

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第821號

原告 鄭國材

訴訟代理人 郁旭華律師

複代理人 王燕玲律師

被告 大瑰有限公司

法定代理人 魏麗容

被告 魏碧琴

共同

訴訟代理人 蘇建榮律師

上列當事人間拆屋還地等事件，經本院於民國111年6月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新台幣58萬9,000元，及自民國111年6
月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之52，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○○區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)為
原告所有，被告大瑰有限公司(下稱大瑰公司)向訴外人林
能坤租用同段374及377地號土地經營廢鐵處理廠，因其廠房
圍牆越界占用系爭土地面積約3.5平方公尺(占用部分位於
系爭土地與同段374地號土地相鄰之西南角落)，原告與大
瑰有限公司於民國109年5月28日簽立協議書，約定大瑰公司
應於原告申請地政機關測量後2個月內拆除地上物，並清理
乾淨交還原告；如逾期未履行，每逾期1日應補償原告新台
幣(下同)1,000元，逾期1個月再加罰50萬元懲罰性罰金，

01 並由被告魏碧琴擔任大瑰公司之連帶保證人及拋棄先訴抗辯
02 權（下稱系爭協議）。

03 (二)又系爭協議書簽立前，原告已於109年5月間向臺南市永康地
04 政事務所(下稱永康地政)申請鑑界，永康地政人員於同年6
05 月9日至現場測量，因系爭土地西南角之界址點遭大瑰有限
06 公司圍牆圍住，測量人員故未在該處標示界址，但已告知界
07 址在向內延伸4.72公尺處，當日林能坤亦有到場，其於當日
08 鑑界完畢，已將測量結果告知該公司人員等語，復據其證述
09 在卷。足見大瑰公司於109年6月9日即已知悉廠區圍牆占用
10 系爭土地西南角之事，依系爭協議書之約定，大瑰公司應自
11 109年6月9日起2個月內即於同年8月8日前，將其占用部分全
12 部拆除清空交還原告，惟其事後僅於109年9月間拆除部分越
13 界圍牆，並未將占用土地全部拆除清理完畢，前經原告提起
14 本件訴訟請求拆除交還土地，本院審理期間囑託永康地政人
15 員測量大瑰公司廠房外牆，確認尚占用系爭土地西南角落面
16 積1.51平方公尺（參本院卷第97頁土地複丈成果圖）。

17 (三)而大瑰公司遲至111年4月30日始將上開占用面積清除完畢，
18 顯已逾系爭協議書之履行期限，故應自109年8月9日起至111
19 年4月30日止（共計630日），按日補償原告1,000元，並加
20 計逾期1個月之50萬元懲罰性違約金，合計為113萬元(即630
21 日×1,000元+50萬元)，而魏碧琴為大瑰公司之連帶保證人，
22 應與大瑰公司負連帶清償責任。另查，本院於110年11月29
23 日業將上開複丈成果圖送達兩造，經被告於110年12月1日收
24 受，是被告至遲應自110年12月1日起至111年4月30日（共計
25 151日）負遲延責任。依此計算，原告至少得向被告請求連
26 帶給付65萬1,000元(即151日×1,000元+50萬元)。

27 (四)並聲明：被告應連帶給付原告113萬元，及自民事辯論意旨
28 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
29 利息。

30 二、被告答辯：

31 (一)原告雖有申請鑑界，但未在其主張之占用角落設立界址或噴

01 漆，亦無複丈成果圖可供被告確認有無占用、占用位置及面
02 積，故被告並無違反系爭協議書之約定，原告依該協議書請
03 求補償金及懲罰性違約金，應無理由。又本件審理期間，被
04 告已於111年4月30日將占用系爭土地之地上物全部清除，將
05 該部分土地交還原告。

06 (二)並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第213-214頁）

08 (一)系爭土地為原告所有。

09 (二)兩造因大瑰公司廠房外牆占用系爭土地之事（占用部分位於
10 系爭土地與同段374地號土地相鄰之西南角落），於109年5
11 月28日簽立協議書，約定大瑰公司應於原告申請地政機關測
12 量後2個月內拆除地上物，並清理乾淨交還原告；如大瑰公
13 司逾期未履行，每逾期1日應補償原告1,000元，逾期1個月
14 再加罰50萬元懲罰性罰金，並由魏碧琴擔任大瑰公司之連帶
15 保證人及拋棄先訴抗辯權（即系爭協議）。

16 (三)原告於109年5月間向永康地政事務所申請鑑定系爭土地之界
17 址，經永康地政人員於同年6月9日在系爭土地之北邊、東北
18 邊及東南邊界址，分別設置鐵條及噴漆（詳本院卷第82頁土
19 地複丈成果圖）。

20 (四)本院審理期間囑託永康地政人員測量大瑰公司廠房外牆實際
21 占用系爭土地之西南角落面積1.51平方公尺（參本院卷第97
22 頁土地複丈成果圖）。

23 (五)被告於110年12月1日收受本院寄送之前項土地複丈成果圖，
24 嗣於111年4月30日將前項占用面積1.51平方公尺之地上物清
25 除完畢，將該部分土地返還原告。

26 四、兩造爭執事項：原告依系爭協議請求被告應連帶給付補償金
27 及懲罰性違約金，有無理由？如有理由，原告得請求之金額
28 為多少？

29 五、本院之判斷：

30 (一)依兩造不爭執事項(一)、(二)所示，原告主張兩造前因大瑰公司
31 廠房外牆占用系爭土地西南角落之事，於109年5月28日簽立

協議書，約定大瑰公司應於原告申請地政機關測量後2個月內拆除地上物，並清理乾淨交還原告；如大瑰公司逾期未履行，每逾期1日應補償原告1,000元，逾期1個月再加罰50萬元懲罰性罰金，並由魏碧琴擔任大瑰公司之連帶保證人及拋棄先訴抗辯權等協議，固堪認定。

(二)惟兩造既因大瑰公司廠房外牆占用系爭土地西南角落之事，簽立系爭協議約定大瑰公司應於原告申請地政機關測量後2個月內拆除返還占用部分土地，則原告申請地政機關測量之複丈成果圖，應明確標示占用位置及面積，方能供大瑰公司確認其應拆除範圍，始能履行系爭協議之拆除責任；否則倘原告申請地政機關測量之結果，尚不能使大瑰公司確認應拆除具體範圍，即無從履行系爭協議，自不生逾期違約情事。

(三)而依兩造不爭執事項(三)所示，原告雖於109年5月間向永康地政事務所申請鑑定系爭土地之界址，經永康地政人員於同年6月9日在系爭土地之北邊、東北邊及東南邊界址，分別設置鐵條及噴漆（詳本院卷第82頁土地複丈成果圖）等情。然就大瑰公司廠房外牆占用系爭土地西南角落之爭議處，因未標示界址所在位置，一般民眾無從確認有無占用及應拆除範圍，已據原告聲請傳訊之證人高啟峰（即當日永康地政測量人員）於本院審理到場證述明確（見訴卷第163頁）。足認原告申請地政機關於上開期日所為之鑑界測量，並不能使大瑰公司確認其應拆除具體範圍，是其陳稱尚無從依此鑑界確認占用位置及面積等語，應為可採。

(四)又原告另聲請傳訊之證人林能坤到場證述：109年6月9日鑑界當天，永康地政測量人員有告知原告系爭土地西南角之界址點要往裡面延伸4.72，但沒有定界址點，因為那邊有鐵板隔著沒辦法釘界址點，伊不知道要從那個輔助點延伸4.72，伊也不知道界址點確切位置在哪裡，當日鑑界完伊有跟大瑰公司人員講過西南角鐵板越界的事情，伊於鑑界後8月間也有依照原告意思移除，他當時也說移這樣可以等語（見訴卷第164-167頁），亦可佐證不論是大瑰公司或林能坤均無從

01 依109年6月9日鑑界確認西南角落所占用之具體範圍。是依
02 上開說明，原告申請地政機關於109年6月9日鑑界測量之結
03 果，既尚不能使大瑰公司確認應拆除具體範圍，即無從履行
04 系爭協議，是原告主張大瑰公司應自109年6月9日起2個月內
05 履行拆除協議之情詞，尚無可取。

06 (五)再依兩造不爭執(四)、(五)所示，本院審理期間囑託永康地政人
07 員測量大瑰公司廠房外牆實際占用系爭土地之西南角落面積
08 1.51平方公尺（參本院卷第97頁土地複丈成果圖）；而被告
09 於110年12月1日收受本院寄送之前項土地複丈成果圖，嗣於
10 111年4月30日將上開面積1.51平方公尺之占用物清除完畢，
11 將該部分土地返還原告。因此，大瑰有限公司應至110年12
12 月1日收受上開複丈成果圖，始可確認應拆除占用具體範
13 圍，是其應自110年12月1日起於2個月內即111年1月31日前
14 履行拆除協議，然其至111年4月30日始履約完畢，故自111
15 年2月1日至111年4月30日共計逾期89日（即28日+31日+30
16 日）。是原告依系爭協議得請求被告連帶給付之補償金及懲
17 罰性違約金賠償金，共計58萬9,000元（即89日×1,000元+5
18 0萬元）。

19 六、綜上所述，原告請求被告連帶給付58萬9,000元，及自民事
20 辯論意旨狀繕本送達被告翌日即111年6月10日起至清償日
21 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，
22 應予准許；其餘請求則不應准許，另予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 八、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法
27 第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
29 民事第五庭 法 官 陳淑卿

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

01 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
02 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 8 月 4 日
05 書記官 謝璧卉