

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度訴字第1525號

原告 張欽標

訴訟代理人 柯劭臻律師

被告 台中市潭子區弘富自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 傅宗道

訴訟代理人 陳益軒律師

複代理人 陳志隆律師

上列當事人間請求確認決議無效事件，本院於民國108年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查本件原告起訴時原聲明為：「(一)先位聲明：被告所召集之第22次理事會及第24次理事會議所通過「土地分配結果」決議效力應予否定。(二)備位聲明：被告所召集之第22次理事會及第24次理事會議所通過「土地分配結果」決議，其中分配予原告之決議效力應予否定。」等語，嗣於本院民國（下同）106年8月10日言詞辯論期日更正聲明為：「(一)先位聲明：被告於104年10月26日召集之第22次理事會「審議本重劃區土地分配結果」決議應屬無效。(二)備位聲明：被告於104年10月26日召集之第22次理事會有關分配予原告之土地分配決議應屬無效。」等語，經核有關訴之聲明更正部分，原告係就原聲明予以特定，並未變更訴訟標的，而僅係補充其聲明使之完足、明確，屬法律上陳述之更正，非訴之變更，此亦經被告當庭表示沒有意見在案（見該期日筆錄第2頁），核與首揭規定相符，應予准許，先予敘明。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為台中市潭子區弘富自辦重劃區重劃會之會員，因長期定居美國，致未參與或知悉被告重劃會任何資訊或會議，嗣於105年4月間因原告係另一筆重劃區內土地之抵押權人，而該土地遭拍賣，嗣經被告通知重劃乙事，乃與被告以電子郵件聯繫，原告當時即表示不同意重劃，被告以電子郵件通知於104年4月26日進行債務協調欲將抵押債權移轉至重劃後之新地號，惟原告表示人國外，不克前往重劃會協調，原告要求被告以電子郵件傳送名下所有土地及抵押土地之重劃分配資料，被告即未再回復，亦未通知協調事宜，致原告並不知重劃土地分配結果，迨至105年底原告返台，始獲悉重劃分配已公告，經前往被告重劃會詢問，並提出申請表，始知本件重劃分配異議協調結果，業經被告重劃會第24次理事會決議變更土地分配結果在案，刻正辦理登記，原告再於105年12月16日去電被告重劃會要求提供所有土地分配資料，被告始以105年12月16日弘富劃字第1050254號函檢附附件資料（見原證1）予原告，並以106年1月3日弘富劃字第0000000函（見原證2）通知被告重劃會第24次理事會會議決議內容。然細繹分配結果示意圖，被告並未依法將原街廓原位次分配，甚至將原告原位次土地（臨12米道路）變成抵費地，且擅將原告重劃後分配挪至其他位置之8米路角間，重劃前後地價亦不合理，更遑論公告過程黑箱，刻意隱匿分配結果，原告未經協調即分配確定，顯違反獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（以下稱獎勵辦法）第13條、第33條、第34條及市地重劃實施辦法（以下稱市地重劃辦法）第20條、第23條第35條等規定，爰提起本件訴訟。並聲明：（一）先位聲明：被告於104年10月26日召集之第22次理事會「審議本重劃區土地分配結果」決議應屬無效。（二）備位聲明：被告於104年10月26日召集之第22次理事會有關分配予原告之土地分配決議應屬無效。

二、對被告抗辯之陳述：

（一）本件重劃土地分配公告及附件資料，並未合法送達於原告，

且原告於106年1月26日向鈞院提出起訴暨調解聲請狀，衡情已符合獎勵辦法第34條第1、2項所稱30日異議期間之規定：

1. 經查，原告戶籍早於95年4月14日遷至「臺中市○○區○○路○段000000號14樓之1」，被告自96年5月9日成立籌備會、舉辦自辦市地重劃座談會、召開重劃會成立大會、會員大會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書、迄105年1月18日重劃分配結果，歷次通知均未依法書面掛號送達原告上開戶籍地址，且被告於105年1月13日將系爭土地分配結果通知之掛號回執所載寄送地址為「臺中市○○區○○街○○號」，非原告籍設之住所地，故其送達已不合法。
2. 再者，兩造不爭執被告系爭重劃各項業務之執行，係委由富久土地開發股份有限公司（以下稱富久公司）辦理。訴外人乙○○為富久公司之開發專員，負責與其開發地主間之聯繫協調工作。
3. 惟訴外人乙○○早已知悉原告旅居國外，戶籍早已不在臺中市○○區○○街○○號，被告未依法送達原告戶籍地址，擅將系爭重劃分配結果於105年1月13日寄至臺中市○○區○○街○○號，雖由原告母親張碧蓮蓋章收文，惟原告母親張碧蓮自98年間因罹患阿茲海默病、失智症已無辨別事理能力，104年9月間由原告胞姊王張淑惠聘請外籍看護全日居家照顧，105年1月13日應係由不識中文的外籍看護，持原告母親張碧蓮印章不明究理簽收掛號郵件，要難謂已合法送達。
4. 況訴外人乙○○早已知悉原告旅居國外，105年4月間因原告係另一筆重劃區內土地之抵押權人，該土地遭法院拍賣，經被告委由乙○○通知重劃乙事，乃與被告代理人乙○○以電子郵件聯繫，原告表示不同意重劃，被告代理人乙○○以電子郵件通知於105年4月27日進行債務協調，欲將抵押債權移轉至重劃後新地號，惟原告於105年4月21日表示人在國外且不同意重劃，故不克前往重劃會協調，原告

01 要求被告代理人乙○○以電子郵件傳送名下所有土地及抵
02 押土地之重劃分配資料，被告即未再回復，更未告知重劃
03 土地分配結果已公告。嗣105年8月5日原告母親張碧蓮因
04 氣喘、高血壓、阿茲海默症辭世於臺中市○○區○○街○○
05 號住處，原告於105年8月9日返國奔喪，105年8月29日離
06 境，迄105年底返國，獲悉重劃分配已公告，前往被告重
07 劃會詢問，提出申請表，始知本件重劃分配異議協調結果
08 業經第24次理事會決議變更土地分配結果在案，刻正辦理
09 登記，原告再於105年12月16日去電被告重劃會要求提供
10 所有土地分配資料，被告始以105年12月16日弘富劃字第
11 1050254號函檢附附件資料予原告，惟因被告於12月16日
12 已離境返美，乃又以電子郵件於105年12月27日函催被告
13 代理人乙○○提供資料並表達不同意配地結果，惟被告代
14 理人乙○○並未通知協調，即於106年1月9日以電子郵件
15 宣稱分配確定。

16 5.從而，本件應以105年12月16日弘富劃字第1050254號函檢
17 附附件資料予原告始符合獎勵辦法第7條第1、2項合法送
18 達之要件，而原告已於105年12月27日以電子郵件表示異
19 議，遭被告代理人乙○○於106年1月9日拒絕後，旋於106
20 年1月26日向本院提出起訴暨調解聲請狀，衡情已符合獎
21 勵辦法第34條第1、2項30日異議期間之規定。

22 (二)依平均地權條例第58條及獎勵辦法第3條自行組織成立重劃
23 會而辦理市地重劃，就重劃區內土地所作成之分配，因涉及
24 參與重劃土地所有人之權益，須經重劃會會員大會之決議認
25 可，具有高度之自治性，該會員大會係參與重劃土地所有人
26 之最高意思機關，而選舉理監事後成立重劃會，理事會為重
27 劃會最高執行機關、監事會為重劃會最高監督機關，會員大
28 會、理監事會所為之決議性質上可與社團總會之決議同視。
29 倘重劃會會員大會、理監事之決議內容違反法令或章程時，
30 重劃會之會員自得類推適用民法第56條第2項規定，請求法
31 院確認其決議無效。又原告所有之潭富段3-13、4-8等地號

01 土地遭被告強行劃入重劃範圍內，原告為系爭重劃區內之土
02 地所有權人，即為被告重劃會之會員之一，系爭重劃土地分
03 配案被告於105年12月16日弘富劃字第1050254號函檢附附件
04 資料予原告，而原告已於105年12月27日以電子郵件表示異
05 議，遭被告代理人乙○○於106年1月9日拒絕後，旋於106年
06 1月26日向本院提出起訴暨調解聲請狀，歷經兩次調解不成
07 立，原告自得依獎勵辦法第34條第2項之規定提起本件訴訟
08 。

09 (三)被告不得將獎勵辦法第13條第1項所定須經會員大會決議事
10 項，授權理事會辦理：

- 11 1. 本件經原告訴訟代理人至臺中市政府官網查詢本件重劃會
12 公告資料後，經下載97年2月公告之重劃計畫書及103年11
13 月核定之負擔總計表，兩相比照赫然發現，重劃面積從19
14 .362507公頃減少為19.353453公頃、重劃地主人數由504
15 人增加為521人、費用負擔總額自5.5173億元新增為6.871
16 96億元（增加1.35466億元），重劃計畫書顯然已經修正
17 ，分配結果和決算亦追加高達1.35466億元，卻未經召開
18 第二次會員大會決議，即率爾由理事會通過本件配地決議
19 ，是以，系爭配地決議顯屬違法。
- 20 2. 被告所製作之費用負擔總計表雖經臺中市政府於103年11
21 月19日准予核定，惟遍尋不著被告工程預算書（圖）、變
22 更追加工程設計書（圖）有經各工程主管機關核定之公文
23 ，費用負擔總額自5.5173億元新增為6.87196億元（增加
24 1.35466億元）從何而來？既未經重劃會之會員大會決議
25 、又未經主管機關核定，更遑論無實際貸款何來高達7600
26 萬元之貸款利息？更遑論上網亦查無拆遷補償費之公告，
27 數額為何？更未提交會員大會通過，理事會驟爾公告本件
28 配地決議，故該項決議無效，至為灼然。
- 29 3. 被告自始至終僅於97年6月24日召開第一次會員大會，此
30 後即未再召開任何一次會員大會，系爭土地分配圖冊不僅
31 未經會員大會通過，更未將一、計算負擔總計表、二、重

01 劃前後土地分配清冊（全區）、三、重劃後土地分配圖（
02 全區）、四、重劃前地籍圖、五、重劃前後地號圖，張貼
03 公告於區公所，更未通知原告，原告僅收到重劃前後土地
04 分配清冊（個人）、重劃後土地分配圖（個人），其餘資
05 料均付之闕如，更遑論調處結果亦未經會員大會追認。

06 4.殊不問本件地價評議未經會員大會決議通過，更遑論經原
07 告上網下載99年12月21日地價評議圖（見原證8）後，赫
08 然發現原告所有重劃前、後土地，在重劃前地價為3萬580
09 0元/m²，重劃後原有土地及分配土地地價分別為4萬6000
10 元/m²、2萬6000元/m²，前後土地位置鄰路之道路寬度12
11 米、8米已顯失公平，更離譜的是原告重劃分配之土地地
12 價，竟然比重劃前之土地低廉，顯然有違重劃利益分配原
13 則，更者，地價評議顯然未依街廓土地之位置、地勢、交
14 通、道路寬度等標準評定之，且經原告上網至內政部查詢
15 當期公告現值，發現原告所○○○區○○段○○○○○號、4-
16 8地號土地當期公告現值已有5萬3600元，重劃後地價評議
17 4萬6000元/m²居然比公告現值低，足見地價評議顯然嚴重
18 低估重劃後之地價，故土地分配顯然違法。

19 (四)原告所有重劃前潭富段3-13、4-8號土地原本緊臨中山路三
20 段32米道路，原有土地面積為100.68m²，也達臺中市畸零地
21 使用自治條例第4條所規定之「正面路寬超過25公尺最小建
22 築面積64m²」，但卻遭被告硬生生剝奪地價區段最好的位置
23 ，率爾分配到距離甚遠，不同街廓之8米巷內角間位置，違
24 反市地重劃辦法第31條第1項第1款之規定，甚至悖離內政部
25 104年2月編印市地重劃作頁手冊第177頁及第192頁土地分配
26 相關位次示意圖、道路用地分配原則示意圖所示之分配原則
27 ，且系爭原街廓4-1至4-12地號土地中，唯獨原告所有4-8
28 地號土地遭被告調離原位次，並遭被告圖利自己插入抵費地
29 ，其餘4-1至4-12地號土地之面積甚至顯較原告為小，卻均
30 按原位次分配在原位置，被告辯稱因原告土地未達原街廓最
31 小分配面積云云，顯屬無稽。

01 (五)原告所有重劃前潭富段3-13、4-8地號土地，係繼承自父親
02 張國貴之祖父張氏祖業，同一街廓12筆土地上原係張氏祖厝
03 共有土地，土地分割後由原告父親、堂叔與叔叔單獨所有，
04 由於直接相鄰3-14、4-9地號土地係三叔張國華所有，而後
05 方又係五叔張國郎生前經營工廠使用，原告父親係長子，乃
06 先後租借供五叔張國郎興建工廠、原告母親同意無償供三叔
07 張國華興建房屋，一部分土地供三叔張國華越界建築使用並
08 作為法定空地，一部分土地供後方袋地家族工廠通行使用，
09 此可由原告所有之上揭土地重劃前坐落街廓Google地圖及
10 街景圖四紙在卷可佐。並核以張國華地籍圖謄本所示，張國
11 華所有重劃前潭富段3-14、4-9號土地面積計有80.51平方公
12 尺，然對照張國華之房屋稅籍證明書所載，坐落中山路三段
13 229-1號之房屋稅籍登記面積為144平方公尺，足見20年前確
14 實因原告母親同意原告三叔於原告所有重劃前潭富段3-13、
15 4-8號土地而興建中山路三段229-1號房舍，而上揭重劃前潭
16 富段3-13、4-8地號土地與3-14、4-9地號土地合併計算面積
17 為181.19平方公尺，依非都市土地使用管制規則第9條法定
18 建蔽率60%計算，應保留法定空地40%即72.476平方公尺，
19 足見原告所有重劃前潭富段3-13、4-8地號土地確實係符合
20 內政部103年6月16日內授中辦地字第1036651268號函，是以
21 ，重劃前其上一部分有合法建築物、一部分為法定空地，自
22 應按原有位置分配之，而不得以抵費地折價抵付。承上，原
23 告所有重劃前潭富段3-13、4-8地號土地，雖非直接相鄰同
24 地段3-14、4-9地號土地所有權人或其上合法建物所有權人
25 ，惟因原告所有重劃前潭富段3-13、4-8地號土地無償供給
26 張國華越界建築使用並作為法定空地，故重劃後遭被告決議
27 規劃為抵費地，原告自有即受確認判決之法律上利益，被告
28 訴訟代理人指稱本件應由張國華提起訴訟主張保留法定空地
29 ，原告不具當事人適格云云，顯屬無稽。

30 (六)末查，原告遭調離原位次而為分配，觀諸最高法院103年度
31 台上字第1871號判決意旨，倘若原告原位次土地重劃後分配

予非原街廓地主或抵費地，即違反平均地權條例第60條第1項規定，是以，被告重劃會理事會決議將系爭土地作為抵費地之規劃部分，已違反平均地權條例第60條第1項「未建築土地」規定，應屬無效。

三、被告則以：

(一)原告提起本件訴訟，已逾獎勵辦法第34條第1、2項，及被告重劃會章程（下稱章程，見被證2）第19條第1項所定之異議期間：

1.本件重劃土地分配公告及附件資料，業已合法送達於原告：

①被告重劃區內之土地分配結果業經主管機關核定，嗣於105年1月18日起至105年2月26日止，於被告重劃會會址、接待中心、臺中市豐原區公所、臺中市潭子區公所等處所公告30日，並通知原告可攜帶身份證件及通知函，於上開時間、地點閱覽，如對於公告之土地分配結果有異議時，應依獎勵辦法第34條規定，於公告期間內以書面向被告提出異議申請，此有被告重劃會105年1月11日弘富劃字第0000000號、弘富劃字第0000000號函及其回執（見被證1）可資佐證。惟原告於收受上開通知函文後，並未於上揭公告期間內對於土地分配之結果，向被告提出異議申請，故系爭被告重劃區內之土地分配結果，依前揭獎勵辦法及章程之規定業於公告期滿時確定。

②又按最高法院54年度台上字第952號、58年度台上字第715號判例意旨，民法規定就非對話之意思表示，係採達到原則。而所謂之達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人可瞭解的狀態者而言。基此意旨，則當郵務人員將系爭被告重劃區內之土地分配結果公告之函文送交到原告之住居所，且經由其母親在掛號信件之回執欄中蓋章、簽收，即屬公告函文之到達。至於原告實際上是否未曾閱讀該函文之內容，其理由為何？抑或其母親罹患失智症、由外籍看護所代領或其長年旅

01 居海外等等，均在所不問，是原告辯稱系爭被告重劃區
02 內之土地分配結果公告之函文未合法送達云云，顯不足
03 採。

04 2.被告重劃區之土地分配結果，業經被告於104年10月26日
05 召集之第22次理事、監事會議決議通過。此外，被告亦已
06 檢具相關圖冊，公告公開閱覽30日，並通知重劃區內土地
07 所有權人（含原告）於公告期間內，到公告之地點閱覽，
08 並告知對於公告之成果若有異議時，應於公告期間屆滿前
09 ，以書面敘明理由向被告重劃會提出異議，未提出異議者
10 ，於分配結果公告期滿即告確定等語。惟原告於接獲被告
11 之通知後，並未於上開公告期間以書面敘明理由向被告提
12 出異議，是系爭被告重劃區內之土地分配決議，業已因公
13 告期滿而確定。因此，原告於土地分配決議確定後，再向
14 司法機關提起確認系爭被告重劃區內之土地分配決議無效
15 之訴，於法律上顯無理由。依最高法院83年度台上字第45
16 0號、同院69年度台上字第331號民事判決意旨，應認屬欠
17 缺權利保護之要件，而應以判決駁回之。

18 (二)本件原告先位聲明請求確認決議無效之土地分配結果，係針
19 對被告重劃區內全區之重劃土地分配結果，然原告除就被告
20 公告有關原告個人所有系爭土地分配結果具有一定之利害關
21 係外，針對被告所屬之其餘重劃會員之重劃後土地分配結果
22 ，本無任何關聯。況且，除原告部分外其餘重劃土地分配結
23 果絕大部分均已確定，如因本件訴訟，而使原已確定之土地
24 分配結果再度陷於不確定之狀態，勢必影響其他重劃會員之
25 土地分配權益甚鉅，足徵原告就此部分之主張，根本未具確
26 認利益。

27 (三)其次，被告係依獎勵辦法第13條第4項規定，於被告重劃會
28 第一次會員大會時，經決議將章程第8條第1項規定之會員大
29 會之職權，除第1款至第4款及第8款外，包括重劃分配結果
30 之認可等事務，均授權被告重劃會之理事會辦理。此有章程
31 第8條第3項明定。經查，重劃計劃書所載之土地面積（含公

共設施用地)本屬概估之性質，因此，重劃會於重劃計畫書公告後，通常會向主管機關申請重劃區邊界之鑑界、分割測量及登記等(獎勵辦法第28條參照)，故重劃區之面積於重劃計畫書公告後仍會有所變動，應以實測面積為準。此外，土地重劃乃一具有期間性及階段性之開發計劃，在進行的過程中重劃區內之人口數必然會產生變動，而費用的負擔也會隨著人力成本及物價波動等因素而為些許之變動、增減。惟上開變動，倘未變更都市計畫規劃內容及未超過重劃計畫書所核定重劃負擔比率，在不影響重劃品質及重劃區土地所有權人權益下，得免修正重劃計劃書，此有內政部101年4月20日內授中辦地字第1016001682號函(見被證4)可資參照。而被告重劃區於重劃計畫書公告後，在面積、人口數及費用負擔上，固有些微之變動，惟考量該變動尚無需變更都市計畫規劃內容且未超過重劃計畫書所核定重劃負擔比率，因此被告重劃會並未修正重劃計畫書，自無庸依獎勵辦法第13條第2項規定，召開會員大會審議。至於，被告重劃區內重劃土地分配結果之認可、決算之審議、拆遷補償費、土地分配圖冊、調處結果及重劃前後地價評議等事項，依照獎勵辦法第13條第4項及章程第8條第3項之規定，既已決議授權由被告之理事會依照獎勵辦法第14條規定決議即可，即無再行召開重劃會會員大會之必要，是原告指摘被告未提交會員大會通過，其土地分配決議內容顯然違法無效云云，顯屬誤解。至於被告送交臺中市政府審核之重劃區計算負擔總計表、土地分配結果，業經臺中市政府核定在案，自不容原告任意指摘。此外，系爭土地分配結果已依法公告，並通知原告，是原告前開所述，並非事實。

(四)系爭被告重劃區內之土地分配結果，並未違反市地重劃辦法第31條第1項規定：

- 1.依市地重劃辦法第30條規定，被○○○區○○○街廓之最小分配面積，均係由被告重劃會(即主管機關)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。

2. 系爭原告所有重劃前之土地係位於被○○○區○○街廓內，而第2街廓性質上屬住宅區用地，其正面係面臨32公尺寬之中山路。依台中市畸零地使用自治條例第2條第2項、第4條第1項規定，如於第2街廓內所分配之土地，其面積小於64平方公尺時，即屬於依法不得分配之畸零地。是被告於決定第2街廓內之最小分配面積時，必須在面寬不得小於4.00公尺以及深度不得小於16公尺之標準下，進行規劃設計，方符合重劃辦法第30條之規定。而被○○○區○○街廓內最小分配面積之土地為：重劃後弘富段247地號土地，面積為75.78平方公尺，其面寬為4公尺、深度為19公尺，符合臺中市畸零地使用自治條例第4條第1項及重劃辦法第30條之規定，且該土地分配圖業經主管機關臺中市政府審核通過後，准予公告、公開閱覽30日，並通知土地所有權人，足證被告對於第2街廓內最小分配面積之規劃設計，並無違誤。

3. 又系爭原告所有重劃前之土地面積合計為100.68平方公尺，並為原告單獨所有。而該土地固位於重劃區之住宅區預定地上，惟依據市地重劃辦法第29條規定扣除重劃負擔後，其合併後所得分配之土地面積僅為58.41平方公尺，尚未達系爭土地原坐落街廓（即第2街廓）之最小分配面積75.78平方公尺，依市地重劃辦法第31條第1項第1款之規定，自不得分配於系爭原告所有重劃前之土地坐落之原街廓位次。然系爭原告所有重劃前之土地扣除重劃負擔後之面積（即58.41平方公尺），已達被告重劃區之最小分配面積二分之一，依實施辦法第31條第1項第2款後段之規定，仍得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配，是被告即依此規定將原告分配於重劃後弘富段58地號土地，面積為109.82平方公尺（見被證11），於法並無未合。

4. 依市地重劃辦法第31條第1項第5款規定，如被○○○區○○

○街廓之土地，於重劃前已有建物而欲保留土地者，除與被告簽立配地契約書，從其約定之內容外，如為合法建物，其所坐落之土地，在不妨礙都市計畫、或被告重劃工程及土地分配者，應按其原有位置分配之（見被告答辯狀附件1）。依據重劃前地籍暨地形套繪示意圖（見被證14）所示，重劃前第2街廓範圍內之原有土地，除原告所有之潭富段3-13、4-8地號及訴外人張世昇所有之潭富段3-12、4-7地號土地上未興建有地上物外，其餘地號土地上在重劃前均已有地上物存在，且該土地所有權人均已向被告表達欲保留其地上物，是被告即依前揭規定及理、監事會議之決議，將其等之土地依原有位次分配，於法自無不合。

(五)再者，原告就其所主張之事實，僅提出Google地圖、街景圖及張國華房屋稅籍證明書等證物以茲證明，然上開書證尚無法證明訴外人張國華所有之建物是否為合法建物？以及該建物坐落位置及範圍？更甚者，訴外人張國華所有之潭富段3-14、4-9地號土地上有未辦保存登記之地上物，為避免遭到拆除，張國華遂與被告間進行協商，被告承諾將上開潭富段3-14、4-9地號土地依原位置分配，至於增配面積之地價可由地上物免拆之補償費抵付，地上物則予以保留，此有雙方簽立之重劃合作契約書及承諾書等件在卷可稽。嗣被告遂依約將潭富段3-14、4-9地號土地依原位置分配予訴外人張國華，即重劃後弘富段245地號土地，並自105年1月18日起至105年2月26日止，公告30日。公告期間，訴外人張國華並未以書面向被告提出異議，是上開潭富段3-14、4-9地號土地之土地分配業已確定。足證訴外人張國華對於被告所為之土地分配並無意見。此外，原告主張坐落於其所有潭富段3-13、4-8地號土地地上之地上物係張國華所有而非其所有，且張國華所有之前開地上物為未辦保存登記之地上物，已如前述。是原告主張其所有潭富段3-13、4-8地號土地之分配應適用市地重劃辦法第31條第1項第5款規定云云，顯屬誤解。

01 (六)末查，訴外人張國華所有之前開地上物確屬未辦保存登記之
02 建物，以及張國華對被告所為之土地分配並無意見，是原告
03 主張被告就系爭土地之分配結果，違反平均地權條例第60條
04 第1項之規定云云，亦屬無據。

05 (七)綜上所述，原告既未於系爭被告重劃區內之土地分配結果公
06 告之三十日內，向被告提出異議，則依據獎勵辦法第34條第
07 1、2項及章程第19條第1項之規定，系爭被告重劃區內之土
08 地之分配決議即屬已確定，原告自不得再向法院提起本件訴
09 訟。退萬步言，縱認原告仍得提起本件訴訟，惟被告就系爭
10 土地之分配結果，均係依相關法令計算後所為之分配，於法
11 並無違誤，足證原告之訴，並無理由。並聲明：原告之訴駁
12 回。

13 四、本件兩造間不爭執之事項：

14 (一)被告就系爭重劃各項業務之執行，係委由「富久土地開發股
15 份有限公司(下稱：富久公司)」辦理。訴外人乙○○為富久
16 公司之開發專員，負責與其所開發土地之地主間聯繫協調工
17 作。

18 (二)被告重劃會僅於97年6月24日召開過第一次會員大會。並於
19 該次會員大會中，經全體會員人數及面積超過二分之一以上
20 之決議，同意被告重劃會章程之實施。

21 (三)依據被告重劃會章程第8條第3項規定，第1項所訂會員大會
22 之職權，除第1款至第4款及第8款外，包括重劃分配結果之
23 認可等事務，均授權重劃會之理事會辦理。

24 (四)被告提出之重劃區計算負擔總計表，業經臺中市政府以103
25 年11月19日「府授地劃一字第1030236822號」函，准予核定
26 。

27 (五)被告重劃區之土地分配結果，業經臺中市政府核定，並自10
28 5年1月18日起至105年2月26日止，於被告重劃會會址、接待
29 中心、臺中市潭子區公所、臺中市豐原區公所等地公告30日
30 。被告並以105年1月11日「弘富劃字0000000號」、「弘富
31 劃字第0000000號」函，通知系爭重劃區內之原告，並於函

文內請原告於上開期間內攜帶通知函及身分證明文件蒞臨被告接待中心閱覽。

(六)前開105年1月11日「弘富劃字0000000號」、「弘富劃字第0000000號」函，係於105年1月13日由原告之母張碧蓮代為收受。

(七)因原告表示長期旅居海外及代為收受人資料遺失等因素，被告復於105年12月16日將本件重劃土地配地公告及附件資料，補發予原告。

(八)重劃前臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地(下稱：系爭土地)，面積合計為：100.68(即 $26.82 + 73.86 = 100.68$)平方公尺，為原告甲○○單獨所有。被告將系爭土地合併分配於重劃後之弘富段58地號土地，面積為109.82平方公尺。

(九)弘富段58地號土地，並未坐落於系爭土地之原街廓位置上。

(十)依據被告製作之原告重劃前後土地分配清冊，原告重劃前土地面積100.68平方公尺、重劃前地價35,800元；重劃後調整分配土地面積109.82平方公尺、重劃後地價26,000元。

(十一)依據臺中市政府106年12月公告系爭重劃區未處分抵費地清冊及位置圖所示，原告重劃前系爭土地(潭富段3-13、4-8地號、面積 100.68m^2)，重劃後遭劃為抵費地(弘富段243地號、面積 109.28m^2)。

(十二)依據臺中市政府公告之重劃前後地號圖所示，系爭土地原街廓重劃前後分配詳如下附表所示，僅原告系爭土地重劃後未按原位次分配。

附表：

	地 主	重劃前地號	重劃後地號	重劃前面積	重劃後面積	備註
1	張國田	1、1-1	236	79.27	98.58	按原位次分配
2	張國益	4、4-1	237	87.27	88.72	按原位次分配
3	張國明	4-2	238	85.33	84.95	按原位次分配
4	張月美	3-2、4-2	239	71.6	86.51	按原位次分配

(續上頁)

5	張國仁	3-3、3-8、 4-4、4-58、 4-90	240	119.3	106.54	按原位次分配
6	張國寶	3-1、3-5、 4-5、4-52、 4-53、4-61、 4-92	241	248.69	88.49	按原位次分配
7	張國泰	3-6、4-6、 3-4、3-20、 4-51、4-60、 4-91	242	248.69	129.32	按原位次分配
8	張世昇	3-12、4-7、 4-94、4-62	217	324.37	109.82	以小就大合併分配 至面積較大之原街 廓位次
9	甲○○	3-13、4-8	243	100.68	109.82	調離原位次原街廓
10	張國華	3-10、3-14 、4-9、 4-54	245	303.54	81.26	按原位次分配
11	張王秀鑾 等3人	3-11、4-10、 4-50	246	300.66	85.10	按原位次分配
12	張淑青	4-11	247	74.41	75.78	按原位次分配
13	劉千慈	4-12、4-64	248	70.98	123.5	按原位次分配

(四)原告於重劃前臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地(即系爭土地)上，並未興建任何地上物。

五、本件兩造間爭執之所在厥為：

(一)原告提起本件訴訟，是否已逾獎勵辦法第34條第1、2項，以及被告重劃會章程第19條第1項所定之異議期間？

(1)本件重劃土地分配公告及附件資料，是否已合法送達於原告？

(2)原告提起本件訴訟，是否欠缺權利保護要件？

01 (二)原告先位聲明請求確認被告重劃區（全區）之重劃土地分配
02 結果無效部分，是否具有確認利益？

03 (三)被告可否將獎勵辦法第13條第2項所定會員大會之權責，除
04 該項第1款至第4款及第8款外，經會員大會之決議，授權理
05 事會辦理？

06 (四)被告就系爭土地之分配結果，是否有違反市地重劃辦法第31
07 條第1項本文規定「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有
08 土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準」？

09 (五)原告於重劃前就其所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○
10 ○號土地有無供相鄰土地所有權人張國華興建合法建物及其
11 法定空地？如有提供，被告就系爭土地之分配結果，是否違
12 反市地重劃辦法第31條第1項第5款？

13 (六)被告就系爭土地分配結果，是否有違反平均地權條例第60條
14 第1項？

15 六、本院得心證之理由：

16 (一)按「獎勵辦法第3條及平均地權條例第58條規定組織成立重
17 劃會而自辦市地重劃，係重劃區之土地所有權人為達地盡其
18 利，促進地方快速發展之目的，共同協調合致，召開會員大
19 會擬定、決議相關土地重劃分配事宜，重劃會就重劃區內土
20 地所為分配，因涉及參與重劃土地所有權人之權益，須經重
21 劃會會員大會之決議認可，具有高度之自治性。故重劃會會
22 員大會為參與重劃土地所有權人之意思機關及最高權力機關
23 ，該會員大會之決議性質上與社團總會決議相似，可類推適
24 用民法第56條規定，於重劃會會員大會之召集程序或決議方
25 法違反法令或章程時，准由重劃之會員請求法院撤銷重劃會
26 之決議；於其決議內容違反法令或章程時，准由重劃之會員
27 訴請確認重劃會之決議為無效。」（最高法院97年度台上字
28 第2109號判決要旨參照）。又「按自辦市地重劃，係由參加
29 市地重劃之土地所有人，根據獎勵辦法自行組成之自辦市地
30 重劃區重劃會（下稱重劃會），本於私法自治之原則所作成

01 之土地重劃分配。重劃會會員大會或其所授權之理事會，為
02 參與重劃土地所有權人之意思機關及最高權力機關，其決議
03 之性質，與社團總會決議相似，自可類推適用民法第56條規
04 定，故其決議內容違反法令或章程者，無效。而有關重劃後
05 土地分配之原則，依市地重劃辦法第31條第1項規定：『重
06 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
07 街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如左：…』
08 ，此於獎勵辦法第2條規定準用之。是以土地所有權人主張
09 其重劃後土地分配之位置，與市地重劃辦法第31條規定有違
10 ，依獎勵辦法第34條第2項規定，訴請法院裁判時，即得請
11 求確認重劃會會員大會或其所授權之理事會關於重劃分配之
12 決議無效，俾免其權益因參加市地重劃而遭受損害。」（最
13 高法院107年度台上字第842號判決要旨參考）。

14 (二)次按理事會經研擬重劃分配結果草案後，應即檢具下列圖冊
15 提經會員大會通過，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有
16 權人：一、計算負擔總計表。二、重劃前後土地分配清冊。
17 三、重劃後土地分配圖。四、重劃前地籍圖。五、重劃前後
18 地號圖。六、重劃前後地價圖。土地所有權人得於前項公告
19 期間內對重劃分配結果提出異議，理事會應予協調處理，並
20 將協調處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依
21 章程所定期限訴請司法機關裁判。獎勵辦法第34條第1、2項
22 分別定有明文。又舉辦自辦市地重劃座談會、召開重劃會成
23 立大會、會員大會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫
24 書及重劃分配結果，應通知全體土地所有權人。…。各項通
25 知應以書面掛號交寄並取得回執或由專人送達簽收。獎勵辦
26 法第7條第1、2項定有明文。又本重劃區土地分配結果應公
27 告三十日，土地所有權人對於分配結果得於公告期間內以書
28 面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定
29 。前項異議，由理事會協調處理，如協調不成時，異議人應
30 於理事會會議協調紀錄送達十五日內，訴請司法機關裁判並

同時通知本會，逾期或未訴請司法機關裁判者，依公告分配結果確定之。前二項確定之分配結果，由理事會送請主管機關辦理重劃後土地確定測量及土地登記。被告重劃會章程第19條亦有明定（見被證2）。而自辦市地重劃，乃係基於擴大辦理土地重劃，促進土地之利用，本具公共利益。經查，被告重劃會於105年1月11日通知原告土地分配結果與公告期間自105年1月18日起至105年2月26日止，由原告之母親代收，惟因原告長期居住美國，被告復未查明原告之戶籍所在，即逕自送達非原告之居所地，復非原告親自簽收，此有原告入出國日期證明書（見原證11）及身分證暨戶口名簿影本（見原證32）、被告重劃會105年1月11日弘富劃字第1050003號函及其回執影本（見被證18）在卷可憑，難認已為合法通知。

(二)嗣被告重劃會於106年1月3日以弘富劃字第0000000號通知函（見原證2）通知原告，原告始知悉其土地分配結果，且不服該土地分配結果，遂於106年1月26日對被告重劃會提起本件訴訟。依獎勵辦法第34條第2項及被告重劃會章程第19條固明定15日救濟期間之規定，而原告遲於105年1月26日始提起本件訴訟，惟獎勵辦法第31條第2項規定：「…不服調處結果者，應於30日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，理事會應依調處結果辦理」，該條文中之30日期間，並非提起訴訟之法定不變期間（最高法院101年度台上字第215號裁判參照），本件原告依獎勵辦法第34條第2項規定，及被告重劃會章程所定訴請司法機關裁判之15日期限，應為同一解釋，該15日非屬法定期間，自不得就當事人訴訟權之實施為法律所無之限制，尚難認原告未依獎勵辦法第34條第2項規定，於理事會議協調紀錄送後15日內，訴請司法機關裁判，原分配結果即告確定，故前述15日期間為訓示規定，而非不變期間，亦不得認原告逾期不得再向法院提起訴訟，或其提起本件訴訟欠缺權利保護要件。

01 (四)查被告重劃會依上開獎勵辦法第13條第4項規定，於第一次
02 會員大會時，經決議將被告重劃會章程第8條第1項會員大會
03 之職權，除第1款至第4款及第8款外，包括重劃分配結果之
04 認可等事務，均授權重劃會之理事會辦理（見被證3）。其
05 次，重劃計畫書所載土地面積（含公共設施用地）本屬概估
06 性質，且重劃計畫書公告後，重劃會另向主管機關申請重劃
07 區邊界之鑑界、分割測量及登記等（獎勵辦法第28條參考）
08 ，故重劃區之面積，應以實測面積為準。又土地重劃乃一具
09 有期間性及階段性之開發計畫，縱或有變動，尚未變更都市
10 計畫規劃內品質及重劃區土地所有權人權益下，得免修正重
11 劃計畫書，此有內政部101年4月20日內授中辦地字第101600
12 1682號函（見被證4）附卷可考，是被告重劃會並未修正重
13 劃計畫書，自無召開會員大會之必要。再者，被告重劃區內
14 重劃土地分配結果之認可、決算之審議、拆遷補償費、土地
15 分配圖冊、調處結果及重劃前後地價評議等事項，依獎勵辦
16 法第13條第4項及被告重劃會章程第8條第3項規定，已授權
17 由被告重劃會之理事會決議即可，自無再行召開會員大會之
18 必要。

19 (五)綜上，原告先位主張被告於104年10月26日召集之第22次理
20 事會「審議本重劃區土地分配結果」決議應屬無效云云，洵
21 屬無據，自無理由，應予駁回。

22 (六)又獎勵辦法就重劃後土地之最小分配面積標準並未規定，自
23 應準用市地重劃辦法之規定。依市地重劃實施辦法第30條規
24 定：重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓
25 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
26 零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。而所
27 謂主管機關，於自辦市地重劃時，當指重劃會而言（獎勵辦
28 法第3條、第33條規定參照）。其次，最小分配面積之決定
29 與各街廓分配線之劃定有關，依市地重劃辦法第30條、第31
30 條第1項第3款等規定，被告於進行重劃土地分配前，應先將

各可分配土地之街廓「分配線」予以劃定。有關分配線如何劃定，市地重劃實施辦法等相關法令並未具體規定。參酌市地重劃，乃重劃區之土地所有人，為促進地方區域之發展，增進土地資源之效用，及維護公共安全、改善公共衛生與建設公共交通，將一定範圍內地形不規則及畸零細碎不合經濟使用之土地，加以重新整理，交換分合，並興辦區域內之公共設施，於扣除相關費用負擔後，再將已成為形狀整齊，適宜開發使用之土地分配予原所有權人，以落實都市計畫之內容，及利於區域內公共設施用地之取得（都市計畫法第48條參照），使原土地所有人受分配之土地，得因宗地條件良好，區域公共設施完善，而可增加其利用之價值（平均地權條例第56、60條等規定參照）。因此，劃定分配線之原則當須視各街廓內土地所面臨之道路寬度、最小建築面積、最小建築寬度、重劃原地籍線深度以及分配需要等情況定之，並得劃定數條分配線（橫向或縱向），惟重劃後所分配之土地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條參照）。分配線擬定後，再依分配土地跨占分配線之情況，重新劃定其界址及地形，使之成為皆面臨道路之整齊宗地，並進而決定各該街廓之最小分配面積。準此，系爭重劃區內重劃後所有街廓之最小分配面積，係由被告視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計劃定分配線時定之，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。經查，原告所有重劃前之土地係位於被○○○區○○街廓內，而第2街廓性質上屬住宅區用地，其正面係面臨32公尺寬之中山路。依臺中市畸零地使用自治條例第2條第2項、第4條第1項規定，如於第2街廓內所分配之土地，其面積小於64平方公尺時，即屬於依法不得分配之畸零地。是被告於決定第2街廓內之最小分配面積時，必須在面寬不得小於4.00公尺以及深度不得小於16公尺之標準下，進行規劃設計，核與市地重劃辦法第30條規定相符。

而被○○○區○○街廓內最小分配面積之土地為：弘富段247地號土地，面積為75.78平方公尺，其面寬為4公尺、深度為19公尺，符合臺中市畸零地使用自治條例第4條第1項及市地重劃辦法第30條規定，且該土地分配圖業經主管機關臺中市政府審核通過後，准予公告、公開閱覽30日，並通知土地所有權人，足徵被告○○○區○○街廓內最小分配面積之規劃設計，並無違誤。

(七)又原告所有重劃前之土地面積合計為100.68平方公尺，固位於重劃區之住宅區預定地上，惟依據市地重劃辦法第29條規定扣除重劃負擔後，其合併後所得分配之土地面積僅為58.41平方公尺，尚未達原告所有重劃前之土地原坐落街廓（即第2街廓）之最小分配面積75.78平方公尺，依市地重劃辦法第31條第1項第1款規定，原告所有重劃前之土地自不得分配於坐落之原街廓位次。然原告所有重劃前之土地扣除重劃負擔後之面積（即58.41平方公尺），已達被告重劃區之最小分配面積二分之一，依市地重劃辦法第31條第1項第2款後段規定，仍得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配，是被告爰將原告所有重劃前之土地分配於弘富段58地號土地，面積為109.82平方公尺，於法並無未合。

(八)又按重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理，獎勵重劃辦法第33條第1項定有明文。惟市地重劃，乃重劃區之土地所有人，為促進地方區域之發展，增進土地資源之效用，及維護公共安全、改善公共衛生與建設公共交通，將一定範圍內地形不規則及畸零細碎不合經濟使用之土地，加以重新整理，交換分合，並興辦區域內之公共設施，於扣除相關費用負擔後，再將已成為形狀整齊，適宜開發使用之土地分配予原所有權人，以落實都市計畫之內容，及利於區域內公共設施用地之取得（都市計畫法第48條參照），使原土地所有人受分配之土地，得因宗地條件良好，區域公共設施完善，而可增加其利用之價值。其中自辦市

地重劃方面，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，乃具有高度之自治性與相當之自主性，與市地重劃實施辦法所實施之公辦市地重劃，兼具公益與私益性，而帶有部分行政管制及強制之色彩（平均地權條例第60條之2、市地重劃實施辦法第35條第3項參照），尚有不同，倘重劃會與土地原所有權人間就土地重劃分配方式訂有協議，而該協議內容未侵害其他參與重劃之土地所有權人權益及在當事人間原有處分權限內容，自應依照該項協議作成土地重劃之分配，庶合乎此項制度之目的。至於對未達成協議之土地所有人，應依有關法令（如獎勵重劃辦法第2條、市地重劃實施辦法第31條）規定辦理，以合理兼顧原土地所有權人之需求與權益（最高法院103年度台上字第1661號、103年度台上字第1662號判決參照）。

(九)查，依市地重劃辦法第31條第1項第5款規定，被○○○區○○街廓之土地，於重劃前已有建物而欲保留土地者，除與被告簽立配地契約書，從其約定之內容外，如為合法建物，其所坐落之土地，在不妨礙都市計畫、或被告重劃工程及土地分配者，應按其原有位置分配之。其次，依據本件重劃前地籍暨地形套繪示意圖所示，重劃前第2街廓範圍內之原有土地，除原告所有重劃前之土地及訴外人張世昇所有之潭富段3-12、4-7地號土地上未興建有地上物外，其餘相鄰地號土地上於重劃前均已有地上物存在，且該土地所有權人皆向被告表達欲保留其地上物，是被告即依上開規定及理、監事會議之決議，將其等之土地依原有位次分配，於法自無不合。再者，原告主張其所有重劃前之土地，其中一部分供訴外人張國華越界建築使用，故其亦有市地重劃辦法第31條第1項第5款規定之適用云云，惟原告就其主張之前開事實，僅提出Google地圖、街景圖及張國華房屋稅籍證明書等件為憑，然此無法證明張國華所有建物是否為合法建物？及該建物坐

01 落之範圍？又，訴外人張國華所有3-14、4-9地號土地上有
02 未辦理保存登記之地上物，為避免遭到拆除，已與與被告進
03 行協商，被告承諾將上開3-14、4-9地號土地依原位置分配
04 ，且增配面積之地價可由地上物免拆之補償費抵付，地上物
05 則予以保留，此亦有雙方簽立之重劃合作契約書及承諾書等
06 件（見被證18）在卷可稽。嗣被告遂將上開3-14、4-9地號
07 土地依原位置重劃為弘富段245地號土地分配予訴外人張國
08 華，並經公告，訴外人張國華並未以書面向被告提出異議，
09 則上開3-14、4-9地號土地之土地分配結果已經確定。是原
10 告主張其所有重劃前之土地分配應適用市地重劃辦法第31條
11 第1項第5款，洵屬無據，自難准許。

12 (H)末按依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之
13 道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小
14 學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有
15 道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土
16 地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有
17 權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地
18 折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳
19 納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。平均地權條例第
20 60條第1項定有明文。蓋重劃負擔必須土地所有權人以重劃
21 區內之土地抵付之（即抵費地），如以重劃區外之土地抵付
22 則不符合市地重劃之原則，又提供抵付之土地必須為未有合
23 法建築物之土地，若已建築之土地即非法所許，因以已建築
24 之土地抵付，將可能造成該建築物法定空地不足，影響土地
25 所有權人之權益，惟所謂已建築之土地，參酌平均地權條例
26 第62條之1第1項及獎勵市地重劃辦法第31條第2項規定之意
27 旨，應係指其地上建築物為合法建物之土地者而言，始足當
28 之。查本件原告已自承在其所有重劃前之土地上並無地上物
29 ，且毗鄰地訴外人張國華所有之地上物亦確屬未辦理保存登
30 記之建物，則原告就其重劃負擔必須以其在重劃區內之土地

01 抵付之。是原告主張被告就系爭土地之分配結果，違反平均
02 地權條例第60條第1項等規定云云，即無可採。

03 七、綜上所述，本件原告主張被告就其所有重劃前之土地所為之
04 分配結果，違反前述平均地權條例及市地重劃實施辦法等規
05 定，為不足採。從而，原告請求確認(一)先位聲明：被告於10
06 4年10月26日召集之第22次理事會「審議本重劃區土地分配
07 結果」決議應屬無效。(二)備位聲明：被告於104年10月26日
08 召集之第22次理事會有關分配予原告之土地分配決議應屬無
09 效，為無理由，應予駁回。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
11 決結果不生影響，爰不逐一論述。

12 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
15 民事第六庭 法官 夏一峯

16 上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
20 書記官 陳建分