

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第812號

原告 張麗月

訴訟代理人 張麗梅

被告 張明順

訴訟代理人 張富雄

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬柒仟捌佰伍拾貳元，及自民國一百一十三年十月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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)訴之聲明：

1.被告應給付原告新臺幣（下同）114,300元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)緣被告所有之房屋自民國86年起無權占用原告所有坐落臺南市○○區○○○段00000地號土地（下稱系爭土地），占用面積為4平方公尺。兩造於111年10月6日簽立切結同意書（下稱系爭同意書），約定被告應於同年11月30日將占用部分拆除並交還占用之系爭土地，如未依期限拆除，需按月支付原告土地租金2萬元（以日計算）；嗣因被告欲拆除整棟

01 房屋，故原告同意於拆除房屋期間被告得通行系爭土地，但
02 拆除房屋時如有損害系爭土地，被告應負責回復原狀。被告
03 於同年12月18日開始施作房屋拆除工程（下稱系爭拆除工
04 程），施工期間被告將拆除房屋所生之廢棄物堆放在系爭土
05 地上，並任由其僱請之怪手壓毀系爭土地之水泥地面，且系
06 爭拆除工程結束後，該怪手仍繼續停放在系爭土地上直至11
07 2年1月20日。系爭土地之水泥地面因系爭拆除工程損壞，惟
08 被告卻不願依約回復原狀，爰依系爭同意書之約定請求被告
09 給付111年12月1日至112年1月20日之租金32,900元，及系爭
10 土地回復原狀費用81,400元，總計為114,300元。

11 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

12 (一)聲明：原告之訴駁回。

13 (二)因被告房屋屋齡已逾50年，僅拆除占用之部分房屋可能影響
14 房屋結構而有安全疑慮，故決定拆除整棟房屋，而導致系爭
15 拆除工程延期，又被告占用面積僅4平方公尺，系爭同意書
16 卻約定被告需按月給付原告租金2萬元，該約定不符合比例
17 原則。且被告曾要求承包商完成系爭拆除工程後，需將系爭
18 土地復原，該承包商於111年12月30日完工請款，斯時原告
19 亦未反應系爭土地之水泥地面有損壞之情形，卻於事後2個
20 月始提出估價單，主張被告損壞系爭土地之水泥地面，難認
21 該水泥地面破損係被告所造成。另被告於簽立系爭同意書時
22 已逾80歲，且因患有失智症需長期服藥，其所為之意思表示
23 不具法律效力。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)查系爭土地為原告所有，兩造前因被告所有之房屋無權占用
26 系爭土地（占用面積4平方公尺），而於111年10月6日簽立
27 系爭同意書，協議內容為：「一、台南市○○區○○○段○
28 00000地號之土地，無權占有面積甲方（即原告）同意乙方
29 （即被告）至111年11月30日前拆除交還。二、乙方如未依
30 期限拆除，應按月支付甲方土地租金新台幣20000元整，以
31 日計算。三、占有土地部分，乙方因拆除整棟房屋作業需

01 要，甲方同意延至112年3月31日前可以通行。四、台南市○
02 ○區○○○段○00000地號之土地，甲方不會故意搭圍牆阻
03 礙乙方施工，乙方施工期間如有損害甲方土地，應恢復原
04 狀」。被告房屋已於111年12月底拆除完畢，而原告曾以被
05 告於系爭拆除工程施作期間將拆除房屋所生之廢棄物堆置在
06 系爭土地上為由，對被告提出刑事竊佔告訴，經臺灣臺南地
07 方檢察署（下稱臺南地檢署）檢察官以113年度調偵字第176
08 號為不起訴處分。嗣原告不服聲請再議，經臺灣高等檢察署
09 臺南檢察分署以113年度上聲議字第1120號駁回再議等情，
10 有系爭同意書、土地登記第一類謄本、臺南地檢署檢察官11
11 3年度調偵字第176號不起訴處分書在卷可稽（司促卷第9
12 頁、本院卷第47、77-78頁），並經本院依職權調取上開刑
13 事偵查卷宗核閱無誤，堪信屬實。

14 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。被告固抗辯稱其簽立系
16 爭同意書時患有失智症，欠缺意思表示能力，系爭同意書不
17 具法律效力云云。然查，依被告提出之國立成功大學醫學院
18 附設醫院（下稱成大醫院）診斷證明書，其上雖記載被告患
19 有失智症，惟觀諸其醫師囑言欄之記載，被告係自113年1月
20 9日起，因失智症前往成大醫院神經科門診就診；於同年3月
21 25日腦力檢查顯示為CDR 1.0，屬輕度失智症，在短期記
22 憶、專注力、抽象思考等面向有障礙（本院卷第95頁），上
23 開診斷證明書僅能證明被告於113年1月間患有輕度失智症，
24 並無從證明被告於簽立系爭同意書時即111年10月6日已患有
25 失智症，且因此病症影響其意思表示能力，被告復未提出其
26 業經法院為監護宣告之證明，是被告執上開診斷證明書抗辯
27 其簽立系爭同意書時欠缺意思表示能力，否認系爭同意書之
28 效力，要難採信。而系爭同意書既為被告所親自簽立，則被
29 告自應受系爭同意書約定事項所拘束。

30 (三)原告主張被告占用系爭土地直至112年1月20日，系爭土地之
31 水泥地面於系爭拆除工程期間遭被告僱請之怪手壓毀，依系

01 爭同意書之約定，請求被告給付111年12月1日至112年1月20
02 日之租金32,900元及系爭土地水泥地面回復原狀費用81,400
03 元，然均為被告所否認，茲就原告請求之項目及金額分述如
04 下：

05 1.租金部分：

06 查被告僱請承包商於112年12月19日進行系爭拆除工程，系
07 爭拆除工程施工期間被告所僱請之承包商將拆除房屋所生之
08 磚石、鐵皮等廢棄物堆置在系爭土地上，系爭拆除工程於同
09 年月29日完工，上開廢棄物亦已清除，而被告所僱請之承包
10 商怪手直至112年1月10日仍橫置於系爭土地等情，有原告於
11 111年12月23日、同年月29日、112年1月10日拍攝之現場照
12 片、警方於111年12月20日拍攝之現場照片附卷可佐（本院
13 卷第55-59頁、臺南地檢署113年度調偵字第176號警卷第19-
14 21、25-26頁），堪認被告占用系爭土地之期間應至112年1
15 月10日止。依系爭同意書第1、2條約定，被告本應於111年1
16 月30日前拆除房屋並返還系爭土地，逾期則應按月給付原
17 告租金2萬元（按日計算），然系爭土地直至112年1月10日
18 仍遭被告所僱請之怪手所占用，業已認定如前，則原告依系
19 爭同意書第2條約定，請求被告給付自111年12月1日起至112
20 年1月10日止之租金26,452元【計算式： $20,000 \times (1 + 10/31) = 26,452$ ，元以下四捨五入】，應屬有據，逾此部分之
21 請求，則屬無據。

23 2.回復原狀費用部分：

24 查系爭土地於系爭拆除工程開始前已鋪設水泥地面，且無破
25 損之情形，嗣於系爭拆除工程施工期間，系爭土地遭被告所
26 僱請之承包商堆放大量拆除房屋所生之磚石等廢棄物，且承
27 包商所使用之怪手亦有通行或在系爭土地上施工之情事，系
28 爭拆除工程完工後，該水泥地面即出現大面積龜裂破損等
29 情，經被告不爭執該水泥地面即為系爭土地（本院卷第45
30 頁），復有系爭土地於系爭拆除工程前之Google街景圖、原
31 告於111年12月23日、同年月27日、同年月29日拍攝之現場

01 照片及警方於同年月20日拍攝之現場照片在卷可參（本院卷
02 第53-59頁、臺南地檢署113年度調偵字第176號警卷第19-2
03 1、24頁）。衡情系爭土地上僅鋪設簡易之水泥地面，其強
04 度當無法承受大量磚石廢棄物及怪手等重型機具輾壓，進而
05 可能導致該水泥地面龜裂破損，且該水泥地面於系爭拆除工
06 程完工後即出現龜裂破損之情形，堪認系爭土地之水泥地面
07 損壞，應係被告僱請之承包商施作系爭拆除工程所致。被告
08 固辯稱系爭拆除工程施工期間並未損壞系爭土地云云，並提
09 出系爭土地照片為憑（見本院卷第27-35頁），惟上開照片
10 並無拍攝日期，無從確認此係系爭拆除工程完工時之現況，
11 難認其所辯可採。是系爭土地之水泥地面既因系爭拆除工程
12 而受損，依系爭同意書第4條約定，被告即應負回復原狀之
13 責。又系爭土地回復原狀之費用共計81,400元，有宗田企業
14 有限公司出具之估價單附卷可參（司促卷第11頁），是原告
15 依系爭同意書第4條約定請求被告給付系爭土地回復原狀費
16 用81,400元，核屬有據。

17 四、綜上所述，原告依據系爭同意書之約定，請求被告給付107,
18 852元（計算式：26,452+81,400=107,852），及自支付命
19 令聲請狀繕本送達翌日即113年10月10日（司促卷第21頁）
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
21 予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
23 擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
24 果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

25 六、本件係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告
26 部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告
27 勝訴部分應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保以代釋
28 明，聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，本院自無
29 庸為准駁之裁判。至原告其餘部分假執行之聲請，因訴之駁
30 回而失所附麗，應予駁回。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
02 新市簡易庭 法 官 陳尹捷
03 以上正本證明與原本無異。
04 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
09 書記官 吳佩芬