

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第238號

原告 高雄市政府

法定代理人 陳其邁

訴訟代理人 田杰弘律師

被告 峻灃企業股份有限公司

法定代理人 王宏義

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○之○○、○○○○之○○地號上如附圖（即民國一〇九年九月二十五日一〇九年寮法建字第○○一三八〇號高雄市大寮地政事務所建物測量成果圖）所示之建物（建物面積合計一〇七六一點七九平方公尺、附屬建物即雨遮面積一二〇點一五平方公尺）拆除，並將上開土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣壹仟捌佰捌拾壹萬零玖佰伍拾肆元，及自民國一一一年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應自民國一一一年五月十七日起至返還第一項所示土地之日止，按日給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟參佰壹拾玖元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項，於原告以新臺幣貳仟壹佰捌拾玖萬元為被告

01 供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣陸仟伍佰陸拾伍萬元
02 為原告預供擔保，得免為假執行。

03 六、本判決第二項，於原告以新臺幣陸佰貳拾柒萬壹仟元為被告
04 供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹仟捌佰捌拾壹萬零
05 玖佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 七、本判決第三項，就已到期部分，於原告按日以新臺幣參萬柒
07 仟捌佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如就已到期部
08 分之總金額，為原告預供擔保，得免為假執行。

09 事實及理由

10 壹、程序部分：本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
11 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
12 而為判決。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：原告於民國107年8月29日與被告簽立「高雄市和
15 發產業園區產業用地(一)土地買賣契約書」（下稱系爭契
16 約），由原告以價金新臺幣（下同）2億7,574萬2,820元出
17 賣高雄市○○區○○段○○段0000000○0000000地號土地
18 （面積依序分別為5,060平方公尺、5,040平方公尺，下合稱
19 系爭土地）予被告，由被告於土地點交次日起3年內，在系
20 爭土地上興建廠房完成開發案，而原告已於107年10月19日
21 將系爭土地點交予被告。系爭契約約定之建廠期已於110年1
22 0月19日屆滿，惟被告未於期限內完成建廠，經原告之代理
23 機關高雄市政府經濟發展局（下稱經發局）通知被告限期改
24 善，惟被告仍未履行。又經發局已依系爭契約第10條、第16
25 條第1項第4款於110年10月29日寄發存證信函通知被告解除
26 系爭契約，並經被告於110年11月1日收受，被告本應將系爭
27 土地回復原狀，惟因系爭土地上仍有被告興建未完成之廠房
28 （下稱系爭建物），原告為系爭土地所有權人，自得請求被
29 告將系爭土地上之系爭建物拆除，並將土地返還予原告。另
30 被告本應於系爭契約解除日起30日內回復土地原狀並返還土
31 地，卻未為之，依約應按每日租金3倍計算違約金，即被告

01 自110年12月2日起至111年5月16日（起訴前1日）止，應給
02 付逾期違約金1,881萬0,954元，並應自111年5月17日起至返
03 還系爭土地予原告之日止，按日給付原告11萬3,319元。為
04 此，爰依系爭契約第17條、第18條及民法第767條第1項前段
05 及中段，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將坐落系爭
06 土地上如附圖所示之系爭建物拆除，並將系爭土地返還原告
07 ；(二)被告應給付原告1,881萬0,954元及自起訴狀繕本送達
08 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另應自111
09 年5月17日起至返還系爭土地之日止，按日給付原告11萬3,3
10 19元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答
12 辯。

13 三、經查，原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之系爭契
14 約、系爭土地登記謄本、存證信函暨回執、系爭土地現況照
15 片、地籍圖謄本、基地配置圖、合發土地開發股份有限公司
16 107年10月19日(107)合發麗字第1086號函暨高雄市和發產業
17 園區土地點交（收）紀錄表及附件等資料為證（見審重訴卷
18 第23至56、123、125頁、重訴卷第73、75、133、273至285
19 頁）；復有本院現場履勘之勘驗筆錄乙份、本院109年度司
20 執全字第182號電子卷證及該案執行筆錄等部分列印卷證等
21 在卷可稽（見重訴卷第117至131、165至183頁），堪信原告
22 前開主張為真。從而，原告依系爭契約第17條、第18條及民
23 法第767條第1項提起本訴，請求被告應如主文第1至3項所示
24 拆屋還地及給付違約金，依法即無不合，應予准許。

25 四、按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性
26 質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，
27 被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求
28 給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性
29 質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠
30 償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第
31 1394號判決要旨參照）。又按給付無確定期限者，債務人於

債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查系爭契約第18條業已約明「本項違約金為懲罰性違約金」（見審重訴卷第33頁），本件原告對被告之違約金債權，係屬給付無確定期限之金錢債權，是原告就違約金部分自得請求法定遲延利息。

五、末按所有權人對所有物之處分權，包含事實上之處分及法律上之處分，前者係就物為物質上之變形、改造或毀損等物理上之事實行為，例如拆除房屋、以麥製麵等；後者係就物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為，例如所有權之移轉、設定地上權等。是房屋之拆除，為一種事實上之處分行為。又不動產之查封效力，依強制執行法第113條準用第51條第2項規定，係在限制債務人之處分權，自該法文例示限制債務人就查封物之移轉、設定負擔之法律行為，應指限制債務人就查封物之「法律上之處分權」，而未及於其事實上之處分權。況債務人違反查封效力所為之法律行為，要僅生對債權人不生效力之相對無效而已，而非絕對無效，自無限制土地所有權人對債務人（查封房屋之事實上處分權人）提起請求拆屋還地訴訟之效力（臺灣高等法院暨所屬法院105年法律座談會民事類提案第9號審查意見參照）。是本件系爭建物目前雖仍經本院民事執行處109年9月17日雄院和109司執全溫字第182號函辦理未登記建物查封登記（債權人：臺中商業銀行股份有限公司等，見重訴卷第139至141頁），惟依前揭說明，自無限制系爭土地所有權人即本件原告對被告提起請求拆屋還地訴訟之效力，併予敘明。

01 六、綜上所述，原告依系爭契約第17條、第18條及民法第767條
02 第1項規定請求被告應將坐落系爭土地上如附圖所示之系爭
03 建物拆除，並將系爭土地返還予原告，及應給付原告1,881
04 萬0,954元暨自起訴狀繕本送達翌日即111年9月19日（見審
05 重訴卷第109至111頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
06 之利息，另應自111年5月17日起至返還系爭土地之日止，按
07 日給付原告11萬3,319元，均為有理由，應予准許。原告陳
08 明願供擔保，聲請宣告假執行，經核尚無不合，爰分別酌定
09 相當擔保金額准許之；另併依職權酌定相當擔保金額，准被
10 告分別預供擔保後，得免為假執行。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
13 民事第五庭法 官 鄭靜筠

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
18 書記官 李方云

19 ◎附圖：高雄市大寮地政事務所民國109年9月25日109年寮法建
20 字第001380號建物測量成果圖（即重訴卷第131頁）。