可言。是以，
30 被告復以豐華公司未經受任處理重劃事務給付不能，致系爭
31 委辦契約當然消滅，而與之聯立之系爭買賣契約亦歸於消滅

云云，洵屬無據。至被告復以其已於106年10月12日，以第18748號信函終止其與豐華公司間之系爭委辦契約，經豐華公司於同日收受，被告復於107年3月19日以第363、364號存證信函通知原告，解除系爭買賣契約及補充協議書，經原告於107年3月20日收受，故系爭買賣契約及補充協議書已不存在云云。按解除契約，除當事人間有保留解除權之特別約定外，非有法律所規定之解除權不得為之。又債權人於有民法第226條因可歸責於債務人之事由，致給付不能之情形，得解除其契約，同法第256條定有明文。由此足見，因給付不能而解除契約者，必以債務人負有給付義務為前提，且契約解除權之行使，屬於未違約之一方。查被告不得主張其與豐華公司間系爭委辦契約與其與原告間之系爭買賣契約間有連帶關係，已如前述，故系爭買賣契約第9條第1項之約定於系爭補充協議簽訂後，既無適用之餘地，則系爭委辦契約是否無效或經解除、終止，自與系爭買賣契約無涉。此外，被告復未就原告有何可歸責事由而得行使契約解除權此一有利於己之事項舉證以實其說，是其所辯系爭買賣契約亦隨系爭委辦契約無效或得解除、終止云云，即非可採。

(二)被告主張依系爭買賣契約第14條保密條款之約定，係證據排除契約或證據排除條款，原告不得用於訴訟中作為請求事證云云，為無理由：

按所謂證據契約係指當事人間就特定訴訟標的及其原因事實所為關於如何確定事實，或以何種證據方法確定事實之合意者（最高法院106年度台上字第2747號判決意旨參照）。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查本件被告以系爭買賣契約第14條約定兩造均不得以該契約作為官方證明文件，自不得於訴訟中以系爭契約作為請求之證據，為證據契約之約定。然依系爭契約第14條約定：「除法令另有規定外，雙方針對本契約內容均須保密，不得對外洩漏，並不得作為任

01 何官方證明文件，若任一方違反前述規定造成他方損失，應
02 對他方負完全法律及賠償責任。」（本院卷一第30頁），依
03 上說明，該約款僅係兩造就系爭契約內容負有保密義務之約
04 定，非屬證據契約，灼然至明，被告上開所辯，為無理由。

05 （三）原告主張依民法第226條第1項規定請求被告連帶給付6億512
06 萬1,350元，及自106年3月24日起至清償日止之法定遲延利
07 息，為有理由：

08 1、本件系爭買賣契約、系爭協議仍有效力，已如上述。至被告
09 辯以：依系爭買賣契約，就原告所指方案二之具體土地位置
10 之全部所有權買賣，屬重劃後得分配之特定物買賣，具有不
11 可代替性，且係給付不可分，不生一部給付不能之請求損害
12 賠償請求權云云。惟按給付是否可分，應依其給付之性質定
13 之，如客觀上為可分之給付，而訂約雙方復未特約以之為不
14 可分，即不得僅因標的物於訂約時尚待買受人之指定，而逕
15 認其給付為不可分。查，依系爭契約第2條約定：「乙方(即
16 被告)將重劃標的以自辦市地重劃之方式開發，重劃後可配
17 回土地面積合計27,186.1平方公尺，約8,222.83坪，並將部
18 分住宅區土地依下列二種方案之一出售予甲方(即原告)，甲
19 方應依配地結果於第三期款支付前通知乙方採用方案一或方
20 案二交易，其內容如下：一、方案一：面積13,385.98平方公
21 尺，約4,049.26坪（詳如附件四）。二、方案二：面積為14,1
22 84.03平方公尺，約4,290.67坪（詳如附件五）」等語（見
23 本院卷一第24-25頁）。是以，兩造既於系爭買賣契約明確
24 約定就被告所有座落於系爭重劃區內土地，以自辦市地重劃
25 所配回之部分住宅區土地，簽訂系爭買賣契約，並約定由被
26 告於重劃後方案一或方案二所示之重劃後土地擇一為買賣標
27 的（見系爭買賣契約第二條），而系爭第49號土地重劃前之82
28 3-6地號土地於訂約時為被告簡慶輝所有，824-4地號及824-
29 5地號土地亦為被告簡慶煌、簡慶星及簡慶銘共有，性質上
30 均屬客觀上得獨立交易之標的，縱觀系爭買賣契約、系爭補
31 充協議未見雙方有何以之為不可分之特約記載，且原告已於

01 105年6月20日發函通知選擇方案二為買賣標的，該函文於翌
02 日送達被告等節，復為兩造所不爭執，並有原告所提之臺北
03 龍江路第197號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執在卷
04 足證（見本院卷一第69-74頁）。準此，被告所辯依系爭買賣
05 契約方案二之土地屬重劃後得分配之特定物買賣，具有不可
06 代替性，且係給付不可分，不生一部給付不能之請求損害賠
07 償請求權云云，洵無足採。

08 2、再按，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
09 請求賠償損害。民法第226條第1項定有明文。又物之出賣人
10 固有使買受人取得該物所有權之義務。惟買賣契約成立後，
11 出賣人為二重買賣，並已將該物所有權移轉於後之買受人
12 者，移轉該物所有權於原買受人之義務，即屬給付不能。原
13 買受人對於對於出賣人僅得請求賠償損害（最高法院71年度
14 台上字第1548號民事裁判要旨參照）。查系爭第49地號土地
15 重劃前為國光段823-6、824-4、824-5地號土地，於97年3月
16 及5月間兩造簽立系爭買賣契約及補充協議書時，823-6地號
17 土地為被告簡慶輝所有，824-4地號及824-5地號土地則為被
18 告簡慶煌、簡慶星及簡慶銘所有。又823-6、824-4地號土地
19 於重劃前位在方案二所示之買賣標的所在，而824-5地號位
20 於824-4地號土地左側。被告簡慶煌、簡慶銘及簡慶星於97
21 年10月間，將824-5地號土地所有權持分分別贈與其等子女
22 簡嘉詰等人。被告嗣於99年9月13日將823-6及824-4地號土
23 地全部權利範圍出賣予訴外人郭余福、李連聰、林玉玲、李
24 健宗、李健隆。同日824-5地號土地受贈人及轉受贈人亦出
25 售全部權利範圍予上開人等。823-6地號土地於99年10月5日
26 分割增加823-11地號土地、824-4地號土地分割增加824-14
27 及824-15地號土地，迄至104年11月26日重劃土地登記時，
28 由後手李連聰等人取得上開土地重劃後之系爭49地號土地等
29 節，此為兩造所不爭執，而依上述買賣契約第2條之約定，
30 被告負有將方案一或方案二之重劃標的以自辦市地重劃之方
31 式開發，並將重劃後可配回土地所有權移轉登記於原告之義

務，至被告固提出111年4月6日財團法人亞洲土地改革與農村發展中心函（下稱系爭發展中心函，見本院卷五第237-243頁）主張縱認其有可歸責事由，其僅就重畫後分配結果應分配取得之1626.75平方公尺土地負損害賠償任云云。然系發展中心函固謂：「一…本中心依市地重劃實施辦法第31條規定，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為準。重劃後取得永翠段49地號者，係因如何分配取得？依上開土地分配原則，國光段823-6、824-4、824-5等地號詳見（附圖一）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準，重劃後分配結果詳見（附圖二）。本中心完成重劃後土地分配草案，提請理事會召開土地分配說明會。…三、倘簡慶輝、簡慶煌、簡慶銘、簡慶星等人，未將重劃前國光段823~6 824-4、824-5等筆土地處分予第三人，重劃後是否即有取永翠段49地號之可能？依說明一市地重劃實施辦法第31條規定，答案是不能。」等語，然系爭49地號土地為重劃前國光段823~6 824-4、824-5等筆土地，且為重劃後方案二之買賣標的所在，既為兩造所不爭執，且系爭買賣契約並非不可分之給付，被告依系爭買賣契約所負給付義務，本不以其訂約時對出賣標的物有處分權為必要，是其就系爭49地號土地於履行期屆至即本件重劃完成、重劃土地完成重劃土地登記時，被告仍陷於給付不能，原告自非不得就系爭49地號土地請求債務不履行之損害賠償，基上，被告所辯其僅就重畫後分配結果應分配取得之1626.75平方公尺土地負損害賠償任云云，自無足採。

- 3、又按民法第226條第1項規定債務人嗣後不能所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因之所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格，當以債務人應為給付之時為準。即算定標的物價格時，

應以起訴時之市價為準，於起訴前債權人曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院106年度台上字第128號裁判意旨參照）。查系爭49地號土地面積3360.38平方公尺，約合1016.51坪（計算式： $3360.38 \times 0.3025 = 1016.51$ 坪），此有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷一第77-79頁）。而系爭49地號土地，經第一太平戴維斯不動產估價師事務所估價結果，於106年3月23日時每坪價值為116萬元，亦有估價報告內容摘要在卷足憑（見本院卷五第197-198頁），依上說明，本件原告本於給付不能之損害賠償請求權，請求被告賠償其因此所受之損害，基於完全賠償之原則及履行利益之填補，自應以原告請求時該給付標的物之市價為準，則本件原告依此計算其受有之損害為7億2172萬2100元【計算式： $(1016.51 \text{坪} \times 116 \text{萬元/坪}) - (1016.51 \text{坪} \times 45 \text{萬元/坪}) = 7 \text{億} 2,172 \text{萬} 2,100 \text{元}$ 】，並扣除其於另案（即本院106年度重訴字第594號、高院107年度重上字第709號）中主張抵銷價金不足額1億1660萬750元，則本件原告主張請求金額6億512萬1,350元（計算式： $7 \text{億} 2,172 \text{萬} 2,100 \text{元} - 1 \text{億} 1,660 \text{萬} 750 \text{元} = 6 \text{億} 512 \text{萬} 1,350 \text{元}$ ），應屬有據。

五、綜上所述，本件原告主張依民法第226第1項規定、及系爭買賣契約第8條第2款約定，請求被告應連帶給付原告6億512萬1,350元，及自106年3月24日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，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。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 3 日
民事第二庭 法 官 蒲心智

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 3 月 3 日

書記官 林芯瑜

附件：

編號	訴之聲明
1	(一)被告應連帶給付原告5億9,495萬6,250元，及自106年3月24日起至清償日止按年息百分之5計算之利息； (二)原告願供擔保，請准宣告假執行。
2 111.11.30 民事辯論意旨 (五)狀	(一)被告應連帶給付原告6億512萬1,350元，及自106年3月24日起至清償日止按年息百分之5計算之利息； (二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

附表一：即本院106年度重訴字第594號判決附表一

編號	土 地 標 示	權利範圍
(一)	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
(二)	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	7 / 9 6
(三)	新北市○○區○○段○○○地號	1 3 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	9 / 3 2
	新北市○○區○○段○○○地號	1 3 / 9 6

(續上頁)

01

	新北市○○區○○段○○○地號	1 3 / 9 6
	新北市○○區○○段○○○地號	9 / 3 2
	新北市○○區○○段○○○地號	1 3 / 9 6