

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1481號

原告 蔡淑玲

訴訟代理人 路春鴻律師

被告 佳德精密機械有限公司

兼法定代理

人 吳高德

上二人共同

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

上列當事人間履行和解契約事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣（下同）參拾陸萬元，及自民國（下同）一一四年八月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告供擔保壹拾貳萬元後，得假執行。但被告如以參拾陸萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告與被告佳德精密機械有限公司（下稱被告公司）間前於105年間因拆屋還地訴訟，經本院於107年3月6日以105年度竹北簡字第305號判決（下稱前案判決）被告公司應將其占用原告所有坐落新竹縣○○鄉○○段000地號及914地號土地上如前案判決複丈成果圖（卷第23頁）所示之鐵皮屋、變電箱、水塔等地上物拆除並將土地返還予原告，經判決確定。

01 (二)、嗣於強制執行政序中（107年度司執字第19925號），兩造協
02 商和解，並於108年1月18日簽訂和解契約書，被告公司之法
03 定代理人吳高德為連帶保證人（卷第25-29頁）。和解要旨
04 略以：①被告公司同意自行拆除前案判決複丈成果圖所示界
05 址點1至界址點2之間，912地號與913地號地界上越界之地上
06 物，此部分已履行完畢。②原告同意被告公司可以暫緩拆除
07 前案判決複丈成果圖所示應拆除之B、C1、C2、C3、D、E1、
08 E2、F1、F2部分（下合稱緩拆部分）。

09 (三)、就上述②，和解契約書第4條約定，被告公司得繼續使用期
10 間為108年1月1日起至112年12月31日止（5年），被告公司
11 應於使用期間屆滿後15日內拆除並將土地點交返還予原告，
12 若逾期不拆，除按月給付不當得利1萬元外，並應按月給付2
13 萬元懲罰性違約金，至拆除點交之日為止。

14 (四)、詎被告公司屆期未依約履行，迭經原告催告，且透過強制執
15 行，始由本院民事執行處（113年度司執字第4558號）於114
16 年7月17日將土地點交返還予原告，被告已逾期18個月（113
17 年1月16日起至114年7月17日止），應給付18萬元不當得
18 利、36萬元違約金，合計54萬元，但被告2人拒不給付。

19 (五)、前案判決確定之後，固然新竹縣新湖地政事務所曾經以108
20 年3月22日新湖地測字第1082300060號函，稱前案判決複丈
21 成果圖疑有錯誤，經該所擴大檢測後確認應辦理更正為宜等
22 語暨附以更正後圖面（卷第67-69頁）。然而，被告公司既
23 不於判決確定後5年內聲請再審，亦不在使用期限屆滿後15
24 日內申請新湖地政於其自行拆除之際到場協助指界，可見被
25 告公司係怠於履行和解契約書義務，原告始不得已第二次申
26 請強制執行拆除（113年度司執字第4558號）。況且，新湖
27 地政向本院執行處提出之113年9月18日複丈成果圖，又與上
28 述108年更正後圖面不同，由此可以推知，108年及113年圖
29 面均可能不正確，爰製作3份成果圖之對照表如【附件】所
30 示（卷第161頁），被告執此為由拒絕履行和解契約書乃無
31 理由，兩造簽署之和解契約書係將前案判決（含106年12月1

2日複丈成果圖)為附件，自應以此為準，方符合契約精神。

(六)、爰依和解契約書、民法第272條、第273條連帶債務等規定，提起本件訴訟。並聲明：(1)被告2人應連帶給付原告54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯以：

(一)、不爭執原告與被告公司間因拆屋還地訴訟，經前案判決確定，及於強制執行程序中，兩造於108年1月18日簽訂和解契約書。然前案判決複丈成果圖乃新湖地政106年12月12日土地複丈成果圖（下稱106年成果圖），然強制執行時，新湖地政自行發現測量錯誤，提出108年3月11日複丈成果圖（下稱108年成果圖），因兩造已和解，故被告未循再審程序更正前案判決複丈成果圖。

(二)、112年12月31日和解契約書到期前，被告公司曾多次表達願重新商議承租條件，但未獲原告同意。嗣原告第二次持前案判決強制執行時，因有106年成果圖及108年成果圖之歧異，被告公司除聲明異議外，亦另行提起債務人異議之訴（卷第73-83頁），因民事庭認定非適法請求，被告公司遂撤回債務人異議之訴。繼續執行期間，執行處囑託新湖地政測量，113年9月18日複丈成果圖（下稱113年成果圖）又與前2次圖面不同，致被告公司無所適從，最後被告公司係依最新測量結果即113年成果圖自行拆除完畢並於114年6月26日陳報執行處，此有法院114年6月27日收狀戳為據（卷第148頁），被告公司並無惡意拖延拆除時間之情狀。

(三)、兩造簽署和解契約書時，被告公司已給付80萬元予原告，作為被告公司占用原告土地期間之損害及租金。若將106年成果圖與113年成果圖相比，被告公司實際占用原告土地面積不是120.78平方公尺，而是僅23.75平方公尺，原告多收取79.03平方公尺補償金額約44萬餘元，原告亦獲有不當得利（卷第171、177頁），被告爰為抵銷抗辯。退步言，若法院

01 仍認被告應給付租金及違約金，則請求酌減違約金。答辯聲
02 明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利
03 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、本院之判斷

05 (一)、原告起訴主張(一)、(二)、(三)所示之事項及過程，為被告所不爭
06 執，並有前案判決（含106年成果圖）及和解契約書在卷可
07 稽（卷第13-20、23、25-29頁）；被告辯稱其於簽訂和解契
08 約書時已給付80萬元，被告已於114年6月26日將越界部分拆
09 除完畢並陳報執行處，執行處於114年7月17日將土地點交予
10 原告，為原告所不否認，並有被告陳報狀及本院筆錄可稽
11 （卷第148、175頁）。故此部分事實應堪先予認定。

12 (二)、原告主張被告未依和解契約書第4條約定，於113年1月15日
13 前將緩拆部分予以拆除並將土地點交返還予原告，應按同條
14 約定，按月給付1萬元不當得利及2萬元懲罰性違約金等情，
15 則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：(1)
16 原告依和解契約書第4條第4項請求，有無理由？(2)若有理
17 由，則被告所為抵銷抗辯及請求酌減違約金，有無理由？

18 (三)、就爭點(1)，本院基於以下證據及理由，認原告請求自113年1
19 月16日起至114年7月17日止18個月之不當得利及懲罰性違約
20 金，為有理由（總金額部分則詳後述）。緣以：

21 1.按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
22 種類及內容，且不限於民法規定之有名契約，即其他非典型
23 之無名契約亦無不可。又依契約嚴守原則，當事人本於自由
24 意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本
25 旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於
26 事後所能主張增減。查本件和解契約書係以前案判決及106
27 年複丈成果圖為契約附件，為兩造不爭執（卷第176-177
28 頁），和解契約書既係以106年成果圖逐一約定應即拆及可
29 緩拆之各自範圍，被告自應受和解契約書附件之拘束。被告
30 於收受新湖地政108年3月22日新湖地測字第1082300060號函
31 及108年成果圖時，若認應以108年成果圖為準，自應請求原

告會同修正契約，或者以意思表示內容錯誤為由於一年內撤銷契約，而非嗣後片面主張應減少拆除範圍。

2.再者，本院詳觀新湖地政108年函文說明事項第二、三點所示（卷第69頁），該所先於107年8月23日會同執行處執行在案，當時並未發現106年成果圖有何異常，嗣因被告公司於108年1月7日申請毗鄰913地號土地鑑界，始發現106年成果圖疑有錯誤，再於108年3月11日進行複丈及提出108年成果圖。然查，被告申請鑑界者乃913地號，至多只能釐清913地號與912地號間土地界限，但不能同時釐清914地號與毗鄰916、917地號間土地界限，且此次鑑界有無通知912、914、916、917地號地主到場會同指界？亦有未明。況兩造和解契約書約定之緩拆部分均集中在914、916、917地號土地交界處，未經914、916、917地號土地地主確認土地經界之前，新湖地政逕將地籍線往東北方向挪移製作108年成果圖，本院尚無法逕信。

3.又者，兩造均不爭執緩拆部分之鐵皮屋、變電箱、水塔等地上物，物理上均存在，106年至114年均未改變（卷第176頁），只是有、無占用原告土地及占用位置及面積有所變更，可見被告明知凡其所有但占用原告土地之地上物，於使用期滿後之113年1月15日前均應拆除。是以，姑不論按106年成果圖，或者按108年成果圖，被告均有拆除義務。被告若願自動履行，大可於使用期滿之日前，提早申請鑑界或申請地政事務所協助指界，殊無於113年1月15日前未為任何主動拆除舉措，反致原告須再次申請強制執行之理，是以被告違反和解契約書第4條第3項自行拆除並點交土地之義務，確屬事實。

4.被告雖係於114年6月26日向執行處陳報已拆除完畢，然執行處係於114年7月17日始點交予原告，依和解契約書第4條第3項約定「乙方應於屆滿後15日內拆除暫緩拆除之部分，並將土地點交返還甲方」，自應以「點交日」為履行完畢日，而非僅以「拆除日」為履行完畢日。是以，原告主張被告逾期

01 18個月（自113年1月16日起至114年7月17日止），為有理由，
02 自應給付此18個月期間之不當得利及懲罰性違約金。

03 (四)、就爭點(2)，本院基於以下證據及理由，認原告請求18個月之
04 不當得利18萬元及懲罰性違約金18萬元，為有理由，逾上開
05 金額之懲罰性違約金則屬過高。緣以：

06 1.被告於114年7月17日前仍占有使用緩拆部分土地，受有相當
07 於租金之利益，而被告自承其於和解時給付80萬元其中20萬元
08 為補償費、60萬元為租金，即每月租金1萬元等語（卷第1
09 77頁），由此可知被告所獲相當於租金之不當得利為18萬
10 元。至於被告占有使用原告土地之面積多少，業經本院審認
11 如前（即應依106年成果圖為據），故被告抗辯按108年成果
12 圖或113年成果圖，因占用面積減少而比例減少不當得利金
13 額，並無可採。是以，原告請求被告給付不當得利18萬元應
14 予准許。

15 2.惟就懲罰性違約金36萬元部分，和解契約書第4條第4項固有
16 約定，惟約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民
17 法第252條亦有明文。而違約金是否相當，應依一般客觀事
18 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標
19 準，若所約定之額數，與實際損害懸殊者，法院自得酌予核
20 減，且不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高
21 法院82年度台上字第2529號判決參照）。本院審酌緩拆部分
22 集中在912、914地號與916、917地號交界處，面積本即不大
23 （依106年成果圖為90.09平方公尺，依108年成果圖為22.56
24 平方公尺），且各筆土地間之地籍線沓見不齊，本即較難利
25 用，原告亦無就緩拆部分土地有開發利用之具體規劃，堪認
26 原告實際損害不大，故本件違約金每月2萬元核屬過高，爰
27 依職權減至每月1萬元。

28 3.另者，被告雖又辯稱原告多收取租金約44萬餘元，乃原告不
29 當得利，被告主張抵銷等語。惟查：

30 (1)依和解契約書第3條第2項第2款，被告公司同意補償原告占
31 用土地期間之損害及相關費用損失，補償金額為80萬元。是

以，此筆80萬元所補償原告損失之內容，非僅指不能使用土地之損害，尚包括相關費用損失，且不僅指緩拆部分繼續使用5年期間，且及於和解契約書成立前已使用、及應於108年4月30日前拆除之A鐵皮屋占用土地部分，故本院無從細切此筆80萬元僅按面積比例計算。

(2)況被告陳稱其因為已經協商和解、已經簽署和解契約書承租5年，就不再計較複丈成果圖之錯誤等語（卷第47、152頁），可見被告真意亦在於繼續依和解契約書履行，原告收取80萬元於約有據。

(3)再者，本院審酌被告公司占用914地號土地之地上物包括變電箱及水塔，而變電箱下方必佈有地下電管及纜線，水塔下方亦必佈有給、排水管，故實際上變電箱及水塔占用土地面積非僅止於地面層以肉眼可見之面積，非經開挖無以測量出實際長度及面積。被告公司係自行衡量變電箱及水塔對於該公司廠房功能之價值後，始同意以每月1萬元作為使用緩拆部分土地之代價，被告抗辯原告超收租金，尚乏實據。變電箱及水塔對於被告公司廠房功能之重要性，觀之被告向執行處提出之陳報狀，陳明拆除部分尚有消防管理、廠房排廢水問題需解決，已雇請土木技師做出防範施工計劃，並考量工班時間較難安排，請給予6個月時間拆除等語（卷第147頁），亦得佐證。

(五)、綜上，原告依和解契約書第4條第4項、民法第272條、第273條連帶債務等規定，請求被告2人連帶給付原告36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

四、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均核無不合，各酌定相當擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資

料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第一庭 法 官 陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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 115 年 4 月 30 日

書記官 涂庭姍

【附件】原告製作之3份成果圖標示位置及面積對照表