

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第103號

原告 朱益詳
訴訟代理人 高進根律師
高運暉律師

被告 朱建榮
朱家欣

共同
訴訟代理人 洪錫欽律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告朱建榮就臺灣高等法院臺中分院一〇六年度重上字第二三〇號分割共有物事件和解筆錄所載對原告之債權，於超過新臺幣貳佰捌拾肆萬零肆佰壹拾元之部分不存在。
- 二、確認被告朱家欣就臺灣高等法院臺中分院一〇六年度重上字第二三〇號分割共有物事件和解筆錄所載對原告之債權，於超過新臺幣貳佰捌拾肆萬零肆佰壹拾元之部分不存在。
- 三、本院一一一年度司執字第一六九四九七號清償債務強制執行事件，就前二項債權不存在部分之強制執行程序，應予撤銷。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之五十八，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造原為坐落臺中市〇區〇〇〇〇段000000地號土地（下稱247-48地號土地）共有人，嗣於民國107年4月10日在臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）106年度重上字第230號分割共有物事件成立和解（下稱系爭和解），由原告取得坐落臺中市〇區〇〇〇〇段0000000地號土地（分割自247-48地號土地，下稱原告土地），被告共同取得分割後之247-48地號土地（下稱被告土地）。兩造雖約定原

告應於109年4月10日前將被告土地上之原告所有地上物（下稱系爭地上物）拆除完畢，且將被告土地騰空交付予被告（下合稱拆屋還地），並自107年4月10日起至拆屋還地之日止，按月給付被告租金各13萬8,243元，如原告逾期未拆屋還地，則應自109年4月11日起至拆屋還地之日止，按月給付被告違約金各27萬6,486元。然兩造約定109年4月10日僅係預估之期限，且因被告遲至107年12月24日始完成247-48地號土地之分割登記，故自107年4月11日起至107年12月24日止之期間應予扣除。又系爭地上物有部分已出租予訴外人燦坤實業股份有限公司（下稱燦坤公司）至108年9月30日止，於上開租期屆至前，原告亦無法拆除系爭地上物。原告嗣於112年12月10日完成拆屋還地，並無違約之情形，且系爭和解並未約定原告應辦理系爭地上物滅失登記，是被告依系爭和解筆錄，請求原告給付自110年12月11日起至111年3月8日止之租金，及自109年4月11日起至111年3月8日止之違約金，均無理由。然被告卻於111年12月22日持系爭和解筆錄對原告聲請強制執行，經本院以111年度司執字第169497號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，該事件之強制執行程序應予撤銷。縱認原告有違反系爭和解筆錄之情形而應給付被告違約金，然原告僅遲延2個月又10日，被告請求違約金之數額過高。爰依強制執行法第14條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）確認被告朱建榮就系爭和解筆錄所載對原告之債權672萬5,038元不存在。（二）確認被告朱家欣就系爭和解筆錄所載對原告之債權672萬5,038元不存在。（三）系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被告則以：系爭和解已約定原告應於109年4月10日前完成拆屋還地，兩造之真意包括原告應同時辦理系爭地上物之滅失登記，否則被告仍無法以被告土地申請建造執照。又被告於107年12月24日完成247-48地號土地之分割登記，及原告將系爭地上物部分出租予燦坤公司至108年9月30日止，均與原

告應於109年4月10日前完成拆屋還地無關。另原告迄至111年3月8日始辦理系爭地上物之滅失登記，顯然違反系爭和解筆錄之約定，被告自得請求自110年12月11日起至111年3月8日止之租金，及自109年4月11日起至111年3月8日止之違約金，且違約金數額並未有過高之情形。縱認原告不需辦理系爭地上物之滅失登記，但原告遲於111年1月19日始完成拆屋還地，被告仍得請求原告給付租金及違約金至原告完成拆屋還地之前1日即111年1月18日等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第219至221頁）：

（一）兩造於107年4月10日在臺中高分院成立系爭和解，和解內容如下：

1. 兩造共有247-48地號土地，面積5088平方公尺（實測後更正為5027平方公尺），由被告共同取得被告土地（面積2285平方公尺），應有部分各2分之1；原告單獨取得原告土地（面積2742平方公尺）。
2. 原告應於109年4月10日前拆屋還地。原告自107年4月10日起至拆屋還地之日止，應按月給付被告依每坪400元計算之租金27萬6,486元（被告各13萬8,243元）。
3. 原告如違反第2條約定，逾期未拆屋還地，原告自109年4月11日起至拆除還地之日止，應按月給付被告違約金55萬2,972元（被告各27萬6,486元）。

（二）被告於111年12月22日持系爭和解筆錄對原告聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理在案。

（三）原告於107年4月10日向地政機關申請辦理247-48地號土地之分割登記，但被地政機關退回初審續辦。原告嗣於107年6月8日申請面積更正登記，並於107年6月13日再次申請辦理247-48地號土地之分割登記。原告土地係於107年12月24日分割自247-48地號土地。

（四）系爭地上物於111年3月8日辦理滅失登記。

（五）被告共同設立之欣榮資產有限公司於111年3月17日取得臺

01 中市政府都市發展局核發之111年中都建字第000629號建
02 造執照。

03 (六) 原告已給付被告自107年4月10日起至110年12月10日止之
04 租金各608萬0,872元。

05 四、得心證之理由：

06 (一) 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
07 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
08 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
09 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態
10 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言
11 (最高法院52年台上字第1240號判決先例意旨參照)。查
12 原告主張被告對其並無如系爭和解筆錄所示之租金及違約
13 金債權乙節，為被告所否認，被告並已持系爭和解筆錄對
14 原告聲請強制執行，是上開債權之存否即有不明，並因此
15 致原告私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件
16 確認判決除去，堪認原告有受確認判決之法律上利益存
17 在，先予敘明。

18 (二) 系爭和解筆錄第2條約定之執行力範圍並未包含原告應辦
19 理系爭地上物之滅失登記：

- 20 1. 按和解成立者，與確定判決有同一之效力，民事訴訟法第
21 380條第1項定有明文。又強制執行，依民事訴訟法成立之
22 和解或調解為之，強制執行法第4條第1項第3款亦有明
23 定。是和解筆錄若約定當事人有給付義務，因具有執行
24 力，其內容及範圍必須具體明確至可得執行之程度，若未
25 於和解筆錄明確記載，即不得恣意擴張其執行力之範圍。
- 26 2. 依系爭和解筆錄第2條約定記載：原告應於109年4月10日
27 前拆屋還地等語，足見系爭和解筆錄第2條僅約定原告應
28 於109年4月10日前拆屋還地，並未就原告應否辦理系爭地
29 上物之滅失登記另外約定，依前揭說明，因系爭和解筆錄
30 得為執行名義，其範圍及內容必須具體明確至可得執行之
31 程度，系爭和解筆錄既未記載原告應辦理系爭地上物之滅

失登記，即非原告依系爭和解筆錄所應負之義務。是被告辯稱原告於完成拆屋還地之後，尚應辦理系爭地上物之滅失登記乙節，難認可採。

(三) 原告應於109年4月10日前完成拆屋還地，卻遲至111年1月19日始履行上開義務：

1. 依系爭和解筆錄第2條約定記載：原告應於109年4月10日前拆屋還地等語，足見兩造已明確約定原告應於109年4月10日前完成拆屋還地。原告固主張109年4月10日僅係預估期限，且因被告遲至107年12月24日始完成247-48地號土地之分割登記，故自107年4月11日起至107年12月24日止之期間應予扣除。另系爭地上物有部分已出租予燦坤公司至108年9月30日止，於上開租期屆至前，原告亦無法拆除系爭地上物等語。然系爭和解筆錄既已明確約定原告應於109年4月10日前拆屋還地，並約定逾期未履行之違約金，且系爭和解筆錄與確定判決有同一之效力，顯見109年4月10日並非僅係預估期限而係兩造確定之期限。又原告於系爭和解成立前，已將系爭地上物出租予燦坤公司，然原告仍同意以109年4月10日作為拆屋還地之期限，自應依系爭和解筆錄之內容履行，況自108年9月30日止至109年4月10日止，原告尚有逾半年之期間得履行拆屋還地之義務，難認上開期間有何扣除之正當事由。另被告縱於107年12月24日始完成247-48地號土地之分割登記，然原告於被告完成上開分割登記前，仍得拆除系爭地上物，兩者並無關聯。況原告亦得持系爭和解筆錄向地政機關辦理247-48地號土地之分割登記，非必由被告辦理，且原告亦曾於107年4月10日向地政機關申請辦理247-48地號土地之分割登記，係因遭地政機關退回初審續辦，而改由被告向地政機關申請辦理247-48地號土地之分割登記。是原告上開主張，均屬無據。

2. 原告另主張訴外人即原告母親蔡雪卿係受其委託與被告協商拆除系爭地上物事宜之代理人乙節，為被告所不爭執

（見本院卷第124頁）；而證人即實際拆除系爭地上物之負責人張天波於本院審理時證稱：蔡雪卿委託伊拆除系爭地上物，伊約於110年12月底拆除完成，伊於拆除完成前，有聽蔡雪卿說訴外人即被告父親朱陽生會來點交，至於兩造實際有無點交伊不清楚，但日期應係於伊拆除完成之後等語（見本院卷第272至273頁）。足見張天波係於110年12月底將系爭地上物拆除，兩造若要辦理被告土地之點交，其日期顯不可能早於110年12月底。是原告主張其於110年12月10日即完成拆屋還地，難認實在。

3. 又依蔡雪卿與朱家欣之LINE對話紀錄，蔡雪卿於111年1月18日向朱家欣表示：「好了幾點可以來點交？」、「下午二時可以？」、「已經確定了」、「完成了」、「還是現在過來？」等語；朱家欣則回覆稱：「又不是Uber」、「今天下午4點」等語；蔡雪卿另於111年1月19日向朱家欣表示：「全部已淨空妳爸爸表示同意自己要求挖土機撤離，機具已在別處施工要等過年後了～」等語；朱家欣則回覆稱：「趕快把必須的文件請出來讓我們能開工一切才有意義…」等語（見本院卷第132至134頁），足認蔡雪卿於張天波110年12月底將系爭地上物拆除後，已於111年1月18日與朱家欣約定點交，原告並於111年1月19日將被告土地騰空交付予被告，且朱家欣對此亦不爭執，僅爭執原告應辦理系爭地上物之滅失登記，始屬完成點交，然此非原告應負之義務，業如前述，堪認原告於111年1月19日已完成拆屋還地之義務。

（四）被告各對原告有284萬0,410元之違約金債權：

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而

01 因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所
02 應負之主張及舉證責任。另契約當事人約定之違約金是否
03 過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際
04 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受
05 之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法
06 院111年度台上字第319號判決意旨參照）。

07 2. 依系爭和解筆錄第2條及第3條約定，原告應於109年4月10
08 日前拆屋還地，及自107年4月10日起至拆屋還地之日止，
09 按月給付被告租金各13萬8,243元；如原告逾期未拆屋還
10 地，則原告自109年4月11日起至拆屋還地之日止，應按月
11 給付被告違約金各27萬6,486元，且不再計算系爭和解筆
12 錄第2條所定之租金乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第3
13 38至339頁）。是原告若於109年4月10日前拆屋還地，僅
14 須按月給付被告租金各13萬8,243元至拆屋還地之日止。
15 惟若原告逾期未拆除，則原告自109年4月11日起即係無權
16 占有被告土地，雖因兩造無租賃關係存在，原告不須按月
17 給付被告租金各13萬8,243元，然原告應按月給付被告違
18 約金各27萬6,486元。

19 3. 而原告應於109年4月10日前完成拆屋還地，卻遲至111年1
20 月19日始履行上開義務，業如前述，又原告自107年4月10
21 日起至109年4月10日止，應給付被告租金各331萬7,832
22 元；自109年4月11日起至原告拆屋還地前1日即111年1月1
23 8日止，應給付被告違約金各560萬3,450元等節，為兩造
24 所不爭執（見本院卷第338至339頁）；參以原告已給付被
25 告自107年4月10日起至110年12月10日止之租金各608萬0,
26 872元，亦為兩造所不爭執，然核其性質，因兩造自109年
27 4月11日起至110年12月10日止，並無租賃關係存在，是原
28 告於給付被告自107年4月10日起至109年4月10日止之租金
29 各331萬7,832元後，剩餘款項應係給付系爭和解筆錄第3
30 條所定之違約金，是原告尚應給付被告違約金各284萬0,4
31 10元（計算式：331萬7,832元＋560萬3,450元－608萬0,8

72元＝284萬0,410元）。

4. 原告雖主張其僅遲延履行2個月又10日，被告請求違約金之數額過高等語，然系爭和解筆錄第3條所定之違約金，係依原告遲延之日數計算違約金金額，已將時間之因素考慮在內，未有失衡之情形，且其金額為原本租金之2倍，亦難認有何過高之情事，是原告上開主張，應屬無據。

五、綜上所述，原告請求確認被告就系爭和解筆錄所載對原告之債權，各於超過284萬0,410元之部分不存在，並依強制執行法第14條第1項規定，請求將系爭執行事件就上開債權不存在部分所為之強制執行程序撤銷，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
民事第四庭 審判長法 官 吳國聖

法 官 謝佳諮

法 官 董庭誌

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（須附繕本）。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 113 年 6 月 17 日
書記官 王政偉