臺灣新北地方法院民事判決

106年度重訴字第37號

原　　告
即反訴被告　徐杉
　　徐王菊枝
共　　同
訴訟代理人　陳永來律師
　　吳勁昌律師
被　　告
即反訴原告　三群開發實業股份有限公司
法定代理人　林仁宏
訴訟代理人　吳麒律師
　　柯政延律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國107年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查本件原告起訴主張被告未依兩造民國100年11月12日協議書（下稱系爭協議書）之約定給付履約金，以及自104年5月起即未依約繼續給付租金補貼予伊等情，聲明請求：「一、被告應給付原告新臺幣（下同）1025萬3988元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並應自105年11月1日起，按月給付原告11萬2294元至土地

分配及登記作業完成時止。二、原告願供擔保，請准予宣告假執行。」（見卷一第11至14頁），嗣本件起訴狀送達被告後，原告於107年6月14日具狀主張因原告已於105年7月7日與被告終止系爭協議書之契約，故有關每月租金補貼之請求部分，僅從104年5月起請求至105年7月7日止，並就原訴之聲明第1項變更為「1、被告應給付原告983萬1014元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」（見卷二第333至334頁）。經核原告所為係補充及更正事實上之陳述，並為減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號判決意旨參照）。查本件原告起訴主張被告未依系爭協議書之約定給付履約金，以及自104年5月起未依約繼續給付租金補貼等情，而本件訴訟程序進行中，被告則主張原告所為不僅違反依系爭協議書應負之義務，並屬重大違背債務本旨而為不完全給付，故伊得依民法第259條第2款及系爭協議書第4條第1項約定，解除契約並各要求加倍返還已支付之價款808萬3833元，作為懲罰性之違約金等情，爰為反訴先位部分之請求；暨原告先前所為片面終止合約，縱認有效，仍應賠償伊所受之損害及返還所受領之租金補償、建物

補償及承諾協議金等共計808萬3833元等情，爰為反訴備位部分之請求（見卷一第190至196頁）。經核本件兩造各自所主張之權利即本訴之標的與反訴之標的，兩者間在法律上及事實上關係密切，審判資料有共通性，自屬民事訴訟法第260條第1項規定所稱「相牽連」，是被告提起之反訴，於法有據，應予准許。

乙、實體方面

壹、本訴部分

一、原告主張：

、緣原告為坐落新北市○○區○○段○○段000000000000000地號土地（以下合稱系爭土地）之所有權人，系爭土地面積共計2430平方公尺，因位處新北市泰山區港泰自辦市地重劃區（下稱系爭重劃區）內，為辦理自辦市地重劃事宜，原告遂與當時受託辦理自辦市地重劃事務的被告簽訂系爭協議書，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所謝永誌公證人公證。查依系爭協議書第2條第1項之約定，被告應給付履約金823萬2896元予原告，嗣原告已完成同條第2項所約定各期履約金之同時履行條件【其中第二期條件之重劃區土地分配成果公告，業於103年11月29日至12月29日公告完成；另第三期條件之公共設施驗收點交部分，業由新北市政府養護工程處、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府交通局、新北市政府教育局等局處分別於104年3月31日、104年4月7日、104年4月13日、106年1月13日驗收完成；另第四期條件之土地登記部分，該重劃後土地已在106年3月10日完成登記】，惟被告至今仍未依約給付履約金。另依系爭協議書第3條，就租金補貼係約定被告應補貼原告每坪5000元，即每個月應給付租金11萬2294元，給付時間係約定自原告將建築物交付經被告點交驗收時起，至土地分配及登記作業完成為止，但期限最長為2年，惟嗣後雙方就關於租金給付最長為2年期限之約定，另於101年間增訂補充協議書將此部分約定予以刪除。然被告自104年5月起即未給付

，迄至105年7月7日原告業已依系爭協議書第4條第2項終止兩造間之委託契約止，期間租金補貼均未給付，計積欠159萬8118元。

、至被告主張兩造另於103年10月28日簽訂補充協議書云云，此因被告隱匿事實，致使原告陷於錯誤而簽訂，是原告依民法92條之規定，於本件中撤銷該意思表示，並以爭點整理暨聲請調查證據狀為撤銷意思表示之送達。蓋依據被告所提該補充協議書第1條內容，可知兩造簽訂該補充協議書之前提，乃係為解決系爭協議書第2條之履約疑義，惟細譯系爭協議書第2條就履約金之約定，其內容明確並無疑義，則何需再簽訂補充協議書？實是被告一再告知有疑義，致使原告陷於錯誤而於103年10月28日簽訂補充協議書。又依系爭協議書，兩造雖約定原告重劃後配回土地之比例以50%為原則，但因被告為取得原告之委託，所以才會給付履約金，此部分履約金係被告為了確實迅速執行重劃事務所給予原告之獎勵，與重劃後實際分配到之土地多少無涉，意即不論原告依法於重劃後實際分配之土地面積為何，被告均需給付履約金，此乃兩造原始簽訂系爭協議書與土地分配協議書之目的所在。故而，原告將所有之土地交由被告辦理重劃，可以取得新北市政府依相關重劃法規所分配之重劃地與被告給付之履約金。詎料，被告以原告均年邁又不諳重劃事務，以及其早已知悉原告於重劃分配後本即可分得382.24坪，而非被告幫忙爭取之事實，竟隱匿該事實（原告是後來約105年6月間去找重劃會理事長陳情後，才在其人員的說明下得知遭受欺騙，原告並沒有因補充協議書的締結而由原先只能分配50%，經由被告之努力提高到52%的情形），為脫免其依原依約需給付履約金之義務，乃訛稱系爭協議書之履約金有疑義，為解決該疑義，要求取消原約定以換取重劃後增加分配土地2%，且告知原告其他地主均已簽了，如不儘快簽署，除會推延到重劃事務之辦理外，亦會影響其他地主之權利云云，原告不疑有他，便依被告之指示於其預先準備之補充協議書上簽名

，造成最終原告另行簽約放棄履約金之情事。故而，被告係以隱匿事實之方式使原告陷於錯誤而為簽訂上開補充協議書之意思表示，原告自得依法撤銷。退步言之，倘原告不得主張撤銷簽訂上開補充協議書之意思表示，依該補充協議書內容已使原告無故拋棄原得請求被告給付履約金之權利，使被告免除該給付義務，如此對於原告有重大之不利益，實為極不公平之約定，並依民法第247條之1規定，可認該部分約定已違反誠信原則而為無效。退萬步言，如認原告於103年10月28日補充協議書之簽名非出於被告之詐欺。因原告於重劃分配後原本可分得之土地面積即為382.24坪，非兩造簽訂補充協議書當時所得預料，屬不可歸責於兩造之事由，如依該補充協議書履行將顯失公平，且實際上被告亦無法增加分配土地2%予原告，則本件有民法第227條之2規定情事變更原則之適用，請求法院准予變更原有之效果即系爭協議書第2條第2項之約定履行給付原告履約金之義務。此外，被告既不否認系爭協議書之真正，僅抗辯兩造簽訂補充協議書，改由被告重劃後增加原告土地分配面積之給付方式，以取代原系爭協議書第2條之給付，就此應認依兩造簽訂之補充協議書在法律上的性質為新債清償，屬被告所抗辯對其有利之事項，是對於其本身實際上是否已依補充協議書增加原告土地之分配，此部分被告應負舉證責任，否則依民法第320條規定，被告仍應負系爭協議書第2條之給付義務。

、承上，本件爰依據系爭協議書第2條及第3條，請求被告給付履約金823萬2896元及自104年5月至105年7月7日止之租金補貼計159萬8118元等語。訴之聲明：1、被告應給付原告983萬1014元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

、本件兩造固有簽訂系爭協議書，有關重劃協議之土地分配協議，本約定原告重劃後配回之土地面積以50%為原則。又原告起初就被告所提出之履約獎勵，原係希望取得金錢，故於

系爭協議書第2條約定履約金為823萬2896元（計算方式：甲方即原告土地面積735.08坪x每坪 56萬元x 2%＝823萬2896元），之後原告因本區開始辦理重劃，土地價格上漲，欲將原履約金部分改為增加配地面積，被告為求重劃順利，本於配合地主之心態亦同意之。從而，兩造於103年10月28日另簽訂補充協議書，其中第1條之約定即為取消被告履約保證金之給付義務，改由重劃後調整分配比例即增加土地分配面積之方式取代之（若依照系爭協議書，原告本得配得土地為50%，因經兩造後續另為簽訂之上開補充協議書，原告取得原交付土地面積之52%，此參上開補充協議書附件之重劃土地分配協議書，亦把原附件記載配回土地比例50%等字句刪除），是原告既取得原履約金之替代配地，被告便不再負原系爭協議書第2條履約金給付義務，故原告以業遭取消之系爭協議書請求履約金云云，自無理由。至原告就此主張係新債清償云云，然依兩造簽訂之補充協議既載明取消系爭協議書第2條履約金，已有消滅該舊債務之意思甚明，揆諸最高法院96年度台上字第1063號裁判意旨，該部分約定顯非新債清償無疑。另原告請求租金之部分，被告固自104年5月起即未給付租金補貼，本來重劃業務接近後半段登記土地階段，此階段一但完成，重劃業務即可完竣，被告即無再予繼續支付租金補貼之義務，詎料，簡茂男卻私下積極聯合眾多地主企圖全面改選理監事，並開始拒不召開理事會，造成被告必須繼續支付眾多地主租金補貼，故被告遂決定拒絕再予支付與簡茂男聯手之地主即本件原告部分之租金補貼，並以其符合債務不履行之事由而予解除契約，從而原告應負回復原狀返還義務（此部分被告業於本件反訴部分為請求）。查當初兩造簽訂系爭協議書後，被告即積極推動重劃業務，而重劃案本由訴外人豐華公司推動規劃，由豐華公司委任被告與地主簽約，並由豐華公司安排成立重劃會之會員大會後，由豐華公司安排理事會之理事人選以推動重劃業務，並由豐華公司股東之一簡茂男擔任重劃會之理事長。然於重劃業務即將

完成之際，簡茂男為求一己私利，與另名地主李國書共謀召開第二次會員大會，將豐華公司本於重劃完成後，可取得之重劃利益即重劃後之抵費地於章程中取消，使豐華公司投入之重劃費用付諸流水並無法取得重劃完成後之利益，甚至撤換豐華公司原指定之理事。又簡茂男於召開第二次會員大會前，被告即依系爭協議書之第4條第3項約定，向原告要求交付委託書等文件，以便被告可於第二次會員大會取得過半之土地面積以阻止簡茂男之意圖。然原告不僅拒絕配合還有可能私下委託簡茂男或其指定人之類此情事，致使簡茂男於第二次會員大會後得以撤換豐華公司指定之理事，以信華毛紡股份有限公司之代表人身份成為新一任重劃會理事長，進而掌控理事會，並運用其實質影響力將所有抵費地配予其親屬，致使豐華公司及其委任之被告受有損害。種種情事顯不合於債之本旨，原告已違反系爭協議書第4條第3項之約定，故依第4條第1項約定，被告即得解除契約並要求已支付之價款加倍返還，作為懲罰性之違約金。如今因原告違約，為此被告已於106年1月6日寄發存證信函為解除合約之意思表示，終止雙方之契約關係（因當事人不黯法律而內容用語誤載為終止，然由存證信函說明三主張權利之依據係依系爭協議書第4條第1項，故應不影響當事人之真意係在解除契約）。退步言之，因原告業已將對被告有關系爭協議書之債權及相關權利讓與簡茂男，故縱認原告得請求被告給付自104年5月之後之租金補貼債權，亦非原告所得主張，其訴自屬無理。

、至原告另主張103年10月28日之補充協議書因遭伊隱匿事實致使其陷於錯誤而簽訂，故依民法第92條主張撤銷該意思表示云云。惟查，當時兩造就履約金最初的約定是被告跟原告詢問要的是百分之二的履約金或是增加百分之二的配地，原告起初表明希望直接拿錢，而後來會另外成立補充協議書的約定，則是因為原告表示想要取得額外的配地。其次，在重劃之初，土地分配負擔計算尚未製作，無人得以知悉重劃會將來土地分配成果所計算出各地主確切分配之面積，則被告

要如何詐騙原告？原告亦未就其主張上開情事盡舉證責任。何況，倘若約定之數與實際登記存有差異時，兩造於後續另為簽訂之補充協議書第3條約定同意再另行找補，由此找補機制，亦可證明此商業協商方式乃經兩造同意後進行，被告並無行使任何詐術可言。反觀原告主張伊所有之權益應依重劃會公告成果為依據云云，惟若如此，則兩造當初根本無須另行約定配回比例，而逕行於合約載明土地分配比例以重劃會公告成果為準即可，然而如此作法，事實上將使身為地主之原告權益一直處於不確定狀態，風險亦無法有效且即時的轉嫁，對其而言，亦非有利。再者，該補充協議書自簽約至今已逾3年，則本件縱有原告主張上開情事，是否業已逾法定之1年除斥期間，非無疑義。此外，此補充協議書既非當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，當無民法第247條之1適用之餘地，原告此番主張實屬無稽等語置辯。併為答辯聲明：請求駁回原告之訴。如受不利判決，被告願供擔保請准免假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

、承本訴部分所為答辯及陳述，本件因系爭協議書並非單純委任契約，兩造各自負有權利義務，其中反訴原告支付價金予反訴被告、反訴被告移轉協議標的及擔保產權清楚、承諾提供相關文件、憑證予反訴原告等，為各自最主要之契約義務，故反訴被告於105年7月7日所為「終止委託聲明書」單方終止之意思表示，當非合法有效，暨其未依系爭協議書之第4條第3項約定，配合交付委託書等相關文件憑證予反訴原告（此稱之相關文件，如依兩造間於100年11月12日簽訂之重劃協議書其中第2條第4點之「會員大會代為出席委託書」），嗣後更於105年11月30日對反訴原告所為通知伊已將對反訴原告有關系爭協議書之債權及相關權利讓與簡茂男等情事，反適足證明反訴被告惡意違約之事實。系爭協議書第1條第5項第2款既已將重劃協議書列為契約附件，足證二者係屬

同份契約，目的皆是為順利進行重劃作業，且系爭協議書與重劃協議書乃同時簽約、同時進行公證，系爭協議書第6條第2項更將「甲方需配乙方簽署重劃協議書所規範之文件」列為特別約定，故重劃協議書所載之內容，當屬反訴被告於系爭協議書應負之義務甚明。至重劃協議書第4條未將「乙方籌備會」改為反訴原告，係疏未刪除之條款，蓋籌備會本為重劃會成立之前階段組織，依法依理相關權利義務本由重劃會承受，然重劃協議書原立契約書人既已由乙方籌備會更改為反訴原告，本無該條之適用。正因依據重劃協議書第3條，可知反訴被告必須同意反訴原告指派之理監事人選，據此，第一次會員大會召開後，反訴原告為自己及委託人豐華公司之利益，指派張大偉等諸位理事成立理事會，欲藉由其等專業領域方面之協助及人脈，協助推動重劃業務之進行，於公除有利於地主配地之權益，若重劃業務推動順利迅速，於私亦有助於反訴原告與豐華公司回收重劃開發費用之成本及約定報酬之取得。惟因反訴被告違約改另行委託他人出席會員大會，使第二次會員大會簡茂男得以撤換豐華公司指定之理事，進而掌控理事會，致使豐華公司及其委任之反訴原告造成損害。另由兩造間重劃協議書第5條，可知重劃期間所需經費均由反訴原告支付，反訴原告之報償本係約定以抵費地償還之，蓋反訴原告本係為處理系爭重劃區重劃事宜而成立公司，於重劃期間投入共計約5000萬元，本可待重劃完成豐華公司取得抵費地後，再從中取回投入成本，此預期之契約利益，必須經由反訴原告取得各地主之會員大會代為出席之委託書，藉由章程之規定始得確保。然反訴被告不僅未依約交付委託書，甚至俟後委託心態可議之簡茂男，致使反訴原告無法取得會員大會多數，更造成簡茂男有機可趁，與李國書聯同，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第12條第1、2項規定，於105年12月1日召開第二次會員大會，其中會議紀錄第四案修改重劃會章程第17條，將原條文取消，改為授權理事會辦理，除廢除應將抵費地分配給豐華公司之規

定外，亦造成本應將抵費地約定分配給反訴原告之決議無法達成，簡茂男復運用其實質影響力使理事會作成將抵費地過戶予其妻女簡張麗珠與簡凱琳之決議並辦理過戶，達成掌握抵費地所有利益之最終目的，致反訴原告最終未能取回投資成本而造成損害，確屬重大違背債務本旨之不完全給付。

、至於反訴被告以系爭協議書第6條第1項「約定同意書之有效期間」辯稱足以證明反訴被告僅同意第一次會員大會之委任云云，係屬歪曲事實之辯。蓋該條所謂約定同意書係指系爭重劃區同意書，與本件反訴原告指摘反訴被告違背之委託義務，尚屬有間。況且，反訴原告係以反訴被告未委託反訴原告出席會員大會主張其違背義務，與所謂同意書毫無關聯。申言之，關於系爭重劃區同意書之簽立，乃係表明地主願意參與重劃之同意，但地主為避免籌備單位事後因故遲遲無法成立重劃會，將導致地主土地閒置無法另為利用或與他人合作，方設以時間限制。惟倘若重劃會事後順利成立，因系爭協議書第1條第5項附件之重劃協議書第2條業已載明「因甲方為配合本重劃區辦理重劃相關事宜，並同意簽署及檢附以下文件，以利本重劃作業順利推動」等字句，已開宗明義表明相關同意簽署文件之義務，係包括順利推動完整重劃作業之期間，例如包括未來地上物拆遷補償等配合文件等，即足證反訴被告應配合簽署之委託文件，絕非僅限於第一次會員大會之召開甚明，反訴被告於整個重劃作業期間，當有需要時均負有「委託反訴原告派員出席會員大會」、「全權授權反訴原告代為進行議事表決、理監事選舉及其他相關事宜」等義務，而此等義務之履行與反訴原告最終是否可掌握重劃會會員大會多數，取得多數席次之理事，進而順利合法取得應有之報酬利益息息相關。若論委託授權範圍僅限於第一次會員大會，反訴被告何需另寄發終止委託之聲明？依其終止委託聲明書簽立日期為105年7月7日，其通知之時點卻刻意選在第二次會員大會105年12月1日當日，致使反訴原告無法於事前再行催告，除嚴重違反誠信原則外，更足證該終止委

託聲明書之用意即在於拒絕履行重劃協議書所要求之出席委託，反訴被告明知自身負有上開義務，卻執意違約委託他人，並於表決時就不利反訴原告之議案投下贊成票，故而上述反訴被告所為之舉與反訴原告所受之損害，其間自當有相當之因果關聯。

、承上，由重劃協議書已可明瞭反訴原告支付租金補償等諸多費用，無非係為將來得以抵費地償還之預期利益，此須藉由掌握過半數之地主之委託書而得以確保，詎料反訴被告一手接獲反訴原告支付之相關租金補償等費用，另一方面卻毀諾協議，另委託心態可議之第三人，造成反訴原告最終喪失抵費地之報酬，當屬受有損害。故反訴被告顯違反兩造間系爭協議書第4條第3項約定，並依第4條第1項約定，反訴原告即得解除契約並要求已支付之價款加倍返還，作為懲罰性之違約金，為此反訴原告已於106年1月6日寄發存證信函為解除合約之意思表示，故反訴被告應加倍返還反訴原告已支付之價款計1616萬7666元（反訴原告原已依約給付808萬3833元，其中包含租金補償、建物補償及承諾協議金等項）。爰依民法第259條第2款及系爭協議書第4條第1項規定，請求如反訴先位部分之訴。另本件有關第二次會員大會反訴被告明知自身負有委託反訴原告代表出席之義務，乃係於簡茂男之鼓動下，於105年7月7日違約片面終止系爭協議書，另行委託簡茂男於105年12月1日第二次會員大會前將此事通知反訴原告，姑不論該通知書內容用語係針對委託契約而非系爭協議書，且通知之時點刻意選在第二次會員大會當日，則該通知書所檢附之終止委託聲明書恐係針對出席會員大會之委託書而非系爭協議書外，如今正因反訴被告從未有終止系爭協議書之意思，始依據系爭協議書起訴主張反訴原告給付履約金及租金補貼云云，反訴被告此舉已屬不完全給付類型中應適用給付不能之規定，係屬解除權發生之原因，反訴原告自得依民法第256條規定不經催告逕行解除契約。遑論反訴原告曾委派張大宏於105年12月前親自前往拜訪反訴被告，催告

其履行上開委託義務，事後反訴原告更以存證信函再次催告。是如認反訴原告解除契約有理由，則依民法第259條第2款規定，反訴原告請求反訴被告交還所受領之租金補貼等，為有理由。退步言之，倘若反訴被告為有效單方終止合約，因反訴被告於反訴原告欲尋求重劃會多數之際，倒戈相向，自屬於不利反訴原告之時期終止合約，依民法第549條第2項規定，對於反訴原告所受上開損害自應負損害賠償責任。準此，反訴原告分別依據系爭協議書第4條第3項、民法第259條第2款、第227條及類推適用同法第549條第2項等請求權基礎，主張選擇合併，爰請求如反訴備位部分之訴，反訴被告應返還所受領之租金補償、建物補償及承諾協議金等共計808萬3833元，從而反訴被告二人各尚需返還反訴原告404萬1916元等語。

ŋ、本件反訴聲明：「先位部分：1、反訴被告分別給付反訴原告808萬3833元，及自民事答辯　暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2、反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。備位部分：1、反訴被告分別給付反訴原告431萬763元，及自民事答辯　暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2、反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告答辯：

、承本訴部分所為主張及陳述，反訴原告以反訴被告未提供委託書致使簡茂男得於第二次會員大會撤換豐華公司指定之理事，進而掌控理事會，導致豐華公司及其委任之反訴原告造成損害為由，主張反訴被告違約而解除兩造間系爭協議書契約云云。然反訴原告未依約給付租金補貼在先，嗣後反訴被告已為終止契約，其自無從再為解除契約請求返還租金補貼或損害賠償。且查，反訴原告於系爭協議書各條款中除要求反訴被告就重劃事務配合辦理外，反訴被告僅就重劃會成立時之會員大會之召開委託由反訴原告來執行，而現反訴被告已依系爭協議書第1條第5項附件之重劃協議書中第2條第4點

及第3條所載反訴原告委託反訴被告內容盡為履行，並無違約情事。況依重劃協議書第2條第4點「會員大會代為出席委託書」，佐以系爭協議書第一條第三項付款方式中之第二期付款條件「本重劃區會員大會召開並成立重劃會後5日內，於見證律師領取本款項」，足見反訴被告依約應出具委託書讓反訴原告代為出席會員大會之義務，只限於上開付款條件記載之會員大會，即於重劃會成立時之理、監事選任，不包括該次會員大會後的理、監事選任及解任，而本件重劃會業已成立，並選任反訴原告推選之理監事，反訴被告亦配合反訴原告簽署重劃協議書所規範之文件，自不包含反訴原告主張之105年12月1日第二次會員大會，因為上開重劃協議書並非明文約定「歷次會員大會」，且系爭協議書第6條特別約定之第1項尚約明「約定同意書有效期間至101年3月31日止」，則如何能將兩造之訂約真意擴及日後第二次甚至無限次會員大會之授權，已有可疑。再重劃會第二次會員大會召開原因為原任理監事長期延宕重劃作業，故地主曾於105年10月7日經新北市議會議長召開地主協調說明會，嗣原任之理監事仍消極未推展重劃業務，故會員李國書等人為維護全體會員權益，而連署請求新北市政府地政局許可自行召開會員大會。是第二次會員大會之召集，並非由反訴原告為推展重劃業務而推動，此亦屬反訴被告當初簽訂系爭協議書時所無法預測，自難以將反訴被告訂約之真意擴及該次會員大會之授權委託。退步言之，若認反訴被告就第二次會員大會亦負有出具委託書讓反訴原告代為出席之義務，查重劃會係於105年12月1日召開第二次會員大會，而在此之前105年3月8日，反訴被告依系爭協議書第4條第2項，曾寄發存證信函向反訴原告主張權利，要求其依約給付租金，惟未獲置理，嗣後反訴被告業於105年7月7日經由民間公證人之公證終止委託聲明書，其內載明終止對反訴原告之委託契約，嗣後於105年11月2日先提起本訴向反訴原告請求履約，因其仍拒不履行，始再委由簡茂男寄發通知書；換言之，在105年12月1日

召開第二次會員大會前，反訴被告業已於105年7月7日終止兩造間之委託契約，是系爭協議書顯已終止，何來反訴被告仍應交付委託書之說？再依重劃協議書第2條第5點可知得由反訴被告親自出席，則交付委託書即非系爭協議書之重要事項及必須之義務，故反訴原告上開主張即難認屬實。何況重劃作業已順利推動完成，依反訴原告主張之上開事實，係屬簡茂男與豐華公司間權力角力關係，且反訴原告請求反訴被告配合之事項與系爭協議書之目的及其履行無涉，是反訴原告據上開事由，主張反訴被告違反契約云云，顯無理由，則其於106年1月10日寄發存證信函向反訴被告為解除或終止系爭協議書之意思表示云云，除第二次會員大會早已於105年12月1日召開完畢，其催告毫無意義外，甚至於105年12月1日第二次會員大會召開前，反訴原告根本未定期催告請求反訴被告履行給付義務，足認反訴原告解除契約，實與法不合。此外，依系爭協議書第4條第3項約定，僅限於「自辦市地重劃業務」之事務，反訴被告才有提供相關文件憑證之義務，且必須反訴被告之違約與反訴原告之損失間有相關因果關係，反訴被告才有賠償之義務。此部分反訴原告既未證明其所述之情事屬實外，亦未說明舉證其得以掌握之人數及土地面積確實是因為缺少反訴被告及其土地面積才導致無法過半數決議，自無從可認二者間有因果關係存在。

、另反訴被告亦否認土地重劃事宜係港泰重劃會委託豐華公司辦理，豐華公司再委託反訴原告辦理一事，蓋兩造所簽署之文件從未出現過豐華公司外，反訴原告也未提出證據證明重劃會與豐華公司有存在契約關係。根據瞭解，反訴原告僅為重劃會原所委託之重劃行政業務代辦公司，其固於重劃會正式成立前，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條徵求重劃區內地主同意參與重劃，並依合約發放各種款項，惟所發放的款項均為第三人所支應，則何來反訴原告所主張已取得及將來可取得之利益可言？何況依新北市泰山區港泰自辦市地重劃區重劃會章程修正前第17條，其文義所載籌措支

付之人顯非反訴原告，修正後條文亦不過係將負責重劃費用籌措之「義務人」由豐華公司修正為由會員大會授權理事會，並由理事長負責籌措支付，均無從推認反訴原告因章程修改而受有何損害，倘若反訴原告確實有支出任何工程費用，則依據章程第8條第3項所示，抵費地出售所得價款應優先償還重劃費用，反訴原告仍可依此規定向重劃會請求支付，此為反訴原告與重劃會間之債權債務關係，與地主無關或土地重劃之進行無關，更與前揭章程第17條之修正完全無關，是其於本件訴訟主張受有損害，即有所疑，更未善盡舉證之責。遑論豐華公司於另案臺北地方法院105年度訴字第5079號港泰重劃會訴請被告返還印鑑章等案件中，曾稱實際上重劃過程相關費用支出均係伊所籌措支出等語，可認反訴原告僅係受託代理發放各類款項，而非實際出資人，應無疑義。況反訴原告及其主張之委託人既經法院另案（最高法院106年度台抗字第1234號裁定、本院106年度訴字第1652號判決、106年度重訴字第782號判決）認定非支付款項之人，竟仍向反訴被告請求賠償云云，實為無理。復105年12月1日第二次會員大會進行理事改選時係同額競選，當時並無豐華公司或反訴原告提出之理事候選人員參與選舉，自無當選之可能，難謂會有因反訴被告未出具委託書予反訴原告，致其原推舉之人被撤換之問題，對於理監事之改選，顯然亦無影響。再退步言，倘認反訴被告終止契約為不合法，自形式上觀之，系爭協議書與重劃協議書為完全不同之契約，諸如：前者為買賣契約、契約標的包含買賣建築改良物及租金補貼、契約當事人為兩造等；後者為同意重劃暨委任契約、契約標的為同意重劃土地、契約當事人原為兩造，但重劃會成立後反訴原告權利移轉至重劃會等，故不得以重劃協議書之內容，謂為基於系爭協議書反訴被告所應負之義務，並綜觀系爭協議書所載條文，均未見有與重劃協議書為同一契約之明文，則縱令反訴被告違反重劃協議書，亦無影響系爭協議書反訴被告所應履行之義務，更無影響反訴原告於系爭協議書上之權

利。遑論依系爭協議書第1條第5項第2款約定「甲方並與新北市港泰自辦市地重劃區籌備會簽訂重劃協議書」之文字，亦僅係課予反訴被告應另訂重劃協議之義務，既然反訴被告已完全依照該約定，履行另為訂定重劃協議之義務，且無違反系爭協議書之約定，自無因未履行約定而影響反訴原告權利之可能，是反訴原告主張依系爭協議書第4條第1項請求賠償云云，即有所疑。且依重劃協議書第4條規定，現反訴原告就系爭協議書之權利義務已隨第一次會員大會召開後成立重劃會而移轉，即非契約當事人，已無任何實質權利，竟仍主張反訴被告於重劃會第二次會員大會未授權伊而違反重劃協議書，應負賠償責任云云，即無理由，更無權利保護必要。

、縱認反訴被告確有違反契約並有解除契約之事由，然依系爭協議書第4條第1項約定，反訴原告負有定期催告之義務，然反訴原告未為踐行定期催告之義務，竟然直接寄發存證信函逕為終止契約之意思表示云云，其行使解除契約之方式既不符雙方之約定，更不用說存證信函中記載用語並非係解除而是終止，是反訴原告以此主張解除契約云云，難謂合法。倘認原訴被告應負賠償之責，亦請斟酌第二次會員大會係由會員李國書等76人依法自行召開，並非反訴原告為推展重劃業務而發動，且其於第二次會員大會並無推選候選人，自無能否取得理監事席次之損害。第二次會員大會固有修改章程，然均係為順利迅速完成重劃業務而設，亦與兩造間重劃協議書之目的相同，難認反訴原告於達成契約目的同時竟造成損害。又重劃會因反訴原告怠於履行重劃協議，而遭惡意拖延四年餘，直至第二任理事會改選後4個月內始完成含土地分配登記在內之重劃作業。本件重劃既已實施完畢，契約目的早已完成，兩造之給付均已無回復原狀之可能，再反訴被告依系爭協議書所領取之金錢，均係依法以未建築土地作價交換並由重劃會支付，反訴原告僅係代為簽約及收付，其本身亦已從重劃會取得勞務費用計1080萬元，除毫無損害外，亦

恐有權利濫用之嫌。從而，倘反訴原告之請求有理由，請斟酌上開情事，將違約金酌減至百分之一，暨反訴被告即依系爭協議書第1條規定，因已將系爭重劃土地內之建築改良物讓予反訴原告，後續亦因土地重劃已遭拆除，則本件反訴原告欲主張解除契約，自應負回復原狀義務，並返還該建築改良物及反訴被告因參與重劃所損失之土地面積1165.55平方公尺返還予反訴被告，如返還不能，應償還其價額（以地上改良物844萬8162元及以107年度公告現值計算之土地8217萬8325元，兩者共計9062萬6487元），就此部分主張與反訴原告之請求為抵銷等語置辯。併為反訴答辯聲明：1、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、經查，原告即反訴被告為夫妻關係及系爭土地之所有權人，兩造為辦理系爭重劃區市地重劃相關事宜，於100年11月12日一併簽立系爭協議書、重劃協議書、承諾協議書、土地分配協議書等件，嗣於101年3月間再共同簽立補充協議書（下稱101年補充協議書），於103年10月28日再共同簽立補充協議書。而被告即反訴原告依前開協議約定迄今已給付原告808萬3833元，並於105年12月8日、106年1月6日先後寄發存證信函予原告（原告分別於105年12月20日、106年1月10日收受）。另系爭重劃區重劃會於105年12月1日召開第二次會員大會，原告係委由訴外人簡張麗珠出席投票，且系爭土地已於106年3月10日完成重劃登記，重劃後地號為新北市○○區○○段○○段00地號，原告實際分配面積為1264.45平方公尺等情，有系爭協議書、101年補充協議書、原告戶籍謄本、103年補充協議書、第二次會員大會會議紀錄、台北南海郵局存證號碼21號存證信函暨回執、土地登記謄本、100年11月12日土地分配協議書、台北南海郵局存證號碼1853、1854號存證信函暨回執、承諾協議書、新北市政府地政局106年12月6日新北地劃字第1062391910號函文、系爭重劃區重劃會107年1月8日港泰自重劃字第1070108001號函文附卷可稽

（見卷一第17至24頁、第39頁、第74至91頁、第187頁、第222至227頁、第231至236頁；卷二第39至41頁、第173至227頁、第259至261頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

肆、得心證之理由

一、本訴部分

、按系爭協議書第4條第2項約明：「乙方（即被告）逾期達5日仍未付清各期款或交付之票據無法兌現時，經甲方（即原告）以存證信函或其他書面催告，經送達逾10日仍未支付應付價款及其遲延之法定利息者，甲方得解除契約且沒收已付價款，作為懲罰性違約金。遲延之法定利息按年息百分之五計算，乙方並將建築改良物原狀交還甲方。」（見卷一第21頁），而依系爭協議書第3條第1項至第4項約定內容：被告同意自原告將系爭土地及其上建築改良物淨空並斷水斷電、戶籍及公司登記遷出經被告點交驗收後起算，至系爭重劃區土地分配及登記作業完成止，每月支付原告相當於租金之補貼11萬2294元（以系爭土地每坪5000元計算），並應於次月15日前後5日內給付租金予原告，嗣兩造另以101年補充協議書將系爭協議書第3條第4項約定租金補貼之「給付期限最長為24個月」等語刪除，而被告雖自101年間起按期支付原告前開租金補貼，惟自104年5月起即未再給付租金補貼，經原告於105年3月8日寄發存證信函催告被告限期依約給付租金補貼（該存證信函之寄件人雖僅記載原告徐杉，惟內容已載明：茲據當事人徐杉先生及徐王菊枝女士共同委稱等語，足認係由原告徐王菊枝委由配偶徐杉代理一併發函進行催告），然被告仍未履行，至105年7月7日累積未付租金補貼已達159萬8118元等情，亦為被告所不爭執（見卷二第373、374頁），並有八德大湳郵局存證號碼78號存證信函附卷可稽（見卷二第43至45頁）。查被告就此雖謂：因簡茂男私下積極聯合眾多地主企圖全面改選理監事，並開始拒不召開理事會，造成被告必須繼續支付眾多地主租金補貼，故被告遂決定拒絕再支付與簡茂男聯手之地主之租金補貼云云，然業經原告

否認前開違約情事，而被告並未提出證據證明原告於104年5月起即有何可歸責之違約事由，自難認被告拒不給付原告租金補貼乙節係屬正當，故被告確原已構成系爭協議書第4條第2項所定原告以存證信函催告，經送達逾10日仍未支付應付款項之違約要件，堪以認定。

、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。而契約之「解除」或「終止」，均在使法律關係歸於消滅，僅前者有溯及的效力，後者則使契約向後失其效力，惟其屬法律用語，故當事人欲消滅法律關係，而稱解除或終止云者，其真意為何，自應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準。查原告於105年7月7日曾書立終止委託聲明書（下稱系爭聲明書），並由臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所公證人謝永誌認證在案（見卷一第199、200頁），嗣並由簡茂男於105年11月30日以通知書檢附系爭聲明書通知被告（見卷一第198頁），前開原告所為意思表示乃於105年12月1日系爭重劃區重劃會召開第二次會員大會前送達被告等情，亦據被告所不爭執（見卷一第267頁、卷二第617頁）。核原告在系爭聲明書中雖記載為終止委託契約等語，被告並抗辯原告終止之對象並非系爭協議書云云，惟兩造間之重劃協議書第4條已明定：本協議書應於重劃會成立後，乙方（即被告）之權利及義務無條件移轉至重劃會，無須再另訂新契約之旨（見卷一第226頁）；另系爭協議書第5條第2項亦約定：甲方（即原告）為促成本重劃事務之推行，同意提供相關文件、憑證予乙方（即被告），並與系爭重劃區籌備會簽訂重劃協議書在案，是兩造既約明該重劃協議書之相關權義，嗣應移轉存在於原告及重劃會之間，且原

告於103年10月28日確改與系爭重劃區重劃會簽訂重劃土地分配協議書（見卷一第212至215頁，原與被告間於100年11月12日簽立之土地分配協議書依103年補充協議書第4條約定自動失效），是原告自無必要單就此部分再對被告為解消彼此契約關係之意思表示。又兩造所簽訂之系爭協議書契約除委託被告執行系爭重劃區重劃相關事宜外，實尚包含建築改良物買賣、租金補貼等項，並非純屬民法委任法律關係而得適用相關法律規定，且系爭協議書第4條復僅定有以解除契約作為消滅兩造契約關係之方法，則原告當無單方片面為終止系爭協議書之權利。再系爭重劃區重劃會僅係委託被告於該會成立前代為取得地主同意參與重劃之同意書，於該會成立後代為發放各項補償款項等行政業務之代辦公司，並已於105年4月間公告解除與被告間之委任關係，此有該重劃會107年1月8日函文在卷可佐（見卷二第259至261頁），足認系爭重劃區重劃會實際上並未授權被告與地主簽訂系爭協議書契約，是兩造間既非存在單純委託契約關係，且系爭協議書復未獲系爭重劃區重劃會合法授權，則原告書立系爭聲明書之真意，顯係因被告遲未履行系爭協議書所定之租金補貼給付義務，而欲依系爭協議書第4條第2項約定權利，憑以終局消滅委託被告進行各項重劃相關事宜之法律關係，僅因未精確辨明法律用語，形式上方誤用「終止」文字（就此被告嗣於106年1月6日向原告寄發存證信函欲消滅兩造間契約關係時，同誤用為「終止」，見卷二第599頁），解釋上應認原告所為系爭聲明書內容實係為系爭協議書約定解除權之意思表示，否則被告既已違約遲付租金補貼達159萬8118元在先，若僅因原告誤用「終止」文義，即認其未能合法解消兩造契約關係而不得免除基於系爭協議書所負之相關義務，自有悖公平原則。而前開意旨業於本件訴訟中經原告向本院陳明在案（見卷二第441、442頁），且本院既得依職權解釋適用法律，亦不受原告嗣後變更主張此部分法律上意見之拘束，附此敘明。

、按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項前段定有明文。查原告雖於105年7月7日即書立系爭聲明書，惟其並未將該意思表示向被告為通知送達俾對外生效，即於105年10月28日先提起本件訴訟主張權利（見卷一第11頁本院收狀戳），是原告起訴時既仍保留對被告行使系爭協議書之意定解除權，尚未將系爭聲明書交予簡茂男持向被告行使，自難以原告起訴之舉，即遽認其就系爭聲明書並無解除系爭協議書契約之意。至原告於起訴後雖同意將系爭聲明書交由簡茂男持以通知，惟此顯係因系爭重劃區重劃會第二次會員大會將於105年12月1日召開之情事變更所致，則原告為避免本件訴訟獲致敗訴結果，方續為進行相關主張陳述，亦屬事理之必然，顯難以此反推系爭聲明書之法律效力未及於系爭協議書；另卷附105年11月30日通知書乃係訴外人簡茂男自行製作者，並非原告所出具，亦難認確與原告本意相合，故同難以該通知書所載內容推論系爭聲明書並非針對系爭協議書所為，故被告就此所辯，尚無可採。

ŋ、查系爭聲明書既應屬原告依第4條第2項約定所為之解除系爭協議書契約意思表示，雖係於本件起訴後始通知送達被告，然解除契約之法律效果具有溯及效力，現被告依原契約所定之各給付義務即已歸於消滅，是原告猶主張依系爭協議書第2條、第3條約定分別請求被告給付履約金、104年5月至105年7月7日之租金補貼等款項，自屬無據。綜上，本件原告依系爭協議書第2條、第3條約定，請求被告給付983萬1014元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

二、反訴部分

、查反訴被告因反訴原告違約遲不履行給付租金補貼義務，經催告後遂依系爭協議書第4條第2項約定，以系爭聲明書而為解除系爭協議書契約之意思表示，並於105年12月1日召開第

二次會員大會前，由簡茂男將系爭聲明書送達通知反訴原告等情，業經本院認定如前。是系爭協議書契約既於第二次會員大會前已由反訴被告合法解除，反訴被告自不再對反訴原告負有其主張之委託反訴原告出席重劃會會員大會並全權授權代為進行議事表決、理監事選舉等義務，且解除契約乃溯及訂約時即失其效力，反訴原告嗣後亦不得就系爭協議書契約再行使約定或法定之解除權，而本件反訴原告主張對反訴被告行使解除契約意思表示之時點（即106年1月6日存證信函到達反訴被告時點或106年2月17日本院開庭時）既均在105年12月1日以後，則反訴原告猶主張反訴被告未履行交付出席會員大會委託書之契約義務，進而先位依系爭協議書第4條第1項約定解除契約，並要求反訴被告加倍返還已支付之價款云云，即無可採。

、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。核系爭協議書第4條第2項已特別約明反訴原告違約時，反訴被告得解除契約，並沒收已付價款作為懲罰性違約金，是反訴被告既先依前開條項合法解除系爭協議書契約，並非依民法第549條第2項終止委任關係，則反訴被告自得沒收反訴原告先前已給付之808萬3833元，而無須依民法第259條第2款規定負回復原狀之返還義務，亦不再構成債務不履行等損害賠償責任，故反訴原告主張其仍得依民法第256條解除契約，進而備位依民法第259條第2款請求反訴被告返還已支付之款項；或反訴被告構成不完全給付，進而備位依系爭協議書第4條第3項、民法第227條向其請求損害賠償；或反訴被告係於不利反訴原告之時期終止委任契約，進而備位依民法第549條第2項規定向其請求損害賠償云云，亦均無可採。

、綜上，反訴原告先位依民法第259條第2款及系爭協議書第4條第1項規定，請求反訴被告分別給付808萬3833元，及自民

事答辯　暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；備位依系爭協議書第4條第3項、民法第259條第2款、第227條及類推適用同法第549條第2項等規定，請求反訴被告分別給付反訴原告431萬763元，及自民事答辯　暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，均無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既均經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核與判決結果不生影響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　23　　日

民事第四庭　　法　官　張兆光

以上正本證明與原本無異。

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　　108　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　陳湘文