臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第528號

原　　告　美亞鋼管廠股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃春發
訴訟代理人　黃永琛律師
　　孫誠偉律師
複代理人　　楊尚訓律師
　　劉桂君律師
被　　告　簡慶輝
　　簡慶煌
000000000000000000
　　簡慶銘
　　簡慶星
共　　同
訴訟代理人　李平義律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣捌億壹仟貳佰肆拾叁萬陸仟叁佰肆拾元，及自民國一０六年三月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之九十九，其餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳億柒仟零捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌億壹仟貳佰肆拾叁萬陸仟叁佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國97年3月7日簽訂預定土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告簡慶輝、簡慶煌、簡慶銘及簡慶星（下合稱被告，分稱其名）就其等所有坐落「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫」AB區發展單元重劃區（下稱系爭重劃區）內之新北市○○區○○段000號地號等110筆土地（下稱系爭重劃前土地，各別地號則以各地號稱之）以自辦市地重劃方式開發後（下稱系爭重劃案），所配回之部分住宅區土地約2萬7,186.1坪土地（下稱系爭重劃後土地），約定以每坪新臺幣（下同）41萬元之價金出售原告。原告得選擇購買系爭買賣契約附件四所示方案一（下稱方案一）或附件五所示方案二（下稱方案二）買賣標的位置及面積圖所示之重劃後土地，總價各為16億6,019萬元或17億5,917萬元。兩造嗣於97年5月2日就系爭買賣契約簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議書），就系爭買賣契約第7條約定之委託費用改由被告支付，系爭買賣土地價款計算方式變更為每坪加計重劃作業費用4萬元，合計每坪45萬元；買賣總價方案1變更為18億2,216萬元、方案2變更為19億3,080萬元。簽約後原告已於97年5月間支付第1期價款8,911萬元予被告，並於99年10月28日、99年11月5日函詢被告重劃進度及催告被告儘速出面處理，將依約給付第2期款1億3,367萬元，然被告收受送達後，仍未置理。

㈡詎被告已於99年9月間將方案1、2坐落位置土地中之824-2、824-3、824-8、824-9、824-10地號（嗣於99年10月5日分割出824-11、824-12、824-13、824-16、824-17、824-189、824-19、824-20、824-21地號，重劃後為新北市○○區○○段00地號土地，下稱系爭38地號土地）輾轉出售訴外人亞昕開發股份有限公司（下稱亞昕公司），嗣於104年11月26日土地重劃完成登記時，由亞昕公司分配取得重劃後系爭38地號土地。致原告喪失選擇權，受有若系爭買賣契約順利履行，系爭38地號土地面積為3,886.73平方公尺折合為1,175.74坪，則以105年8月時之每坪115萬元市價計算，與

原系爭買賣契約約定應付價金每坪45萬元抵銷後之差額為每坪70萬元，則被告應連帶賠償原告共計8億2,301萬8,000元之損害（計算式：1,175.74×〈1,150,000-450,000〉＝823,018,000）。又原告於106年3月22日以台北龍江路郵局第54號存證信函（下稱第54號存證信函）催告被告給付損害賠償，前揭存證信函業於106年3月23日送達，被告收受後仍未清償，應以106年3月24日作為前揭損害賠償計息起日。爰依民法第226條第1項、系爭買賣契約第8條提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告8億2,301萬8,000元，及自106年3月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造簽訂系爭買賣契約時，系爭重劃後土地尚未存在，重劃前土地為農業用地不能建築使用，重劃完成而分配取得之土地始能建築使用，系爭買賣契約既於重劃前簽訂，當時並無可供建築使用之土地存在，屬於自始客觀不能而無效，自無民法第226條給付不能應負損害賠償責任之適用，系爭契約無效。系爭買賣契約亦欠缺標的物自始無從確定之有效要件，兩造約定係被告以參與重劃之土地，依重劃配地結果，以將來可分配取得「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，而自辦土地重劃，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，且被告就系爭買賣契約所約定「方案1」或「方案2」內土地，重劃前大多非屬簡慶輝等4人單獨所有，甚至非屬簡慶輝等4人所有或共有，則依原地原位次及共有土地僅能分配為共有之原則，簡慶輝等4人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。

㈡原告委由被告指定之豐華土地開發有限公司（下稱豐華公司）辦理市地重劃相關事務，被告與豐華公司簽立委辦重劃

開發合約（下稱委辦開發契約）。系爭買賣契約實屬兩造與豐華公司三方不當之私串行為，含有不法手段及目的，即意圖不依自辦市地重劃辦法辦理市地重劃，意圖以不為人知方式操控市地重劃之進行與結果，其違反市地重劃之公共秩序極其明顯，故系爭買賣契約其意圖取得之買賣標的，夾雜手段及目的之不法，欠缺社會之妥適性，自屬違背公序良俗。又兩造補充協議書第肆點辦理時程之約定，係指該重劃案重劃工作完成之終期約定，亦即買賣標的給付不能情形是否得藉由豐華公司受任處理重劃土地開發事務，將農業用地變更為建築用地，以除去其給付不能情形之終期約定，終期屆至既仍不能藉由豐華公司處理重劃工作，將其給付不能情事除去，而雙方又未再續約，依民法第102條第2項規定，其契約自屬無效而不存在。

㈢又系爭買賣契約與委任豐華公司之委辦開發契約屬聯立契約，其存廢有依存關係，已如上述，茲因該系爭重劃區之重劃事務，已由系爭重劃會委由他人處理，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，從而系爭買賣契約亦因不可歸責於被告之事由而歸於消滅，原告本於已消滅而不存在之契約為請求，顯非有據。縱認委辦開發契約有效，伊等已於106年10月12日發函解除該契約，復於107年3月19日發函解除系爭買賣契約及系爭補充協議，原告自不得本於系爭買賣契約請求損害賠償。被告於97年5月2日簽訂系爭補充協議後，積極辦理土地重劃，重劃案仍無法於99年11月底完成，係不可歸責於被告之事由，依系爭補充協議第4條約定，屬契約之終期或解除條件，倘重劃事務於期限屆至時尚未完成，除經延長外，系爭買賣契約即告終止。系爭買賣契約締約目的在於方案1或2土地整批交易，以達建築需求，是買賣標的土地為不可分，原告於本件請求一部履行，與債務本旨不符。另

原告負有先給付第2至4期買賣價金22億1,299萬元，或同時履行之義務，不得將價金抵銷損害賠償額。末縱認原告請求損害賠償有理由，原告僅支付第1期價金8,911萬元，不及全部價金之1/20，原告請求之金額過高，不符合契約正義等值原則，應以其以支付價金比例計算損害額等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：（本院卷三第385至388頁，本院卷二第511頁、卷二第487頁，依全辯論意旨及判決格式用語修正文字）：

㈠兩造於97年3月7日就被告系爭重劃案可配回之部分住宅區土地，簽立系爭買賣契約（本院卷一第27頁），約定由原告以每坪41萬元之價金向被告購買系爭重劃後土地，被告應於重劃後將系爭買賣契約方案一（本院卷一第45頁）或方案二（本院卷一第47頁）所示買賣標的位置及面積圖所示之重劃後土地，原告依配地結果通知被告採用方案一或方案二為交易。

㈡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，由原告委由被告指定之豐華公司辦理市地重劃相關事務，美亞公司與豐華公司所簽委辦開發契約與系爭買賣契約有連帶關係，如因非可歸責於雙方之責任，與豐華公司簽訂之委辦開發契約，依約定解除、終止時，系爭買賣契約亦連帶解除、終止。

㈢兩造於97年5月2日就系爭買賣契約簽訂系爭補充協議書（本院卷一第49頁），就系爭買賣契約第7條原告同意支付豐華公司之委託費用改由被告支付，而土地價款每坪加4萬元之重劃作業費用計入土地價款，合計每坪45萬元。同約肆、辦理時程約定，本重劃案預估於99年11月完成兩造契約內約定項目，如前述期限屆滿但前述事項仍未完成，且非可歸責於兩造或豐華公司之責任時，經兩造協議後，每次可得以延長一年計。

㈣兩造簽署系爭補充協議書同日，兩造合意由被告與豐華公司簽立委辦開發契約。同日被告另與豐華公司簽訂委辦開發契約，辦理市地重劃土地開發相關事務（本院卷一第433至452頁）。簽立上開委辦開發契約時原告不在場。

㈤原告於97年3月、5月間曾依系爭買賣契約及系爭補充協議書合計給付第1期價款8,911萬元予被告。被告並提供系爭重劃前土地為原告設定擔保債權總額3億5,832萬2,000元之最高限額抵押權。

㈥簡茂男、簡慶輝、簡慶煌、簡慶銘、簡慶星、簡嘉成、簡嘉興等7人發起成立系爭重劃案籌備會，並於98年10月5日申請核定，經改制前之臺北縣政府其以98年10月21日北府地區字第09808610803函核定重劃區範圍，系爭重劃案總面積為179,683.64平方公尺，其中國有財產屬土地面積為58,297.14平方公尺，重劃會會員總人數為255人。簡茂男為籌備會之代表人。

㈦系爭重劃案籌備會前於98年11月16日向改制前之臺北縣政府提報重劃計畫書件，經改制前之臺北縣○○○00○00○00○○○○區○○0000000000號函核准予附條件審核通過。

㈧系爭重劃案籌備會於99年5月21日通知於99年6月1日召開第一次會員大會，該次大會所有權人國有財產署未參與投票，無法徵得全體會員二分之一以上及其所有重劃土地面積未超過重劃區總面積二分之一以上決議同意，致重劃會無法成立。

㈨原告於99年10月28日、99年11月5日函詢被告系爭重劃案之重劃進度，並催告渠等儘速出面處理，將依約給付第2期款1億3367萬元，業經被告收受送達（本院卷一第67、71頁）。

㈩系爭重劃會之籌備會於99年12月1日召開第一次會員大會，選任理監事成立重劃理事會後，由理事會將重劃會章程、會員與理事、監事名冊、第一次會員大會及理事會紀錄報經改制前之臺北縣○○○00○00○00○○○○區○○0000000000

號函核定，當選理事為黃啟煌、簡慶星、簡詩韻、簡嘉興、張大偉、簡茂男、簡慶銘，並以簡茂男為理事主席，當選監事為簡嘉成，並於章程指定由豐達公司負責籌措支付系爭重劃案之經費，簡詩韻、簡嘉興及簡嘉成各為被告之子女（本院卷一第455至461頁）。

㈩系爭38地號土地，重劃前地號為國光段824-2、824-3、824-8、824-9、824-10、824-13、824-16、824-17、824-18、824-19、824-20、824-21（本院卷一第85頁），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，上開重劃前國光段824-2、824-3、824-8、824-9、824-10地號土地為簡慶煌、簡慶銘、簡慶星3人（下稱簡慶煌3人）所有，嗣經簡慶煌3人於分別於97年10月14日、同年月20日、及同年月22日將上開國光段824-2、824-3、824-8、824-9、824-10地號土地以贈與為原因移轉登記與簡嘉喆、簡吟如、簡伯勳、簡瑞瑩、簡瑞瑤、簡宏宇。其中簡瑞瑩於98年12月1日再將持分以贈與為原因移轉登記與簡周慧芬。另國光段824-9地號土地受贈人簡嘉喆於99年3月30日再將持分以買賣為原因移轉登記予張大偉。嗣於99年9月24日上開國光段824-2、824-3、824-8、824-9、824-10地號土地受贈人再將持分以買賣為原因移轉登記予亞昕公司（本院卷一第287至295頁、本院卷二第341至348頁）。99年10月5日上開土地分割情形：824-3地號土地分割增加824-13地號土地。824-8地號分割增加824-16、824-17地號土地。824-9地號分割增加824-18、824-19地號土地。824-10地號分割增加824-20、824-21地號土地（本院卷一第269頁至286頁）。

㈪系爭重劃案於104年11月26日完成重劃後重劃土地登記。系爭38地號土地以土地重劃為登記原因，登記所有權人為亞昕公司（本院卷一第85頁至86頁）。

㈫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行，業經送達被告收受（本院卷一第77頁至82頁）。

㈬原告於106年3月22日以台北龍江路郵局第0054號存證信函，

以方案二買賣標的給付不能所受損害抵銷依系爭買賣契約應付價金，所剩金額請求被告賠償，並於翌日送達（本院卷一第135頁至147頁）。

㈤被告於106年11月20日以信維郵局第21890號存證信函通知原告，其已終止與豐華公司間之系爭自辦重劃合約，兩造間之系爭買賣契約及補充協議書亦隨之終止（本院卷一第589至599頁）。嗣被告再於107年3月19日以內湖郵局第000-000號存證信函通知原告，解除系爭買賣契約及補充協議書，原告於107年3月20日收受該存證信函（本院卷一第601至614頁）。

㈥豐華公司於107年7月17日函覆被告：台端等以臺北信維郵局第18748號存證信函終止貴我雙方於97年5月2日簽訂之自辦市地重劃開發合約書之目的，顯係為故意拒絕給付委任報酬，本公司已完成全部委任事務，請於文到10日內給付尾款2億789萬元等語（本院卷二第157至160頁）。

㈦被告於107年7月26日以國史館郵局406號存證信函回復豐華公司（本院卷一第573至587頁）。

四、得心證之理由：

原告主張被告未依系爭買賣契約履行移轉系爭重劃後土地之義務，致原告受有不能取得系爭38地號土地之損害，被告應依系爭契約第8條、民法第226條規定負損害賠償責任等語，被告否認之，並以前揭情詞置辯。茲論述如下：

㈠系爭買賣契約是否有效：

1.系爭買賣契約是否係以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項規定應屬無效部分：

⑴按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之法律關係及其原因事實重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟

法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第1717號判決意旨參照）。

⑵原告主張系爭買賣契約是否係以不能之給付為契約標的而無效，應有臺灣高等法院（下稱高院）104年度重上更一字第149號塗銷所有權移轉登記等確定判決（下稱高院149號確定判決，本院卷一第149至162頁）爭點效等語，被告抗辯系爭買賣契約締約時系爭重劃後土地並不存在，且重劃後係採「原地原位次」原則分配土地，其等無法取得重劃後系爭土地，兩造約定屬自始給付客觀不能，系爭契約無效等語。經查，原告於101年間向本院起訴，主張被告與其簽訂系爭買賣契約，卻將買賣標的中之新北市板橋區國光段824之2、824之3、824之8、824之9、824之10等土地，分別贈予訴外人簡宏宇、簡瑞瑩、簡瑞瑤、簡吟如、簡伯勳及簡嘉喆，簡瑞瑩復將受贈土地轉贈其母即訴外人簡周慧芬；嗣簡宏宇、簡周慧芬、簡瑞瑤、簡吟如、簡伯勳、簡嘉喆再於99年7月27日與亞昕公司簽訂土地買賣契約書，將土地出售予亞昕公司，並於99年9月24日辦妥所有權移轉登記，爰依侵權行為之法律規定請求連同被告4人、簡宏宇、簡嘉喆、簡吟如、簡伯勳、簡瑞瑤、簡周慧芬（下稱簡慶輝等10人）、簡瑞瑩、亞昕公司負連帶損害賠償責任，被告等10人及訴外人簡衍仁、簡嘉興、簡嘉成、簡詩韻提起反訴，請求原告於其等給付8,911萬元之同時，將該判決附表四所示之最高限額抵押權登記塗銷，經本院101年度重訴更一字第7號判決駁回本訴及反訴，兩造均不服提起上訴，經高院102年度重上字第97號判決駁回原告之上訴，反訴部分則判決原告應於被告共同給付8,911萬元本息同時，將該判決附表四所示之抵押權登記塗銷，原告復不服提起上訴，最高法院104年度台上字第2319號判決廢棄上開命被告給付及塗銷抵押權登記部分，高院149號確定判決駁回被告上訴，被告不服提起上訴，最

高法院106年度台上字第1371號裁定駁回上訴而確定在案（本院卷一第163至167頁）。

⑶高院149號確定判決中被告之主張：「重劃後土地分配，採『原地原位次分配』為其原則，伊等無可能取得系爭買賣契約第2條約定之土地分配區位，系爭買賣契約顯係以不能之給付為標的，該不能之情形於訂約時已經存在且無法除去，依民法第246條第1項前段規定，系爭買賣契約自始無效」等語（本院卷一第151頁），經高院149號確定判決據以認定：「兩造於97年3月7日、同年5月2日分別簽訂系爭買賣契約及補充協議書，被上訴人（即原告）已給付第1期價款8,911萬元，上訴人（即被告）則設定系爭抵押權予被上訴人，雙方係以『變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫』AB區發展單元內，經重劃後上訴人可配回如系爭買賣契約（即本件系爭契約）附件四、附件五所示2方案土地，由被上訴人擇一作為本件買賣標的等情，為兩造所不爭執，如前揭五、㈠、㈡、㈣所示，首堪認定。揆諸兩造訂約時該2方案涵蓋之823-6地號為簡慶輝單獨所有，824-4地號為簡慶煌、簡慶銘、簡慶星共有，上訴人就該2筆土地並無不能實現債務本旨之情形。雖其餘817-5、825-3、826-3、827-3、828-2、833、834、835、836等地號土地，部分為簡慶銘、簡慶星與第三人共有，部分為上訴人以外之第三人所有，且重劃計畫書經公告確定後，重劃會得經會員大會之決議，送請直轄市或縣（市）主管機關依平均地權條例第59條規定，於1年6個月期間內，公告禁止或限制土地移轉（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第29條第1款、平均地權條例第59條第2項）。然系爭買賣契約簽訂當時本件自辦市地重劃案尚未開始辦理，各該筆土地復無禁止處分之法令限制，或其處分在物理上、技術上有重大難以克服之障礙，則依前揭說明，縱上訴人所出售者為第三人之土地，或與第三人共有之土地，亦非民法第246條第1項前段所稱以不能之給付為契約標的，系爭買賣契約尚不生當然無效之問題。上訴人主張系

爭買賣契約成立時，本件自辦市地重劃案尚處於籌備階段，被上訴人明知上訴人就系爭買賣標的持分不多，且重劃後係採『原地原位次』原則分配土地，卻仍於重劃前將系爭買賣標的之區位、面積加以特定，系爭買賣契約顯係以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項前段規定應屬無效，依民法第179條規定請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記云云，洵非可取。」等語（本院卷一第155至156頁）。互核兩造於本件就此爭點所提出之證據相同，而兩造亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，高院149號確定判決之判斷亦未有顯失公平等情形，被告於本件自不得為相反主張。準此，被告抗辯系爭買賣契約係以不能之給付為契約標的而無效乙節，原告主張應受高院149號確定判決爭點效拘束等語（本院卷第15頁），應值採信，本院自不得再作相反之判斷，兩造亦不得再為相反主張。職是，被告抗辯系爭買賣契約係以不能之給付為契約標的而無效，其等無給付系爭重劃後系爭土地之義務等語，委無可採。

2.系爭契約是否因背於公序良俗而無效部分：

⑴按民法第72條所謂法律行為有背於公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公共秩序或善良風俗者無效，係指法律行為之標的而言。至法律行為之緣由或動機，若未表現於外而成為標的之一部者，縱該緣由或動機有背於公共秩序或善良風俗，與法律行為之效力，尚不生影響（最高法院79年度台上字第1712號判決意旨參照）。

⑵被告抗辯系爭買賣契約隱瞞系爭重劃會與其他參與重劃之土地所有權人，及為規避政府之監督，於系爭重劃會尚未成立前，兩造即私下合謀指定由豐華公司處理重劃事務，企圖藉由豐華公司於處理重劃土地分配設計之事務時，將系爭買賣契約所指方案1或方案2土地劃歸其等所有，以便移轉土地所有權予原告，故系爭買賣契約悖於公序良俗而為無效等語。原告則主張自辦市地重劃辦法所定之土地重劃進行需徵求同

意書、申請核定重劃範圍、擬定計畫書等，須有自辦市地重劃開發公司之參與，故委託豐華公司辦理，兩造於重劃會成立前先行擬定重劃範圍，並約定將被告重劃後取得之土地出售予原告，系爭契約屬私法自治行為，並無違反公序良俗等語。

⑶按自辦市地重劃，係由參加市地重劃之土地所有人，根據獎勵重劃辦法自行組成自辦市地重劃區重劃會，本於私法自治之原則所作成之土地重劃分配，具有高度之自治性與相當之自主性。依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱辦理市地重劃辦法）第2條、第3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市地重劃，並以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員，且於自辦市地重劃之主要程序應先行為重劃之發起及成立籌備會、勘選擬辦重劃範圍。籌備會於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣（市）主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。理事會應由理事七人以上組成，並由理事互選一人為理事長；監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以下時，應由一人為監事，其餘會員均為理事，理事會權責包含研擬重劃分配結果草案、異議之協調處理等，辦理市地重劃辦法第11條第1項、第2項、第14條第1項第3款、第8款、第9款分別定有明文。會員大會之召開，除依章程規定外，得經全體會員十分之一以上且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開，會員大會權責包含審議擬辦重劃範圍、認可重劃分配結果、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款、第10款、第11款定有明文，可見具有決定重劃土地範圍及分配結果之重劃會理事會、會員大會組成及決議均具有一定法定程序。審酌委辦開發契約第11條第1項、第2項約定：「在重劃作業期間，甲方

（即被告）應配合乙方（即豐華公司）辦理重劃所需證件及簽署文件，並依甲方通知時間出席會議，未能親自出席者，應出具委託乙方或其指定之人代理出席，以利重劃作業之推動。甲方同意擔任本重劃區理監事並至少取得過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（或其指定之第三人）於負擔全區開發費用後，取得全部之抵費地，同時該理監事應依乙方之指示配合推動本重劃會之運作，但乙方應提名擔任理監事之人選，且由甲方選任之。」等語，有委辦開發契約附卷可按（本院卷一第438頁）。可知委辦開發契約係約定被告委由豐華公司協助被告得於重劃完成時分配取得如委辦開發契約第9條所示附圖三位置之土地（本院卷一第437頁），而是否確能取得土地，仍需視系爭重劃會之分配，是以委辦開發契約未有任何違反市地重劃辦法或以欺瞞其他土地所有權人或政府取得土地之悖於公序良俗相關約定。

⑷另依系爭買賣契約第9條約定：「『甲方與豐華公司所簽訂之委辦重劃開發合約書』與本契約有連帶關係，如非可歸責本契約甲乙雙方之責任，而該合約約定解除、終止時，則本契約亦連帶解除、終止」等語（本院卷第32頁）；委辦開發契約第13條約定：「一、本契約與甲方與美亞鋼管廠股份有限公司、正道工業股份有限公司所立土地買賣契約有連帶關係，如依該契約約定解除、終止時，則本契約亦連帶解除、終止；若係甲方因素解約時，甲方應負責賠償乙方之損失。反之亦同。二、本契約之終止或解除，如係乙方違約所致者，則甲方得向乙方請求損害賠償；反之，如係美亞鋼管廠股份有限公司、正道工業股份有限公司違約所致者，則甲方應代乙方向美亞、正道請求損害賠償。」（本院卷一第439頁）。足認系爭買賣契約第9條已因被告另與豐華公司簽立委辦開發契約後，經委辦開發契約第13條取代而無效。況再細繹委辦開發契約第13條約定內容可知，委辦開發契約之效力並不影響系爭買賣契約存在。是故，不生委辦開發契約有

悖於公序良俗之情，影響系爭買賣契約效力之情形，而發生系爭買賣契約全部無效。被告復未舉證證明系爭契約因其他參與重劃之土地所有權人未參與訂約，或因未經主管機關審核，即有何違反強制禁止規定之情，其主張系爭買賣契約違反公序良俗及強制規定而無效等語，洵屬無據，尚無可採。

3.系爭買賣契約是否依系爭補充協議第4條之約定，已於99年12月1日因期限屆至而當然失效部分：

被告復抗辯系爭補充協議第肆點約定「本重劃案預估於99年11月完成本契約內約定項目」之內容，為系爭買賣契約終期之約定，故兩造於99年11月以後，預定之土地重劃並未完成，雙方並未再協議延長契約，是系爭買賣契約已於99年11月底當然失效等語；然被告此部分抗辯已於高院149號確定判決中主張（本院卷一第151頁），149號確定判決據以認定：「查系爭買賣契約與補充協議書具有同一契約之效力，為兩造所不爭執，觀諸財產權之移轉及支付價金為系爭買賣契約之主給付義務，上訴人基於補充協議書第參點第1項第3款、第4款所應履行之約定事項，亦包括依公告分配結果交付產權移轉所需證明文件並用印，又補充協議書第肆點係關於『辦理時程』之約定，其內容為：『本重劃案預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任時，經雙方協議後，每次可得延長一年計。』等字，未有任何關於附解除條件或契約屆期當然失效之記載，且參諸系爭買賣契約第9條第1項、第4項約定：『甲方與豐華公司所簽訂之委辦重劃開發合約書與本契約有連帶關係，如非可歸責於甲乙雙方之責任，而該合約約定解除、終止時，則本契約亦連帶解除、終止……』、『因政府法令或不可抗力因素造成市地重劃作業無法辦理，雙方同意解除合約……』等字，僅在系爭買賣契約如發生上開約定事由時，兩造同意解除系爭買賣契約，並未約定前揭辦理時程屆至時，系爭買賣契約即當然失其效力或解除，再以系爭買賣契約第10條關於延遲及違約

罰責約定：『一、任一方延遲行為，若經他方同意，本契約得繼續執行，但延遲方應就延遲給付標的加計利息支付他方，延遲之利息按年息百分之五計算。二、乙方（即被告）違反本契約……三、甲方（即原告）逾期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者，乙方得解除契約……』等字，顯見兩造僅就雙方遲延履行契約義務時，定有加計遲延利息之罰則，如欲解除契約，亦須依民法有關給付遲延規定，經催告程序，而非一經遲延即逕生解除契約之效力，揆諸前揭說明，上述補充協議書第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之約定，如本件重劃案至99年11月仍未完成，倘符合協議延長要件，雙方得延長一年，倘有可歸責情形（本件被告有前揭違約情形如前所述），則「應依兩造上開約定或民法關於給付遲延之規定辦理」，洵非當然即生系爭買賣契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11月前完成，依補充協議書第肆點關於99年11月『辦理時程』之約定，及系爭自辦重劃開發合約第7條同有辦理時程之約定，故系爭買賣契約已因期限屆至或解除條件成就而失效，其毋庸催告即可解除契約云云，均非可採。」等語（本院卷一第158至160頁）。則互核兩造於本件就此爭點所提出之證據相同，而兩造亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷。高院149號確定判決之判斷亦未有顯失公平等情形，被告於本件自不得為相反主張。準此，系爭買賣契約並未因期限屆至而失效乙節，應受149號確定判決爭點效拘束，本院自不得再作相反之判斷，兩造亦不得再為相反主張。職是，被告於本案復抗辯系爭買賣契約已因期限屆至而失其效力等語，洵屬無據，應無足採。

4.系爭契約是否因系爭重劃會未委任豐華公司進行重劃開發事宜而無效或得解除契約部分：

⑴按解釋契約，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。次按解除契約，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。

⑵被告抗辯依系爭買賣契約第9條第1項約定可知如委辦開發契約給付不能而無效，系爭買賣契約亦連帶無效，因重劃事務已由系爭重劃會委由他人處理，故豐華公司受任處理之事務已屬給付不能，委辦開發契約無效，縱認委辦開發契約有效，其亦已因豐華公司無從處理受委任處理重劃事務而終止、解除委辦開發契約，系爭買賣契約亦應得合法解除、終止之等語。原告則主張委辦開發契約並非系爭買賣契約第9條所指之合約，且高院149號確定判決已認定兩造簽訂系爭補充協議時，已合意改由被告與豐華公司另行簽訂委辦開發合約，豐華公司為被告之履行輔助人，被告不得以豐華公司未從事委辦開發事項據此認為系爭買賣契約無效或得解除、終止系爭契約等主張。

⑶依系爭買賣契約第9條約定：「『甲方與豐華公司所簽訂之委辦重劃開發合約書』與本契約有連帶關係，如非可歸責本契約甲乙雙方之責任，而該合約約定解除、終止時，則本契約亦連帶解除、終止」、第7條約定：「甲方同意乙方將『重劃標的』參與重劃案，並委由乙方指定之豐華土地開發有限公司辦理有關自辦市地重劃土地開發相關事務，委辦重劃開發合約書應另行簽訂，且委託費用由甲方支付」等語（本院卷一第31頁），兩造於97年5月2日簽訂系爭補充協議前言定明：「雙方於民國九十七年三月七日雙方簽定之預定土地買賣契約書中第七條委任事項，原甲方同意支付豐華土地開發有限公司委託費用；經雙方協議後改由乙方支付委託費用予豐華土地開發有限公司……」、第1條約明：「合約

中之土地價款由每坪新台幣肆拾壹萬元另加上每坪新台幣肆萬元之重劃作業費用計入土地價款，因此修正後土地價款為合計每坪新台幣肆拾伍萬元整計算之。」等語（本院卷一第49頁），被告於簽訂系爭補充協議當日亦與豐華公司簽訂委辦開發契約，有委辦開發契約附卷可稽（本院卷一第433至451頁），可知系爭買賣契約原約定由原告與豐華公司簽訂委辦開發合約，委任報酬由原告支付，後兩造已藉系爭補充協議將系爭買賣契約第7條所定原告與豐華公司訂立委辦重劃開發合約，委託豐華公司辦理有關自辦市地重劃開發相關事務之義務變更為由被告負擔，被告因而增加之銷售成本則併入買賣價金中，而將原買賣單價調高為每坪45萬元，高院149號確定判決亦同此認定。職是，原告主張系爭買賣契約第9條第1項之約定於系爭補充協議簽訂後，已無適用之餘地等語，並非無稽。況依委辦開發契約第13條約定可知，僅於系爭買賣契約約定解除時，始生連帶關係，已如前述。是以，委辦開發契約無系爭買賣契約第9條第1項之適用，則委辦開發契約是否無效或經解除、終止，核與系爭買賣契約無涉，被告據以抗辯系爭買賣契約亦隨委辦開發契約無效或得解除、終止之主張，亦非可採。

5.系爭契約是否因一部給付不能而無效部分：

⑴按法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條定有明文。又該條但書之規定，非謂凡遇給付可分之場合，均有其適用；而須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，以為認定（最高法院75年台上字第1261號判例意旨參照）

⑵被告抗辯系爭契約方案2之具體位置之土地全部所有權，屬不可分之債，無從為一部履行，原告請求給付系爭重劃後土地，與債務本旨不同。原告則主張系爭買賣契約並無將買賣

標的給付定為不可分之意思，方案2所定之買賣標的地號各自獨立，且均各得為建築基地，買賣標的並非不可分等語，查。觀諸系爭買賣契約第2條約定：「乙方將重劃標的以自辦市地重劃之方式開發，重劃後可配回土地面積合計27,186.1平方公尺，約8,222.83坪，並將部分住宅區土地依下列二種方案之一出售予甲方，甲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案二交易，其內容如下：㈠方案一：面積13,385.98平方公尺，約4,049.26坪（詳如附件四）。㈡方案二：面積為14,184.03平方公尺，約4,290.67坪（詳如附件五）」等語（本院卷一第28頁）。是以，依系爭買賣契約第2條約定，被告於締約時，係以其等於重劃後可能受分配之方案1或方案2土地，作為買賣標的出售予原告。原告已於105年6月20日發函通知選擇系爭買賣契約附件五之方案2為買賣標的，該函文於翌日送達被告，有臺北龍江路第197號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執在卷可按（本院卷一第77至82頁），則被告依系爭買賣契約約定即負有將方案2買賣標的之系爭重劃後土地所有權移轉登記予原告之義務。

⑶審酌系爭買賣契約之買賣標的為被告所有系爭重劃前土地參與重劃後所分配之系爭重劃後土地，於簽訂系爭買賣契約及系爭補充協議時，系爭籌備會尚未組成、重劃尚未開始，無從確定被告於重劃案完成後所分配之土地位置、面積及所有權狀況，亦無法確定重劃後買賣標的方案2之土地實際將包括若干筆土地及各筆土地之地號、面積、所有權狀況為單獨所有或共有之情形，故兩造無從於簽約時特定方案2之土地地號，而係以附件五之「方案二買賣標的位置及面積圖」為標示，然系爭買賣契約並無任何將前開方案1或2之買賣土地之給付定為不可分之記載，又方案2所定之買賣標的土地分為上、下區兩塊，土地未相連，位置亦不相近，有系爭契約附件五可考（本院卷一第47頁），系爭買賣契約方案1或2以每坪價格乘以買賣標的物面積計算買賣總價款，有系爭買賣

契約可按（本院卷一第29頁），足見方案2之各筆買賣標的土地客觀上屬獨立交易之標的無訛。據上各節，則原告主張系爭38號地號土地與方案2其餘買賣標的土地之給付性質為可分之債，故其系爭38號地號土地縱已出售他人，不影響系爭買賣契約效力等語，自屬有據。

㈡原告得否請求損害賠償，數額為何？：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第226條第1項、第216條分別定有明文。又民法第216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。債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務。算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準，債權人於起訴前已曾為請求者，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92年度台上字第829號、110年度台上字第348號裁判意旨參照）。另「所失利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定性始得稱之（最高法院93年度台上字第1225號裁判意旨參照）。

2.被告簡慶煌3人輾轉將重劃前系爭38號土地輾轉贈與、買賣過戶登記至亞昕公司名下，為兩造不爭執事項㈣認定如前。原告主張依系爭買賣契約第2條約定，被告負有交付其所選擇之方案土地之義務，被告顯然已陷於給付不能等語，為被告所否認。查系爭買賣契約第2條約定：「乙方將重劃標的

以自辦市地重劃之方式開發，重劃後可配回土地面積合計27,186.1平方公尺，約8,223.83坪，並將部分住宅區土地依下列二種方案之一出售予甲方，甲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案二交易……」。則依系爭買賣契約，原告就買賣標的有選擇方案1或方案2履約之選擇權，被告簡慶煌3人將重劃前系爭38號土地輾轉贈與、買賣過戶登記至亞昕公司名下，自屬應可歸責於被告事由，致原告喪失買賣標的物選擇權之債務給付不能，是原告依民法第226條第1項規定，被告應負債務不履行損害賠償責任，為有理由。

3.原告主張其於106年3月22日發函請求被告賠償給付不能所受損害，被告於翌日收受，故其所受損害應以106年3月23日之系爭38號地號土地之市價為準等情，被告則抗辯應以系爭買賣契約履行期屆至之99年11月時之市價為計算基準等語。然被告應履行使原告得選擇方案1或2之義務，因其等給付已屬不能，原告自得依民法第226條第1項規定行使損害賠償請求權，業如前述。揆諸上開說明，原告自得請求「履行利益」之損害賠償，以回復其「應有狀態」，則系爭38地號土地嗣後地價高漲，原告並因而喪失漲價可得之利益，自得請求被告賠償，被告上開抗辯，不足採取。原告於106年3月22日以第54號存證信函催告簡慶輝等4人賠償方案2買賣標的給付不能所受之損害，簡慶輝等4人於同年月23日收受，有該存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執在卷可稽（本院卷一第135頁至147頁）。從而，原告既於106年3月23日已為請求，原告主張以上開時點作為被告應為給付之時，應屬有據。

4.原告雖主張系爭38地號土地於亞昕公司105年8月28日出售時曾囑託泛亞不動產估價師估價，估價金額為每坪111萬9,996元，另囑託第一太平戴維斯不動產估價師事務所估價，估價金額相當於每坪115萬9,996元，是原告僅以每坪價格115萬元計算損害，應屬符合客觀行情。惟經本院委由社團法人新北市不動產估價師公會鑑定系爭38地號土地於106年3月23日

期間之市價，鑑定結果認：系爭38地號土地每坪價值為114萬1,000元，有111年6月24日(111)字第4號不動產估價報告書在卷可考（不動產估價報告書第2頁，本院卷三第160頁）。則估價報告書係經估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用與獨立估價情況下與估價師專業意見分析後，採用比較法與土地開發分析法為估價方法進行評估，並詳述於估價報告書，所鑑定之系爭38地號土地當時每坪114萬1,000元價值，應屬可採。系爭38地號土地為3,886.73平方公尺，有土地登記謄本可參（本院卷一第85頁），換算為1,175.74坪（計算式：3,886.73×0.3025＝1,175.74，小數點二位數以下四捨五入）。從而，原告主張就被告不能移轉交付系爭38地號土地，抵銷其依系爭買賣契約、系爭補充協議書應支付被告每坪計算45萬元之價金後，受有之損害於8億1,243萬6,340元（計算式：1175.74坪×〈1,141,000元-450,000〉＝812,436,340元）之範圍內，尚非無憑。逾此部分，則無理由，應予駁回。

5.末按連帶債務之成立，依民法第272條規定，須數人負同一債務，而明示對於債權人各負全部給付之責任，或法律有規定者為限。查系爭買賣契約第8條第2項：「乙方四人互為連帶保證責任」（本院卷一第16頁反面）。則依據上開規定，原告請求被告負連帶賠償責任，自屬有徵。從而，原告依民法第226條第1項規定、系爭買賣契約第8條第2項約定請求被告連帶給付8億1,243萬6,340元，及第54號存證信函送達翌日即自106年3月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，洵屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告主張依據民法第226第1項規定、及系爭買賣契約第8條之約定，請求被告應連帶給付原告8億1,243萬6,340元，及自106年3月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，洵

屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免為假執行，核無不合，爰於原告勝訴部分，分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所用證據，經本院斟酌後認均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　6　日

民事第二庭　法　官　林怡君

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　　1　　月　　6　　日

書記官　林昀潔