臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第298號

上　訴　人　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

複代理人　　楊尚訓律師

　　劉桂君律師

上　訴　人　簡慶輝

　　簡慶煌

000000000000000000

　　簡慶銘

　　簡慶星

共　　同

訴訟代理人　邱南嫣律師

　　李平義律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國109年3月12日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1325號第一審判決，各自提起上訴，本院於110年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、美亞鋼管廠股份有限公司（下稱美亞公司）主張：兩造於民國97年3月7日簽訂預定土地買賣契約書（下稱系爭契約），簡慶輝、簡慶煌、簡慶銘及簡慶星（下稱簡慶輝等4人）將其等所有坐落「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地號等110筆土地（下稱系爭重劃前土地，各別土地則以地號稱之）約16,447.65坪，以自辦市地重劃方

式開發後，「配回土地中部分住宅區土地」約27,186.1坪（下稱系爭重劃後土地），以每坪新臺幣（下同）41萬元出售予伊。伊得選擇購買系爭契約附件4所示方案1（下稱方案1）或附件5所示方案2（下稱方案2）之土地，總價各為16億6,019萬元或17億5,917萬元。兩造嗣於同年5月2日簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議），約定伊每坪土地增加4萬元（即每坪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。簽約後伊已於97年5月間支付第1期價款8,911萬元，詎簡慶煌、簡慶銘及簡慶星（下稱簡慶煌等3人）於99年9月13日將其等所有，方案1、2坐落位置土地中之824-4地號土地（重劃後坐落新北市○○區○○段00○00地號，其中就48地號土地下各稱重劃前、後系爭土地）出售予訴外人郭余福、李連聰、林玉玲、李健宗、李健隆等人，致伊喪失選擇權，伊受有若系爭契約順利履行，原可取得每坪價值115萬元之重劃後系爭土地169.54坪，惟因可歸責於簡慶煌等3人之給付不能，受有損失利益1億1,867萬8,000元之損害，簡慶輝等4人應依系爭契約負連帶賠償之責等情。爰依系爭契約第8條、民法第226條第1項規定，求為判決命簡慶輝等4人連帶給付伊1億1,867萬8,000元及自106年3月24日起算之法定遲延利息。原審判決命簡慶輝等4人連帶給付美亞公司9,782萬4,580元及自106年3月24日起算之法定遲延利息，併就命給付部分為准、免假執行之宣告，駁回美亞公司其餘之訴及假執行之聲請。上訴聲明：㈠原判決關於駁回美亞公司後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上廢棄部分，簡慶輝等4人應再連帶給付美亞公司2,085萬3,420元，及自106年3月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。答辯聲明：對造上訴駁回。

二、簡慶輝等4人則以：兩造簽訂系爭契約時，系爭重劃後土地不存在，兩造約定屬自始給付客觀不能，系爭契約無效。又兩造與訴外人豐華土地開發有限公司（下稱豐華公司）於政

府核准重劃前，私下謀議由簡慶輝等4人主導「新北市永翠水岸綠能特區（發展單元AB區）自辦市地重劃區重劃會」（下稱重劃會）指定豐華公司處理重劃事務，使豐華公司可向美亞公司及簡慶輝等4人收取每坪4萬元、合計2億0,809萬元重劃作業費之方式收買豐華公司，企圖使豐華公司處理重劃事務時不依法律所定原地原配原則，而將系爭契約方案1或2規劃之土地劃歸簡慶輝等4人所有，俾移轉所有權予美亞公司，系爭契約違反公序良俗及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）規定而無效。系爭契約約定由伊等委任豐華公司處理重劃事務，由伊等與豐華公司簽訂自辦市地重劃開發合約（下稱系爭委辦契約），惟事後重劃會並非決議由豐華公司處理重劃事務，豐華公司受任處理之事務已屬給付不能而無效，系爭契約當然亦無效，縱認系爭委辦契約有效，伊等已於106年10月12日發函解除該契約，復於107年3月19日發函解除系爭契約及系爭補充協議，美亞公司自不得本於系爭契約請求損害賠償。伊等於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，係不可歸責於伊等之事由，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，系爭契約即告終止。系爭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，美亞公司於本件請求一部履行，與債務本旨不符。另美亞公司負有先給付第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。末縱認美亞公司請求損害賠償有理由，美亞公司僅支付第1期價金8,911萬元，占價金總額僅百分之四點六，美亞公司請求之金額過高，應以其以支付價金比例計算損害額等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利簡慶輝等4人部分廢棄。㈡上廢棄部分，美亞公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠、兩造於97年3月7日簽訂系爭契約，簡慶輝等4人將其等所有坐落系爭重劃區內之系爭重劃前土地，約16447.65坪，以自辦市地重劃方式開發後，配回土地中部分住宅區土地約27186.1坪，以每坪41萬元出售予美亞公司。美亞公司得選擇購買系爭契約方案1或方案2之土地，總價各為16億6,019萬元、17億5,917萬元，有系爭契約在卷可稽（見原審卷一第15至24頁）。

㈡、兩造於97年5月2日簽訂系爭補充協議，約定每坪土地增加4萬元（即每坪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，有系爭補充協議在卷可稽（見原審卷一第25至28頁）。

㈢、簡慶輝等4人於97年5月2日與豐華公司簽訂系爭委辦契約，有系爭委辦契約等件在卷可稽（見原審卷二第126至140頁）。

㈣、美亞公司已於97年5月間支付第1期價款8,911萬元，有遠東國際商業銀行（下稱遠東商銀）票號BC0000000號、BC0000000號、BC0000000號、BC0000000號支票、華南商業銀行（下稱華南商銀）票號XC0000000號、XC0000000號、XC0000000號、XC0000000號支票、遠東商銀綜合對帳單及華南商銀存款往來明細表暨對帳單等件在卷可稽（見原審卷一第30至33頁）。

㈤、重劃案籌備會於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，並由籌備會於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，本件重劃於104年11月26日完成重劃後重劃土地登記，有臺北縣○○00○00○00○○○○區○○0000000000號函、重劃會99年11月19日新永翠字劃籌字第0991119001號函、重劃會章程等

件在卷可稽（見原審卷一第341至345頁）。

㈥、重劃前系爭土地原為簡慶煌等3人所有，重劃前位在方案2所示之買賣標的所在，嗣簡慶煌等3人於99年9月13日將重劃前系爭土地全部權利範圍出賣予郭余福、李連聰、林玉玲、李健宗、李健隆等人，有系爭契約附件五、地籍圖謄本、系爭土地登記謄本、新北市地籍異動索引等件在卷可稽（見原審卷一第24、43至51頁）。

㈦、美亞公司於106年3月22日以臺北龍江路郵局第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等語，有該存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執在卷可稽（見原審卷五第99至109頁）。

四、得心證之理由：

美亞公司主張簡慶煌等3人未依系爭契約履行移轉重劃後系爭土地之義務，簡慶輝等4人應依系爭契約第8條、民法第226條規定負損害賠償責任等語，簡慶輝等4人則否認之，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠、系爭契約是否有效：

1.系爭契約第14條是否為證據契約而不得以之訴請簡慶輝等4人履行？

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）。美亞公司主張本於系爭契約，簡慶輝等4人有交付重劃後系爭土地義務等語，簡慶輝等4人抗辯系爭契約第14條約定兩造均不得以系爭契約作為官方證明文件，不得於訴訟中以系爭契約作為請求之證據，此為證據契約之約定，系爭補充協議為系爭契約之一部，不得作為兩造間紛爭之證據，美亞公司自不得依系爭契約為請求等語。查，審究系爭契約第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，並不得作為任何官方證明文件，若任一方違反前述規定造成他方損失，應對他方負完全法律及賠償責

任。」（見原審卷一第17頁反面），揆其文義，僅係兩造就系爭契約內容負有保密義務之約定，該約款實非證據契約，簡慶輝等4人抗辯上開約定係兩造合意就本件訴訟定其事實之證據方法，洵屬無據，其等此部分抗辯，並非可採。

2.系爭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美亞公司主張系爭契約是否係以不能之給付為契約標的而無效，應有本院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149號確定判決）爭點效等語，簡慶輝等4人抗辯系爭契約締約時重劃後系爭土地並不存在，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。查，美亞公司於101年間向原法院起訴，主張簡慶輝等4人與其簽訂系爭契約，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日與訴外人亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）簽訂土地買賣契約書，將系爭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簡慶輝等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，簡慶輝等10人及訴外人簡衍仁、簡嘉興、簡嘉成、簡詩韻提起反訴，請求美亞公司於其等給付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，經原法院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，本院102年度重上字第97號判決駁回美亞公司之上訴，反訴部分則判決美亞公司應於簡慶輝等4人共同給付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，美亞公司復不服提起上訴，最高法院104年度台上字第2319號判決廢棄上開命簡慶輝等4人給付及塗銷抵押權登記部分，本院149號確定判決駁回簡慶輝等4人之上訴，簡慶輝等4人不服提起上訴，最高法院106年度台上字第1371號裁定駁回上訴而確定在案。於149號確定判決簡慶輝等4人之主張：「重劃後之土地分配，採『原地原位次分配』為其原則之事實，乃締約之兩造洵所認知者……再者，系爭買賣契約所指涉之重劃標的……，其區域之地籍圖與土地清冊暨登記謄本，亦均經被上訴人彙編檢附於契約之附件一、附件二中，則『方案一』內容中，上訴人簡慶銘僅持有系爭817-5地號土地之應有部分1/12，另系爭825-3、826-3、827-3、828-2地號土地，悉非上訴人簡慶輝等4人所有，及『方案二』內容中，上方黃色框線範圍之土地，僅上訴人簡慶銘持有系爭817-5地號土地應有部分1/12，下方黃色框線範圍之土地，上訴人簡慶煌、簡慶銘、簡慶星三人僅分別持有系爭833、836地號土地應有部分各7/96、7/96、13/96之權利，上訴人簡慶輝持有系爭834、835地號土地應有部分均僅9/32等情，為被上訴人締約時知之甚明之事實。則在採行原地原位次分配重劃後土地之原則下，上訴人簡慶輝等4人顯然無從於重劃後獲配取得如『方案一』或『方案二』所示區位與面積之土地，堪證被上訴人預先於締約時將本件『買賣標的』侷限為如『方案一』或『方

案二』所示內容乙情，『即於契約成立時，以不能之給付為契約標的，依民法第246第1項前段規定，應屬無效』。」等語（見本院102年度重上字第97號事件卷一第106至107頁），經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（即美亞公司）已給付第1期價款8,911萬元，上訴人（即簡慶輝等4人）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，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。又149號確定判決之判斷亦未有顯失公平等情形，簡慶輝等4人於本件自不得為相反主張。準此，美亞公司主張系爭契約係以不能之給付為契約標的而無效乙節，應受149號確定判決爭點效拘束等語，可以採信，準此，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，簡慶輝等4人抗辯系爭契約係以不能之給付為契約標的而無效，其等無給付重劃後系爭土地之義務等語，純屬無稽，委無可採。

3.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美亞公司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，並約定將簡慶輝等4人重劃後取得之土地出售予美亞公司，系爭契約屬私法自治行為，並無違反公序良俗等語，簡慶輝等4人抗辯系爭契約隱瞞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美亞公司，故系爭契約悖於公序良俗而為無效等語。

⑶查，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。審酌系爭委辦契約第11條第1項、第2項約定：「在重劃作業期間，甲方（即簡慶輝等4人）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，有系爭委辦契約附卷可按（見原審卷二第128頁），可知系爭委辦契約係約定，簡慶輝等4人委由豐華公司協助其等得於重劃完成時分配取得如系爭委辦契約第9條所示附圖三位置之土地，而是否果真能取得，仍需視重劃會之分配，從而系爭委辦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；依系爭契約第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，再徵諸系爭委辦契約第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。」等語（見原審卷二第130頁），可知系爭契約第9條已因簡慶輝等4人另與豐華公司簽立系爭委辦契約後經系爭委辦契約第13條取代而無效，況再細繹系爭委辦契約第13條約定內容可知，系爭委辦契約之效力並不影響系爭契約存在，是故，不生系爭委辦契約有悖於公序良俗之情，影響系爭契約效力之情形，而發生系爭契約全部無效。簡慶輝等4人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，其主張系爭契約違反公序良俗及強制規定而無效等語，洵屬無據，不可採憑。

4.系爭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：

美亞公司主張系爭契約因系爭補充協議第4條所定重劃案履約之期限屆至而未完成契約約定項目，系爭契約當然失效乙節，應有149號確定判決爭點效等語，簡慶輝等4人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，是系爭契約已於99年11月底當然失效等語。查，於149號確定判決簡慶輝等4人之主張：「系爭補充協議書第4條有關『辦理時程』之約定：……已明定倘因非可歸責於雙方或豐華公司之責任致期限屆滿而契約內約定項目仍未完成時，契約之期限於經雙方協議後，方發生每次可得延長一年之法律效果。亦即，應經雙方協議者係是否同意延展契約期限之『法律效果』，契約屆期而無可歸責雙方或豐華公司，僅係約定之事實，果應經雙方確認，亦僅指確認該『事實』而言，……六、據上總論，被上訴人從未履行應與豐華公司簽訂委辦重劃開發合約書之義務，則依前述系爭買賣契約第10條約定，上訴人簡慶輝等4人既未同意展延契約之存續（繼續執行）效力，足證系爭買賣契約已然失效。退萬步以言，縱逾前述約定『辦理時程』 而仍未完成契約約定項目，乃非可歸屬於兩造或豐華公司之責任，惟系爭買賣契約於屆約定之『辦理時程』後，契約之履行期限並無取得經雙方協議後之展延效果，並有上訴人簡慶輝等4人表明斯旨之存證信函為憑，再證系爭買賣契約已屆期而失效……」等語（見本院102年度重上字第97號卷二第92至93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（即上訴人）違反本契約……三、甲方（即被上訴人）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（本件簡慶輝等4人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，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。又149號確定判決之判斷亦未有顯失公平等情形，簡慶輝等4人於本件自不得為相反主張。準此，美亞公司主張系爭契約於系爭補充協議第4條所定時間仍未完成，系爭契約已因期限屆至而失效乙節，應受149號確定判決爭點效拘束等語，可以採信，準此，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，簡慶輝等4人抗辯系爭契約已因期限屆至而失其效力等語，洵屬無據，不可採信。

5.系爭契約是否因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美亞公司主張系爭委辦契約並非系爭契約第9條所指之合約，且149號確定判決已認定兩造簽訂系爭補充協議時，已合意改由簡慶輝等4人與豐華公司另行簽訂委辦合約，豐華公司為簡慶輝等4人之履行輔助人，簡慶輝等4人不得以豐華公司未從事委辦事項據此認為系爭契約無效或得解除、終止系爭契約等語，簡慶輝等4人抗辯依系爭契約第9條第1項約定可知如系爭委辦契約給付不能而無效，系爭契約亦連帶無效，因重劃事務已由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，系爭委辦契約無效，縱認系爭委辦契約有效，其亦已因豐華公司無從處理受委任處理重劃事

務而終止、解除系爭委辦契約，系爭契約亦應得合法解除、終止之等語。查，依系爭契約第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（見原審卷一第16頁正、反面），兩造另於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（見原審卷一第25頁），簡慶輝等4人於簽訂系爭補充協議當日亦與豐華公司簽訂系爭委辦契約，有系爭委辦契約附卷可稽（見原審卷二第125至131頁），可知系爭契約原約定由美亞公司與豐華公司簽訂委辦重劃開發合約，委任報酬由美亞公司支付，後兩造已藉系爭補充協議將系爭契約第7條所定美亞公司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簡慶輝等4人負擔，簡慶輝等4人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，149號確定判決亦同此認定，職是，美亞公司主張系爭契約第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，可以採信。況依系爭委辦契約第13條約定可知，僅於系爭契約約定解除時，始生連帶關係，已如前述。是以，系爭委辦契約無系爭契約第9條第1項之適用，則系爭委辦契約是否無效或經解除、終止，核與系爭契約無

涉，簡慶輝等4人據以抗辯系爭契約亦隨系爭委辦契約無效或得解除、終止之主張，亦非可採。

6.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美亞公司主張系爭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，簡慶輝等4人抗辯系爭契約方案2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，美亞公司請求給付重劃後系爭土地，與債務本旨不同等語。查，依系爭契約第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：一、方案一：面積13,385.98平方公尺，約4,049.26坪（詳如附件四）。二、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（見原審卷一第14頁反面、第15頁）。是以，依系爭契約第2條約定，簡慶輝等4人於締約時，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美亞公司。美亞公司已於105年6月20日發函通知選擇系爭契約附件五之方案2為買賣標的，該函文於翌日送達簡慶輝等4人，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（見原審卷一第36至41頁），是以，簡慶輝等4人依系爭契約約定負有將方案2買賣

標的之土地所有權移轉登記予美亞公司之義務。審酌系爭契約之買賣標的為簡慶輝等4人所有重劃前土地參與重劃後分配之土地，於簽訂系爭契約及系爭補充協議時，籌備會尚未組成、重劃尚未開始，無從確定簡慶輝等4人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（見原審卷一第24頁），系爭契約方案1或2以每坪價格乘以買賣標的物面積計算買賣總價款，有系爭契約可按（見原審卷一第14頁反面至15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，則美亞公司主張系爭土地與方案2其餘買賣標的土地之給付性質為可分之債，故其系爭土地縱已出售他人，不影響系爭契約效力等語，自屬有據。

㈡、美亞公司得否請求損害賠償：

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.美亞公司主張依系爭契約第2條約定，簡慶輝等4人負有交付其所選擇之方案土地之義務，簡慶煌等3人於99年9月13日將重劃前系爭土地全部權利範圍出賣予郭余福、李連聰、林玉玲、李健宗、李健隆等人，簡慶輝等4人已陷於給付不能等語，簡慶輝等4人否認之。查，依系爭契約第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……」等語（見原審卷一第14頁反面），是依系爭契約，美亞公司就買賣標的有選擇方案1或方案2履約之選擇權，簡慶煌等3人於99年9月13日將重劃前系爭土地全部權利範圍出賣予郭余福、李連聰、林玉玲、李健宗、李健隆等人，有系爭契約附件五、地籍圖謄本、系爭土地登記謄本、新北市地籍異動索引等件在卷可稽（見原審卷一第24、43至51頁），自屬應可歸責於簡慶輝等4人之事由，致美亞公司喪失買賣標的物選擇權之債務給付不能，是美亞公司依民法第226條第1項規定，簡慶輝等4人應負債務不履行損害賠償責任，為有理由。

3.美亞公司主張其於106年3月22日發函請求簡慶輝等4人賠償給付不能所受損害，簡慶輝等4人於翌日收受，故其所受損害應以106年3月23日之系爭土地市價為準等語，簡慶輝等4人抗辯應以系爭契約履行期屆至之99年11月系爭土地市價為

計算基準等語。查，簡慶輝等4人應履行使美亞公司得選擇方案1或2之義務，因其等給付已屬不能，美亞公司自得依民法第226條第1項規定行使損害賠償請求權，業如前述。稽諸上開說明，美亞公司自得請求「履行利益」之損害賠償，以回復其「應有狀態」，則系爭土地嗣後地價高漲，美亞公司因而喪失漲價可得之利益，自得請求簡慶輝等4人賠償，簡慶輝等4人上開抗辯，不足採取。美亞公司於106年3月22日以臺北龍江路郵局第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（見原審卷五第99至109頁），基此，美亞公司既於起訴前之106年3月23日已為請求，則美亞公司主張以上開時點作為簡慶輝等4人應為給付之時，應屬有據。又原審委由第一太平戴維斯不動產估價師事務所及信義不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地於106年3月23日之市價，該所鑑定結果認：系爭土地每坪價值為102萬7,000元等語，有0000000000號不動產估價報告書在卷可考（見外放不動產估價報告書第3頁），系爭土地為560.47平方公尺，有土地登記謄本可參（見原審卷一第44頁），為169.54坪（計算式：560.47×0.3025＝169.54，小數點二位數以下四捨五入），故美亞公司主張其損害為1億7,411萬7,580元（計算式：1,027,000×169.54＝174,117,580）。簡慶輝等4人為抵銷抗辯，美亞公司則主張不符抵銷之規定，若得抵銷，同意以此部分價金為抵銷等語。按民法第334條前段規定：「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。」。查，簡慶輝等4人就系爭契約係一部給付不能，業如上述，其他部分之給付於另案請求移轉土地所有權，復為同時履行之抗辯，是本件簡慶輝等4人所為抵銷抗辯，僅得就未履行重劃後系爭土地部分之買賣價金而為抵銷，是美亞公司之損害應扣除系爭契約約定買賣土地價金每坪45萬元，共7,629萬3,000元（計算式：450,000×169.54

=76,293,000），美亞公司所失利益為9,782萬4,580元（計算式：174,117,580-76,293,000＝97,824,580）。

4.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。美亞公司主張依系爭契約第8條第2項約定，簡慶輝等4人應負連帶賠償責任等語。次按系爭契約第8條第2項：「乙方四人互為連帶保證責任」（見原審卷一第16頁反面）。查，依據上開規定，美亞公司請求簡慶輝等4人負連帶賠償責任，自屬有徵。綜上，美亞公司依民法第226條第1項規定、系爭契約第8條第2項約定請求簡慶輝等4人連帶給付9,782萬4,580元，及自106年3月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，美亞公司依民法第226條第1項規定、系爭契約第8條第2項約定，請求簡慶輝等4人給付9,782萬4,580元，及自106年3月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，洵屬無據，應予駁回。上開應准許部分，原審判決美亞公司勝訴，並就判命給付部分分別為准免假執行之宣告；上開不應准許部分，原審則駁回美亞公司之請求及假執行之聲請，並無不合，兩造各自上訴指摘原判決不利部分為不當，聲明廢棄，均為無理由，應予駁回上訴。

六、美亞公司聲請系爭土地與新北市○○區○○段00地號土地（下稱49地號土地）併為鑑定，惟美亞公司迄未能證明系爭土地有與49地號土地併為開發之計畫，應核無調查必要。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。

七、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　21　　日

民事第一庭

審判長法　官　吳光釗

法　官　游悅晨

法　官　江春瑩

正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　22　　日

書記官　學妍伶