臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第739號

上　訴　人　簡慶煌
　　簡慶銘
上　一　人
訴訟代理人　朱昭勳律師
上　訴　人　簡慶星
訴訟代理人　李平義律師
上三人共同
訴訟代理人　黃義豐律師
被上訴人　美亞鋼管廠股份有限公司
法定代理人　黃春發
訴訟代理人　黃永琛律師
複代理人　劉桂君律師
參加人　甘建福
　　甘錦祥
　　甘錦裕
　　林正明
　　林正良
　　林富琴
上六人共同
訴訟代理人　張建鳴律師
複代理人　郭庭光律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國107年8月27日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第594號第一審判決提起上訴，本院於民國108 年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查被上訴人提起本件訴訟，係請求上訴人將原判決附表一（下稱附表一）所示土地之應有部分移轉登記予被上訴人，參加人主張其等為附表一所示土地之共有人，因本件訴訟結果將影響其等得否依土地法第34條之1規定行使優先承買權，遂具狀輔助被上訴人而參加訴訟（見本院卷㈡第497至499頁），堪認參加人就本件訴訟之結果有法律上利害關係，兩造對其參加訴訟亦無意見（見本院卷㈡第106頁），依上開規定，自應准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：

㈠上訴人及訴外人簡慶輝原為重劃前坐落臺北縣板橋市（已改制為新北市○○區○○○段○○○○ ○號等共110筆土地（下稱重劃標的土地）之所有權人或共有人（地號及權利範圍詳見原判決附表二），所有土地面積（含按應有部分比例換算面積）共5萬4,372.2平方公尺，預計參與「『變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫』ＡＢ區發展單元自辦市地重劃」後可配回2萬7,186.1平方公尺之土地，伊與上訴人及簡慶輝乃於97年3月7日訂立預定土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定伊以每坪新臺幣（下同）41萬元向上訴人及簡慶輝買受就「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫」ＡＢ區發展單元自辦市地重劃所配回之部分住宅區土地，按上訴人及簡慶輝配地結果，由伊於第三期款支付前自契約附件四所示之「方案一」或契約附件五所示之「方案二」（上方區塊面積2,576.86坪、下方區塊面積1,713.81坪）擇一為買賣標的並計算總價數額，價款分4期，伊於簽約且上訴人及簡慶輝提供重劃標的土地設定第一至三期款總金額1.2倍之最高限額抵押權後，支付第一期款7426萬元，第二期款7426萬元於上訴人及簡慶輝在第一次重劃理監事會成立、取得至少過半理監事席次並公告分配結果後10工作日

內支付，第三期款7426萬元於上訴人及簡慶輝交付產權移轉所需文件並用印完成後10工作日內支付，第四期款於貸款核撥且土地點交完成時按實際買賣面積計算餘額支付。伊同意上訴人及簡慶輝將重劃標的土地參與重劃，並委由上訴人及簡慶輝指定之豐華土地開發有限公司（下稱豐華公司）辦理有關自辦市地重劃土地開發相關事務，委託費用由伊支付，伊與豐華公司所簽訂之委辦重劃開發合約書與系爭買賣契約有連帶關係，如非可歸責伊、上訴人及簡慶輝之責任而約定解除、終止時，本件買賣契約亦連帶解除終止。

㈡兩造及簡慶輝於97年5 月2 日復簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議書），約定改由上訴人及簡慶輝支付委託豐華公司之委託費用，土地價款每坪41萬元則另加計每坪4 萬元重劃費用，變更為每坪45萬元，價款變更為5 期，第一期款變更為8911萬元，第二期款變更為1 億3367萬元，於上訴人及簡慶輝在第一次重劃理監事會成立、取得至少過半理監事席次並公告拆遷補償費後10工作日內給付，第三期款7426萬元變更為分配結果公告後10工作日內支付，第四期款7426萬元於上訴人及簡慶輝交付產權移轉所需文件並用印完成後10工作日內支付，第五期款於確認買賣面積結算完畢並核發費用負擔證明後10工作日內支付；上訴人及簡慶輝同日並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），伊已於同年月間給付上訴人及簡慶輝第一期款共8911萬元。

㈢嗣上訴人及簡慶輝、訴外人簡嘉成、簡嘉興、簡茂男共7 人組成「新北市永翠水岸綠能特區自辦市地重劃籌備會」（下稱本件籌備會），於98年10月5 日就重劃標的土地申請新北市政府地政局核定，於同年月21日經新北市政府核定重劃區實施範圍（面積17萬6,983.4 平方公尺），該籌備會於同年11月16日提報重劃計畫書件，於同年12月14日經新北市政府以北府地區字第981040725 號函審核附條件通過，而伊曾於99年10月28日詢問上訴人及簡慶輝重劃進行情形。籌備會於99年12月1 日召開第一次會員大會，成立「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」（下稱本件重劃會，所實施之重劃案稱本件重劃），會員共255人，選任簡慶銘、簡慶星、簡嘉興、簡詩韻、黃啟煌、張大偉、簡茂男為理事，選任簡嘉成為監事（簡嘉興、簡詩韻、簡嘉成為上訴人及簡慶輝之子女），並在章程第17條指定由豐達土地開發有限公司（下稱豐達公司）負責籌措支付本件重劃開發費用，本件重劃就重劃後土地採「原地原位次分配原則」，且重劃會章程、會員與理監事名冊、第一次會員大會及理事會紀錄經新北縣政府於同年月20日以北府地區字第0991207623號函核定。

㈣嗣本件重劃於104 年11月26日完成重劃後重劃土地登記，伊於105 年6 月20日發函通知標的土地選擇系爭買賣契約附件五之「方案二」為買賣標的，該通知於翌日到達上訴人及簡慶輝。而重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地全部及同段第61地號土地其中94.91平方公尺部分面積共1,713.81坪屬買賣標的下方區塊範圍內。然上訴人及簡慶輝除附表一所示不動產應有部分（折合面積1,511.18平方公尺）外，其餘1 萬2,672.85平方公尺部分均陷於給付不能，伊於106 年3 月22日寄發存證信函，以對上訴人及簡慶輝之損害賠償債權44億0,857 萬元抵銷剩餘價金債務，並催告上訴人及簡慶輝移轉附表一所示不動產應有部分，未獲置理，爰依系爭買賣契約之約定，求為命上訴人將屬買賣標的之土地持分即如附表一所示之土地應有部分移轉登記予伊。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、參加人則輔助被上訴人除為同上主張外，另以：上訴人與訴外人正道工業股份有限公司所簽訂、而與系爭買賣契約內容幾乎相同之契約，既經他案認為並無違法，而判命上訴人給付賠償違約金確定，上訴人主張系爭買賣契約無效，實無理由等語。

三、上訴人則以：

㈠系爭買賣契約與系爭委辦契約具連帶不可分關係，三方係不正當之串合，於政府核准重劃前，即以不為人知之方式謀議指定豐華公司處理重劃事務，並暗中藉由使豐華公司可取得重劃區內之抵費地，用以抵付其受任處理重劃事務及地上物補償之支出即全區開發費用，另可向上訴人及簡慶輝收取每坪4萬元、合計2億0,809萬元重劃作業費（該等費用實際由被上訴人支付）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，而將系爭買賣契約書已預先圈選之方案一或二土地劃歸上訴人及簡慶輝所有，俾移轉所有權予被上訴人，無論被上訴人或伊等及簡慶輝均無權與豐華公司簽訂委辦重劃事務之契約，系爭委辦契約不但未依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱自辦市地重劃辦法）報請直轄縣市政府核備或同意，甚至在系爭買賣契約及委辦契約均約定保密，以不為政府、重劃會及其他所有參與重劃土地所有權人知悉方式規避政府之監督，系爭買賣契約純屬不當之私串行為，背於法律所追求之公平正義及社會一般道德觀念而無效。又系爭補充協議第肆條之性質為解除條件之期限約定，系爭買賣契約業因期限屆至而消滅。

㈡重劃事務應由重劃會理事會委外辦理並需送主管機關核定，上訴人及簡慶輝僅係參與重劃之土地所有權人之一，並僅占理事7人中之4人，未達4分之3門檻，無從掌控理事會，無權與豐華公司簽訂系爭委辦契約，系爭委辦契約對本件重劃會不生任何效力。本件重劃會亦未追認系爭委辦契約，遑論並未報請主管機關核定，因本件重劃事務已由本件重劃會分別委託亞洲土地開發公司（應為亞洲土地規劃有限公司之誤）處理土地分配事務，及委託黃啟煌建築師事務所及張大偉分別處理工程設計規劃及行政程序，相關工程則由長福營造工程股份有限公司承包，豐華公司受任處理之事務已屬給付不能而免負給付義務，上訴人及簡慶輝亦免對待給付義務，則系爭委辦契約欠缺存續之必要性及有因性，因雙方免付給付

義務而當然消滅，系爭買賣契約亦因不可歸責於簡慶煌等4人之事由而歸於消滅。況上訴人及簡慶輝於106年10月12日以存證信函終止與豐華公司系爭委辦契約，是縱認系爭委辦契約為有效，亦已經終止，系爭買賣契約亦隨之終止。而上訴人及簡慶輝復於107年3月19日以存證信函對被上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，故系爭買賣契約已經解除。

㈢系爭買賣契約買賣標的「方案二」為具體位置、面積4,290.67坪之土地全部所有權，重劃後為坐落新北市○○區○○段第38、39、48、49、62、63、64、65、66、67、68地號全部及第47、61地號土地部分，並有點交之約定，而「方案二」土地分為上下二塊，位置不同、面積不同、利用方便性不同，價值顯有差異，系爭買賣契約均以每坪41萬元價格買賣，兩造訂約之目的在於「方案二」2塊土地之整批交易，非應有部分之交易，若得僅就其中1塊土地之一部為請求，對被上訴人而言因開發價值大幅降低而減損買賣之目的，就上訴人及簡慶輝亦因其餘部分難以利用或處分受限而減損價值，是買賣標的土地為不可分，原判決附表一所示土地應有部分既非系爭買賣契約買賣標的「方案二」土地全部，即非系爭買賣契約之買賣標的，依民法第318條第3項規定，被上訴人請求一部履行，即與債務本旨不符。且被上訴人負有應先將第二至四期買賣價金給付上訴人及簡慶輝，或同時履行之義務。又「方案二」土地中僅重劃前坐落臺北縣○○市○○段○○○○○○ ○號土地為伊等共有、第823-6地號土地為簡慶輝所有外，其餘土地均為他人所有或伊等與他人共有，而豐華公司已無從依系爭委辦契約處理重劃事務，縱伊等及簡慶輝未處分重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○號土地，上訴人及簡慶輝仍無從取得「方案二」全部土地，此乃非可歸責於上訴人及簡慶輝之事由，被上訴人以上訴人及簡慶輝就重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○號土地已陷於給付不能之損害賠償債權抵銷應付之買賣價金，顯無理由。被上訴人本件請求係以迂迴方法，架空土地法第34條之1共有人優

先購買權，其請求顯不適法。況被上訴人本件訴訟距離雙方原定辦理時程（99年11月）有顯難預估之6年半時程差距，若被上訴人得以每坪115萬元計算「一部不能」之損害賠償額，對上訴人及簡慶輝顯失公平；如認被上訴人之請求有理由，亦因上訴人及簡慶輝無可歸責之事由，不應准許被上訴人以該損害賠償額為抵銷，並應就被上訴人請求之應有部分依情事變更原則酌予增計被上訴人應給付之價金予上訴人及簡慶輝，始為事理之平。

㈣另於第二審補充系爭買賣契約第14條約定不得以系爭買賣契約作為官方證明文件，此為證據契約之合意，被上訴人自不得持系爭買賣契約為請求；且系爭買賣契約違反自辦市地重劃辦法第11、13、20、26、32、33條等規定而無效，該契約屬自始客觀不能，故系爭買賣契約無效等語，資為抗辯。並就原判決提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷㈡第9頁、第300至303頁）：

㈠被上訴人於97年3月7日與上訴人及簡慶輝訂立系爭買賣契約，約定被上訴人以每坪41萬元向上訴人及簡慶輝買受重劃所配回之部分住宅區土地，按上訴人及簡慶輝配地結果，由被上訴人自契約附件四所示之「方案一」或契約附件五所示之「方案二」擇一為買賣標的並計算總價數額。被上訴人同意上訴人及簡慶輝將重劃標的土地參與重劃，並委由豐華公司辦理有關自辦市地重劃土地開發相關事務，委託費用由被上訴人支付。

㈡被上訴人、上訴人及簡慶輝於97年5月2日復簽訂系爭補充協議書。

㈢上訴人及簡慶輝於簽訂系爭補充協議書之同日並與豐華公司簽訂系爭委辦契約。

㈣被上訴人於97年3月21日曾依系爭買賣契約給付第一期價款7,426萬元，及於97年5月16日依系爭補充協議書給付第一期價款1485萬元予上訴人及簡慶輝，合計第一期款共8911萬

元。

㈤本件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原則，本件重劃會章程、會員及理監事名冊、第一次會員大會及理事會紀錄報經臺北縣政府於99年12月20日核定，本件重劃於104 年11月26日完成重劃後重劃土地登記。

㈥被上訴人於105 年6 月20日以龍江路郵局197 號存證信通知上訴人及簡慶輝，選擇系爭買賣契約附件五之「方案二」為買賣標的，該存證信函通知於翌日到達上訴人及簡慶輝。

㈦被上訴人曾於106 年3 月22日寄發存證信函，以對上訴人及簡慶輝損害賠償債權（以每坪115 萬元計算，共計44億0857萬元抵銷剩餘價金債務，並催告上訴人及簡慶輝移轉附表一所示不動產應有部分。上訴人及簡慶輝於翌日收受送達。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠系爭買賣契約是否仍有效？

1.系爭買賣契約是否因背於公序良俗而無效？

①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）。上訴人主張系爭買賣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，兩造即私下謀合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，將預定土地買賣契約所指方案一或方案二土地劃歸上訴人及簡慶輝所有，以便移轉土地所有權予被上訴人，故系爭買賣契約為無效云云。則為被上訴人所否認，辯稱：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，故上訴人委託豐華公司辦理，亦屬私法自治行為而有效，且執行重劃工作須有財源，此為被上訴人補貼上訴人付費委託豐華公司之原因，被上訴人亦未參與系爭委辦契約之協商，況兩造於另案請求塗銷所有權移轉登記事件（下稱前案訴訟），業經本院104 年重上更㈠字第149 號判決（下稱前案確定判決）認系爭買賣契約為有效，並非自始無效等語。

②經查，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，被上訴人已給付第1 期價款8911萬元，上訴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附件四、附件五所示方案一、二土地，由被上訴人擇一作為本件買賣標的等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、系爭補充協議書在卷可參（見原審卷㈠第12至34頁），堪認本件被上訴人確有向上訴人購買重劃標的土地經重劃後配地結果中如方案一或方案二土地之意，且於交易時既已就重劃標的土地將進行重劃此一因素加以考量，則兩造基於契約自由之原則而互相為意思表示合致，雙方均有互受意思表示拘束之真意，難認屬通謀虛偽意思表示。又系爭買賣契約第7 條雖約定被上訴人同意將重劃標的土地參與重劃案，並委由上訴人指定之豐華公司辦理有關自辦市地重劃土地開發相關事務；然觀諸上訴人與豐華公司簽訂之系爭委辦契約（見原審卷㈡第20至22頁），可知雙方締約之目的，在使上訴人於重劃完成時能分配取得如系爭委辦契約第9 條所示附圖三位置之土地，並具體約定委任期間、辦理事項、時程、雙方權利義務、違約條款、爭議解決等內容等，上訴人復未能證明系爭買賣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，自無不許之理。故就兩造簽立系爭買賣契約所達成之協議內容及法律行為而言，與公序良俗無涉。縱認兩造簽訂系爭買賣契約之動機及緣由，

係為藉由豐華公司於處理重劃土地分配設計之事務時，將預定土地買賣契約所指方案一或方案二土地劃歸上訴人及簡慶輝所有，以便移轉土地所有權予被上訴人，依前開說明，對於系爭買賣契約之效力不生影響。是以，上訴人此部分主張，並無可採。

2.系爭買賣契約是否因系爭補充協議第4條之約定，已於99年12月1日因解除條件成就而失效？本院104年度重上更㈠字第149號確定判決就系爭補充協議書第肆條認定為履行期之約定，於本件兩造間有無爭點效？

①按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之事項為限，判決理由並無既判力。但法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果，已為判斷時，除顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人間就該重要爭點所提起之訴訟，法院及當事人就該業經法院判斷之重要爭點，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信原則，最高法院95年度台上字第1574號判決可資參照。易言之，前訴訟判決理由中之判斷雖然不生既判力，但如當事人在前訴以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦加以審理而為判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，即不許為與該判斷相反之主張、舉證或判斷，此即學理上所謂爭點效，即訴訟中基於當事人公平之禁反言及誠實信用原則之適用，以期一次解決紛爭及防止前後裁判之分歧。

②上訴人主張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月底終止云云。然上訴人於前案訴訟主張系爭買賣契約已因期限屆滿或解除條件成就而失效，請求被上訴人塗銷抵押權等情，業經前案確定判決上訴人敗訴確定，有前案訴訟之歷審判決在卷可參（見原審卷㈠第158至209頁、第229至239

頁）。關於上訴人主張系爭補充協議書第肆點究為期限或解除條件乙節，業經前案確定該判決認定：「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99年11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（見同上卷第19頁反面），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（即被上訴人）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（即上訴人）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（見同上卷第14頁），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（見同上卷第14頁），顯見兩造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，如不延長，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（見本院上字卷㈣第125頁），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（見本院更字卷㈡第193頁反面），均非可採」等語，有前案確定判決在卷可參（見原審卷㈠第203至209頁）。

③是以，前案確定判決已就該事件之重要爭點即上訴人所主張系爭買賣契約是否因系爭補充協議第4條之約定因期限屆至或解除條件成就而失效乙節，本於當事人辯論及調查證據之結果而為判斷，此部分判斷復無顯然違背法令之情，揆諸前揭說明，且上訴人未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料下，本院自應受前案判決訴訟爭點效判斷拘束，不應為不同之認定。從而，上訴人仍執此主張系爭買賣契約已因期限屆至而失其效力云云，洵非可採。

3.上訴人及簡慶輝於97年5月2日與豐華公司簽訂系爭委辦契約，是否有系爭買賣契約第9條第1項之適用？亦即系爭買賣契約與系爭委辦契約是否具有連帶關係？

①上訴人主張依系爭買賣契約第9條第1項約定可知如與豐華公司間之委辦重劃開發合約書經解除、終止時，系爭買賣契約亦連帶解除、終止，又因本件重劃事務，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，其與豐華公司該委任關係因雙方免付給付義務致系爭委辦契約當然消滅云云。則為被上訴人所否認，辯稱：上訴人與豐華公司所簽訂之系爭委辦契約並非系爭買賣契約第9條所指之合約，自無適用之餘地，且前案確定判決已認定兩造簽訂系爭補充協議書時，已合意改由上訴人與豐華公司另行簽訂委辦合約，豐華公司為上訴人之履行輔助人，上訴人自不得以豐華公司未從事委辦事項據此解除系爭買賣契約，況豐華公司業已回覆上訴人已完成委託事項；此外，上訴人遲至106年10月2日始發函終止與豐華公司間之系爭委辦契約，上訴人仍應履行終止前所應履行移轉登記之義務等語。

㈡經查，系爭買賣契約第9條「特約事項」第1項前段固約定：「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」（見原審卷㈠第16頁），惟系爭買賣契約之當事人即兩造與簡慶輝已藉本件補充協議將本件買賣契約第7條所定之「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」義務變更為由上訴人及簡慶輝負擔，上訴人及簡慶輝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45萬元乙節，亦經前案確定判決認定在案（見前案確定判決第8至9頁、即見原審卷㈠第206頁反面至第207頁），亦為上訴人所不爭執（見本院卷㈡第315頁）。是以，「與豐華公司締約、委託豐華公司辦理有關自辦市地重劃開發相關事務」之義務既由被上訴人更易回歸由出賣人即上訴人及簡慶輝負擔，被上訴人即無庸與豐華公司訂立委辦重劃開發合約書至明。從而，系爭買賣契約第9條第1項所載「甲方（即被上訴人）與豐華公司所簽訂之委辦重劃開發合約書」自始不會存在，此為被上訴人與上訴人及簡慶輝訂立系爭補充協議書時所明知，自亦無所謂系爭買賣契約與「被上訴人與豐華公司間委辦重劃開發合約」有所連帶關係之可言，易言之，系爭買賣契約第9條第1項之約定於系爭補充協議書簽訂後，已無適用之餘地。至由上訴人及簡慶輝與豐華公司所簽立之自辦市地重劃開發合約書即系爭委辦契約，既非被上訴人與豐華公司所簽訂之委辦重劃開發合約書，自亦無系爭買賣契約第9條第1項之適用，系爭委辦契約是否經解除、終止，無從據以影響系爭買賣契約之效力。故上訴人此部分主張，亦非可採。

㈢系爭買賣契約是否違反自辦市地重劃辦法第11、13、20、26、32、33條等規定而無效？是否因方案一、二買賣標的自始客觀不能而無效？系爭買賣契約第14條是否為證據契約而不得以系爭買賣契約訴請上訴人履行？上訴人上開主張是否為

逾時提出之新攻擊防禦方法而不得為之？

1.按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限……三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者」，民事訴訟法第447 條第1 項但書第3 款定有明文，而「當事人以在第一審已經主張之爭點，即其攻擊或防禦方法（包含事實、法律及證據上之爭點），因第一審法院就該事實、法律及證據上評價錯誤為理由，提起上訴，其上訴理由，仍在第一審審理之範圍內，應允許當事人就該上訴理由，再行提出補強之攻擊或防禦方法，或就之提出其他抗辯事由，以推翻第一審法院就該事實上、法律上及證據上之評價。……」等語，亦有該款立法說明可稽。本件上訴人於原審審理時業已主張系爭買賣契約為無效，否認其有應將如附表一所示之土地應有部分移轉登記予被上訴人之義務，並於本院審理時始提出系爭買賣契約有因違反自辦市地重劃辦法第11、13、20、26、32、33條及民法第246 條規定而無效，及依系爭買賣契約第14條之約定而不得依系爭買賣契約為證據而為本件請求等語，核屬對第一審已提出之攻擊或防禦方法之補充，揆諸上開規定，上訴人此部分防禦方法之提出，應屬適法。

2.上訴人主張兩造於系爭買賣契約第14條約定不得以系爭買賣契約作為官方證明文件，此為證據契約之約定，兩造均不得於訴訟中以系爭買賣契約作為請求之證據，上訴人自不得依系爭買賣契約為請求，且系爭補充協議為系爭買賣契約之一部，亦不得作為兩造間紛爭之證據云云。則為被上訴人所否認。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）。經查，兩造於系爭買賣契約第14條係約定：「保密條款：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㈠第18頁），揆其文義，僅屬兩造就系爭買賣契約保密義務之約定，即兩造約定不得洩漏系爭買賣契約之內容及文件，此係在保障兩造就重劃標的土地及重劃後所配得土地之買賣關係之穩定，雙方嚴守簽訂系爭買賣契約中所約定之價金、付款條件、買賣標的及抵押權設定等約定事項，蓋於土地買賣交易時，買方為布局業績及案源，為避免他人高價搶地、屯地之情形發生，致其所購土地遭人覬覦加碼搶進，往往與地主簽署保密協定，該約款實非證據契約，並無兩造合意就本件訴訟定其事實之證據方法之意，無從阻卻被上訴人以訴請求履行之權利，實屬明灼。是以，上訴人此部分主張，並非可採。

3. 上訴人另以自辦市地重劃屬於重劃區全體土地所有權人之共同事務，故有關重劃事務如何進行，諸如計劃書之擬定、土地之分配設計、公共設施之施做等重劃工作，依市地重劃辦法規定，屬於重劃會之權責，即使需委外辦理，亦應由重劃會及理事會決議，並由重劃會與第三人簽約；又重劃會任何決議或以重劃會名義委外辦理之契約，均需報直轄縣市政府核定為由，主張系爭買賣契約違反獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條、第13條、第20條、第26條、第32條、第33條等規定而無效云云。然上開規定，係在規範籌備會、重劃會等辦理自辦市地重劃作業程序中，關於理監事之選任、擬辦重劃範圍及重劃計畫書之審議、核定程序等規範，與兩造簽訂系爭買賣契約之內容及上訴人訴請被上訴人移轉買賣標的無涉。是上訴人此之主張，不足為採。

4. 至上訴人復主張系爭買賣契約屬自始客觀不能，依民法第246 條第1 項前段規定應屬無效云云。然前案確定判決已就該事件之重要爭點即上訴人所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乙節，認定：「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。」等情，有卷附前案確定判決可參（見原審卷㈠第205頁反面至第206頁反面），是前案確定判決就此爭點業已本於當事人辯論及調查證據之結果而為判斷，此部分判斷復無顯然違背法令之情，上訴人亦未於本件審理時提出足以其他推翻原判斷之新訴訟資料，仍應受上開判斷之拘束，而不得違反於前開確定判決認定之結果，是上訴人關於仍執與前開確定判決相同訴訟攻擊方法主張系爭買賣契約為無效之主張，要屬無據。

㈡上訴人及簡慶輝依系爭買賣契約所負「買賣標的物所有權移轉」債務是否為可分之債？被上訴人請求上訴人移轉之附表一所示土地應有部分，是否為系爭買賣契約附件五「方案二」之買賣標的物？

1.上訴人主張附表一所示土地持分，非屬兩造及簡慶輝於系爭買賣契約所約定之附件五即方案二之買賣標的物，因系爭買賣契約所應給付者為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，故被上訴人請求移轉附表一之土地持分，與方案二不同，上訴人無給付義務云云。則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

2.經查：系爭買賣契約第2條「買賣標的」約定：「乙方（上訴人及簡慶輝）將重劃標的以自辦市地重劃之方式開發（詳如附件三），重劃後可配回土地面積合計2萬7,186.1平方公尺，約8,222.83坪（下稱重劃後土地），並將部分住宅區土地依下列二種方案（下稱買賣標的）之一出售予甲方（被上訴人），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1萬

3,385.98平方公尺，約4,049.26坪（詳如附件四）。二、方案二：面積為1萬4,184.03平方公尺，約4,290.67坪（詳如附件五）」（見原審卷㈠第12至13頁）。是以，依系爭買賣契約第2條約定，上訴人於締約時，係以其等於重劃後可能受分配之方案一或方案二土地，作為買賣標的出售予被上訴人。又被上訴人已於105年6月20日發函通知買賣標的土地其選擇系爭買賣契約附件五之「方案二」為買賣標的，該函文業於翌日到達上訴人及簡慶輝（見兩造不爭執事項㈥所載），是以，上訴人依系爭買賣契約之約定，即負有將方案二買賣標的之土地所有權移轉登記予被上訴人之義務。

3.又上訴人主張：系爭買賣契約方案二之土地分為上、下二區塊，上方區塊土地面積2,576.86坪，重劃後為坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地全部及同段第4地號土地北側、約與第39地號土地齊平之30%部分，下方區塊土地面積1,713.81坪，重劃後為坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號全部及第61地號土側、約與第68地號土地齊平之30.5%部分等情，核與被上訴人於原審提出方案二重劃後之地號及面積相符，有107年2月12民事陳報狀暨所附附件可憑（見原審卷㈣第146至148頁），並有系爭買賣契約附件五「方案二」位置及面積圖、地籍圖謄本、新北市板橋區地政事務所覆函暨重劃前後地號對照表、土地登記謄本、異動索引、地籍圖謄本及上訴人所提之方案二重劃前及重劃後地號對照表在卷可參（見原審卷㈠第26、50、51頁、卷㈢第308頁、卷㈡第54至341頁、本院卷㈢第21頁），故附表一所示土地為方案二之買賣標的乙節，堪以認定。

4.上訴人雖主張：系爭買賣契約方案二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，被上訴人請求附表一土地應有部分之給付，與債務本旨不同云云。然所謂不可分之債，則指以不可分給付為標的，有多數當事人之債之關係而言。至給付是否可分，通常依給付標的之性質定之，給

付標的之性質為可分者，原則上屬可分之債。上訴人於系爭買賣契約訂立時即知悉出賣人有4人，買賣標的物在「方案二」情形下，至少為上、下區塊特定位置、面積之二筆土地，參諸系爭買賣契約之買賣標的為上訴人及簡慶輝因重劃標的土地參與本件重劃後分配之土地，但被上訴人與上訴人及簡慶輝於簽訂系爭買賣契約、系爭補充協議書時，本件籌備會尚未組成、本件重劃尚未開始，無法確定重劃後買賣標的「方案二」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，且無法確定上訴人及簡慶輝於本件重劃完成後所分配之土地位置、面積及所有權狀況（單獨所有或共有及應有部分比例），故無從於簽約時特定方案一或方案二之土地地號，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一或二之買賣土地之給付定為不可分之記載，足見本件買賣當事人並無將系爭買賣之給付定為不可分之意思。至因上訴人已將重劃前土地贈與予子女及輾轉出售予亞昕公司，致上訴人僅配得方案二中部分土地，而被上訴人已無法請求上訴人將方案二土地之全部均辦理移轉所有權登記，乃請求上訴人按上開方案二土地所有權仍屬上訴人所有之應有部分為移轉登記，自屬有據。

㈣被上訴人僅支付價金8911萬元，上訴人履行本件買賣契約「移轉附表一所示土地應有部分」債務之條件是否成就？被上訴人以上訴人不能移轉重劃後永翠段49地號土地所受損害，抵銷其尚應給付之買賣價金，有無理由？如有，抵銷之數額若干？

1.系爭買賣契約係以每坪45萬元計算，業如前述，而附表一所示土地按應有部分比例計算，面積共1,511.19平方公尺（計算式：①「第62地號土地面積」843.36平方公尺，乘以「應有部分比例」96分之27，加②「第63地號土地面積」904.89平方公尺，乘以「應有部分比例」32分之9，加③「第64地號土地面積」1,023.6平方公尺，乘以「應有部分比例」96

分之27，加④「第65地號土地面積」994.7 平方公尺，乘以「應有部分比例」96分之27，加⑤「第66地號土地面積」818.15平方公尺，乘以「應有部分比例」32分之9 ，加⑥「第67地號土地面積」788.42平方公尺，乘以「應有部分比例」96分之27，各筆土地面積參見原審卷㈠第52、55、57、59、61、63、98、101 、103 、105 、107 、109 頁；卷㈡第160 、199 、232 、281 、298 、307 頁之土地登記謄本），折合約457.135 坪【以下四捨五入】，就該等部分被上訴人應付價金為2 億0571萬0,750 元（計算式：「每坪單價」45萬元，乘以「面積」457.135 坪），被上訴人已付價金僅8911萬元，尚不足1 億1660萬0750 元。

2.又重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地既屬「方案二」之買賣標的物，上訴人就其中第49地號土地於履行期屆至即本件重劃完成、重劃土地完成重劃土地登記時，上訴人仍陷於給付不能，被上訴人自非不得請求債務不履行之損害賠償。上訴人雖辯稱本件重劃採「原地原位次分配原則」，渠等並非重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○號土地之重劃前原所有權人，該土地重劃前為臺北縣ＯＯ市○○段第823-6 、823-11、824-4 、824-5 、824-14、824-15地號土地，而渠等重劃前並未持有該等土地，重劃後自無可能分配取得該筆土地，故其係因不可歸責之事由而陷於給付不能云云。然重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○號土地，重劃前其中臺北縣○○市○○段○○○○○○ ○號土地全部為簡慶輝所有；第824-4 、824-5 地號土地全部為上訴人共有，此觀系爭買賣契約附件二重劃土地清冊（見原審卷㈠第20頁）及新北市板橋地政事務所重劃前後地號對照表（見原審卷㈡第55頁）即明（即原判決附表二㈠編號42、45、46、附表三重劃前後地號對照表），上訴人及簡慶輝是否全無取得重劃後第49地號土地之可能，已非無疑，除重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○號土地因故客觀上任何人均無法自由買賣、移轉外（例如法令限制），上訴人及簡慶輝未能移轉

、交付屬買賣標的「方案二」中上開第49地號土地，即屬有可歸責之事由陷於給付不能，上訴人此節所辯，仍無可採。

3.而本件重劃完成後分配之土地於102 年4 月間市場價格為每坪115 萬元，同屬本件買賣契約買賣標的「方案二」範圍內之重劃後新北市○○區○○段○○○○號土地於105 年8 月間每坪價格為117 萬元，此有公開資訊觀測站網頁列印可稽（見原審卷㈠第273 至274 頁），故被上訴人主張系爭買賣契約「方案二」範圍內之重劃後新北市○○區○○段○○○○號土地於105 年8 月間每坪價格達115 萬元乙節，並非無據。則被上訴人就上訴人不能移轉交付本件買賣契約買賣標的「方案二」範圍內之重劃後新北市○○區○○段○○○○號土地，受有7 億1155萬7 千元之損害（計算式：①「第49地號土地面積」3,360.38平方公尺，折合1016.51 坪【以下四捨五入】，乘以「105 年間每坪市價」115 萬元，減②「第49地號土地面積」3,360.38平方公尺，折合1016.51 坪，乘以「本件買賣契約每坪單價」45萬元，土地面積見原審卷㈠第256 頁、卷㈡第132 頁土地登記謄本），被上訴人據以抵銷附表一所示部分之價金不足額1 億1660萬0,750 元，尚非無憑。是以，被上訴人既以其就上訴人不能移轉交付本件買賣契約買賣標的「方案二」範圍內之重劃後新北市○○區○○段○○○○號土地所受損害，對上訴人債務不履行損害賠償債權，抵銷附表一所示買賣標的之價金不足額部分（1 億1660萬0750元）債務，則上訴人履行本件買賣契約「移轉附表一所示土地應有部分」債務之條件業已成就。

4.至上訴人雖以其等係於99年9 月13日起至同年11月11日止，將823-6 、824-4 、824-5 地號土地移轉登記予李連聰等人，依民法第335 條第1 項規定，即應溯及以99年時之市價計算抵銷之地價云云。然本件重劃係於104 年11月26日始完成重劃後之重劃土地登記（如兩造不爭執事實之㈤所載），是以上訴人自須待完成重劃後土地登記完成及所有權狀換發後，始能請求上訴人履行移轉土地所有權。是以，上訴人主張

應溯及以其等將前開重劃前國光段土地移轉與第三人之99年時之市價為計算，即非可採。

㈤被上訴人請求上訴人履行移轉附表一所示土地應有部分債務是否違反土地法第34條之1 之規定？

上訴人復主張被上訴人之請求，已違反土地法第34條之1 之規定，剝奪其他共有人優先購買權而為脫法行為云云。然土地法第34條之1 第4 項係規定「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」，僅賦予土地共有人以同一價格共同或單獨優先承購之權利，非在限制共有人出賣不動產之應有部分，尤非拘束買受人依所成立之買賣契約行使權利，且土地法第34條之1 第4 項規定之立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，以簡化共有關係，該規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，僅有債權效力，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。從而，上訴人此部分主張，僅係共有人是否要主張優先承買權之問題，被上訴人不得執此作為其拒絕移轉附表一土地應有部分予被上訴人之事由，上訴人此部分主張，顯非可採。

㈥上訴人依系爭買賣契約所負之「買賣標的物所有權移轉」債務，是否因情事變更致依原契約效果顯失公平？

1.然按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227 條之2 第1 項定有明文。又情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。倘當事人已就契約履行中有發生該當情事之可能性有所預料，得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事

之實際發生，再依情事變更原則請求增加給付（最高法院102年度台上字第1927號判決要旨參照）。

2.查系爭買賣契約為因應買賣標的需配合本件重劃作業之進行而歷時約6年之久，而零散、面積狹小、形狀不規則、對外連通困難等難以建築、利用，或共有人眾多之土地，價值與經重劃、位置集中、面積廣大、形狀方正、妥善規劃道路等公共設施、得以整體建築、利用之土地，價值差異甚鉅，此為週知之事實；又重劃作業涉及諸多地主重要權益及行政作業程序，通常需進行多年方得以完成，甚且可能歷時多年仍未能完成，此為我國土地重劃實務之常態，且城市地方土地有限，隨人口增長，價格上漲，此亦為可預見之事。而上訴人及簡慶輝於簽訂系爭買賣契約時係單獨或共同或與他人共同持有共110筆土地，有系爭買賣契約之附件二重劃標的土地清冊可參（見原審卷㈠第20至24頁），系爭買賣契約則係買賣前開上訴人及簡慶輝所有之重劃標的土地經重劃後屬「方案一」或「方案二」部分之土地，上訴人及簡慶輝與被上訴人自非不能預見買賣標的土地於履行期屆至時，價格將較締約時上漲，上訴人稱系爭買賣契約有非締約當時所能預見之情事變更，已難遽採。參諸上訴人係於締約後將原名下之重劃標的土地其中部分土地贈與移轉予子女簡宏宇、簡瑞瑩、簡瑞瑤、簡吟如、簡伯勳、簡嘉喆，其中部分土地復經轉贈予簡周慧芬，再經簡宏宇、簡周慧芬、簡瑞瑤、簡吟如、簡伯勳、簡嘉喆與亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕國際公司）訂立買賣契約，將渠等取得之重劃標的土地出售、移轉予亞昕國際公司，亦經前案訴訟認定在案（見原審卷㈠第185頁），上訴人既自行將名下之重劃標的土地其中部分土地移轉予他人，致所持有之重劃標的土地面積或比例減少，所能分配取得之重劃後土地位置改變、面積縮減，致因而未能取得、分配所有屬買賣標的「方案二」部分之土地、就該部分土地陷於給付不能，係可歸責於上訴人所致，上訴人應負不完全給付及給付不能損害賠償責任，即非屬情事變更

，自無民法第227條之2第1項規定之適用。

六、綜上所述，系爭買賣契約並無無效之情形，亦不因系爭補充協議書第肆點之約定致期限屆至而失其效力，且系爭委辦契約並非系爭買賣契約第9條第1項所指之被上訴人與豐華公司間之委辦重劃開發合約書，與系爭買賣契約並無連帶之關係。被上訴人就上訴人不能移轉「方案二」中關於重劃後新北市○○區○○段○○○○號土地，致受有7億1155萬7千元之損害，得據以抵銷價金不足額1億1660萬0750元，是上訴人履行移轉附表一所示土地應有部分之條件已經成就，上訴人亦不得以其他共有人具有優先承購權為由，否認系爭買賣契約之效力，本件亦無民法第227條之2第1項規定之適用。故被上訴人依系爭買賣契約請求上訴人移轉附表一所示土地應有部分，洵屬有據，應予准許。從而，原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　19　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　石有為

法　官　林佑珊

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（詳附註）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　　108　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　張永中

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。