

最高法院民事判決

111年度台上字第1612號

上訴人 曾秉瑜

訴訟代理人 王文聖律師

王柏硯律師

上訴人 曾秉爵

曾子彝

上列三人

共同

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 劉靜芬律師

上訴人 曾鳳姿

曾秉叡

曾琄煊（原名曾鳳蘭）

被上訴人 田尾鄉十甲自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 侯傑中

訴訟代理人 陳鴻謀律師

洪志賢律師

上列當事人間請求撤銷重劃土地分配決議事件，上訴人對於中華民國107年9月5日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度上字第231號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件請求撤銷重劃土地分配決議之訴，其訴訟標的對於上訴人曾子彝、曾秉瑜（下合稱曾秉瑜2人）、曾秉爵與曾秉叡、曾鳳姿、曾琄煊（下合稱曾秉叡3人）必須合一確定。曾秉瑜2人、曾秉爵提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項規定，

其效力及於未提起上訴之同造當事人曾秉叡3人，爰併列渠等為上訴人，合先敘明。

二、上訴人主張：伊之被繼承人曾章(民國103年7月26日死亡)與曾秉瑜2人分別以如原判決附表(下稱附表)一、二所示土地(下合稱系爭土地)參與重劃，曾章、曾秉瑜並於102年7月1日與代理被上訴人前身之彰化縣田尾鄉十甲自辦市地重劃區(下稱系爭重劃區)籌備會(下稱籌備會)之訴外人捷合開發股份有限公司(下稱捷合公司)簽立土地委託辦理市地重劃合約書(下稱系爭合約)，委託捷合公司辦理重劃，並約定重劃後可獲分配土地位置如該合約書所附重劃後土地分配位置示意圖(下稱系爭示意圖)所示約相當於重劃後暫編彰化縣○○鄉○○段第1442地號土地(下稱系爭約定)。又附表一所示30筆土地中，編號1、3、16、19至21、26所示坐落重劃前彰化縣○○鄉○○段○○小段第104-5、104-39(下合稱104-5地號等2筆土地)、145-4、145-7、145-8、145-9及145-15等地號土地(下合稱145-4地號等5筆土地，並與104-5地號等2筆土地合稱104-5地號等7筆土地)，重劃後非位於共同負擔之公共設施用地；另曾秉瑜2人共有之附表二所示土地，合計面積達最小分配面積標準，均應按原位次分配，詎被上訴人竟悖於系爭約定，逕依市地重劃實施辦法(下稱重劃辦法)第31條第1項第2款、第4款、第7款規定，決議將重劃後暫編同段第1379地號(下稱第1379地號)土地分配由曾秉瑜2人與訴外人劉彩柑分別共有、第1380地號土地(下稱第1380地號土地)分配與伊公司共有，即有違誤等情。爰先位聲明，請求被上訴人將彰化縣政府106年7月14日府地開字第0000000000號函核備之土地分配各項圖冊，關於第1379地號土地分配予曾秉瑜2人與訴外人劉彩柑分別共有、第1380地號土地分配與上訴人公司共有之土地分配決議(下稱系爭決議)撤銷；備位聲明，求為確認系爭決議無效之判決。

01 三、被上訴人則以：捷合公司係參與競逐土地重劃業者之一，為
02 拉攏曾章等地主而自行與渠等簽立系爭合約，又於103年7月
03 1日將其與簽約地主間之合約讓與訴外人黃駿霖，均與伊無
04 涉。上訴人公司共有附表一所示30筆土地，其中23筆土地位
05 於共同負擔之公共設施用地，重劃後作為停車場及道路，其
06 餘土地宜一併調整分配；另曾秉瑜2人就附表二所示土地應
07 分配面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準，伊調整
08 分配系爭土地與上訴人，與重劃辦法第31條第1項規定無違
09 等語，資為抗辯。

10 四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以
11 ：曾章、曾秉瑜與捷合公司於102年7月1日訂立系爭合約，
12 提供所有土地委託捷合公司辦理重劃，有該合約書可憑，斯
13 時，被上訴人尚未成立，並非系爭合約之當事人。又被上訴
14 人籌備會係在系爭合約簽訂後之同年月19日第1次發起人會
15 議始決議委託捷合公司整合辦理籌備會事務，亦難認捷合公
16 司係隱名代理被上訴人訂立該合約，被上訴人不受系爭合約
17 之拘束。至捷合公司與黃駿霖於103年7月1日訂立之協議書
18 (下稱系爭協議書)，被上訴人法定代理人侯傑中係於見證人
19 欄位簽名，非以被上訴人法定代理人名義為之，尚無從據為
20 有利上訴人之認定。又依曾秉瑜2人原所有如附表二「所有
21 權人曾秉瑜」、「所有權人曾子彝」欄所示土地應有部分計
22 算渠2人應分配面積各計為62.1平方公尺、83.8平方公尺，
23 均已達原街廓原路街線最小分配面積標準98.4平方公尺之2
24 分之1，依重劃辦法第31條第1項第2款規定，得於深度較
25 淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配；而劉
26 彩柑之應有部分計算重劃後之分配土地面積為50.29平方公
27 尺，尚未達法定最小分配面積98.4平方公尺，其與曾秉瑜2
28 人重劃前即分別共有彰化縣○○鄉○○段打廉小段132、
29 132-1、132-2地號（下合稱132地號3筆）土地，曾秉瑜2人
30 復未依被上訴人103年7月30日函提出分配為個別所有之同意
31 書，則被上訴人將與重劃前132地號3筆土地相近位次之第

1379地號土地分配與渠3人分別共有，並無不合。再者，上訴人共同共有如附表一所示30筆土地，其中104-5地號等7筆土地雖非屬公共設施用地，然其餘23筆土地分別坐落系爭重劃區北側、南側，重劃後規劃為20米道路、停車場，為公共設施用地，依重劃辦法第31條第1項第7款之規定，被上訴人得視土地分配情形調整。而第1380地號土地面臨12米寬之道路，出入便捷，且與第1379地號相鄰，曾秉瑜2人日後得自行合併規劃使用，發揮土地之最大經濟效用。系爭決議，將系爭土地分配與上訴人，符合重劃辦法第31條第1項規定，且使重劃後土地均得面臨預定街廓道路，對外有聯絡道路，得發揮最大經濟效用，符合共有人全體之利益與公平。綜上，上訴人依系爭合約及重劃辦法第31條等規定，先位聲明，請求撤銷系爭決議；備位聲明，求為確認系爭決議無效，均無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

五、按自辦市地重劃，係由參加市地重劃之土地所有人依法自主自行組成重劃會，本於私法自治之原則作成土地之重劃分配，具有高度之自治性與自主性。準此，在自辦市地重劃，倘重劃會與土地所有權人間就土地重劃分配方式訂有協議時，於不侵害其他參與重劃之土地所有人之權益及在當事人原有自由處分之權限內，基於私法自治原則，自可依照該項協議作成土地重劃之分配。查，被上訴人籌備會於102年7月19日第1次發起人會議決議委託捷合公司整合辦理籌備會事務，捷合公司與黃駿霖嗣於103年7月1日簽訂系爭協議書，為原審認定之事實。上訴人主張：黃駿霖為被上訴人章程第12條委任執行重劃業務及籌措所需開發費用之東昇顧問有限公司（下稱東昇公司）執行長等詞（見原審卷(一)第166頁），業據提出被上訴人章程、黃駿霖之名片等為證（見原審卷(一)第169頁、第177頁背面）。又系爭協議書第1條約定：「甲方（即黃駿霖）應按乙方（即捷合公司）與地主（下稱已簽約地主）所有簽約條件履行，且概括承受前開文件中屬於乙方之義務，若未經已簽約之地主書面同意，甲方不得擅自變更既

有重劃條件。」、第3條約定：「乙方同意配合甲方召開會員大會、理監事選舉，雙方約定本約簽訂起7日內，乙方應將重劃所有相關文件之移交。」等語，其所附土地分配示意圖，曾章、曾秉瑜分配位置與系爭合約所附系爭示意圖大致相當，且被上訴人之法定代理人侯傑中於104年11月16日復簽名於系爭協議書見證人欄(見一審卷第12至13頁、原審卷(一)第170頁)。果爾，黃駿霖是否係代表東昇公司與捷合公司訂立系爭協議書，同意繼受捷合公司與簽約地主約定之重劃條件，以取得執行重劃事務之權限？侯傑中為何於系爭協議書簽立逾1年4月後，始簽名於見證人欄？彼時，其與被上訴人間有何法律關係存在？攸關上訴人主張：侯傑中係代表被上訴人簽名追認系爭示意圖云云(見原審卷(一)第164頁)是否可採，非無再予究明之必要。次按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。市地重劃實施辦法第30條定有明文。上訴人於事實審即爭執系爭重劃區土地最小分配面積標準為最小寬度4公尺，最小深度16公尺，即64平方公尺云云(見一審卷第142頁)，並提出彰化縣政府函、重劃計劃書為證(見一審卷第105、166頁)。原審未說明認定最小分配面積標準為最小寬度4公尺，最小深度26.4公尺，即98.4平方公尺之依據，亦有疏略。又按「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：……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、抵費地支配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之」。重劃辦法第31條第1項第7款明文規定。查，上訴人公司共有附表一所示30筆土地，其中23筆土地重劃後固供作道路及停車場，然104-5地號等7筆土地，則非屬公共設施用地，亦為原審所認定。上訴人又主張：附表一編號1至3所示之104-5、104-38、104-39地號土地，重劃

01 後分別位於街廓B、道路及街廓C，上訴人就104-5地號土地
02 取配面積174.96平方公尺，得將該3筆土地集中分配於街廓
03 B；另145-4地號等5筆土地，均位於同一街廓，合計取得面
04 積305.45平方公尺，應分配於該街廓等語（見原審卷(一)第
05 58、110頁）。104-5地號等7筆土地既非位於共同負擔之公
06 共設施用地，其是否亦得由被上訴人依同法第31條第7款規
07 定，視土地分配情形一併調整，即滋疑義，尤待進一步研
08 求。原審未詳加審究，遽以系爭決議分配結果，適法且符合
09 公平，進而為上訴人不利之判斷，未免速斷。上訴論旨，指
10 摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

11 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
12 項、第478條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 5 月 24 日

14 最高法院民事第八庭

15 審判長法官 陳 玉 完

16 法官 周 舒 雁

17 法官 黃 書 苑

18 法官 游 文 科

19 法官 陳 麗 玲

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官 郭 金 勝

22 中 華 民 國 112 年 6 月 2 日