

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1240號

原告 祭祀公業郭黃傳

法定代理人 郭耀聲

訴訟代理人 葉張基律師

林韋甫律師

被告 郭文潏

兼訴訟代理

人 郭道翰

被告 郭文斌

郭文杞

上4人共同

訴訟代理人 黃紹文律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告郭文潏、郭文斌、郭文杞應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A所示部分、面積106.91平方公尺建物拆除，並與被告郭道翰將上開占用部分土地返還原告。

二、被告郭文潏、郭文斌、郭文杞應自民國107年7月1日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣1589元。

三、被告郭文潏、郭文斌、郭文杞應給付原告新臺幣39萬9630元，及自民國104年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告郭文潏、郭文斌、郭文杞共同負擔其中百分之50（被告郭道翰與之共同負擔百分之10），餘由原告負擔。

六、本判決第一項、第二項部分，於原告以新臺幣76萬元為被告

01 郭文潁、郭文斌、郭文杞、郭道翰供擔保後，得假執行；但
02 被告郭文潁、郭文斌、郭文杞、郭道翰如以新臺幣227萬686
03 2元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第三項部分，
04 於原告以新臺幣14萬元為被告郭文潁、郭文斌、郭文杞供擔
05 保後，得假執行；但被告郭文潁、郭文斌、郭文杞如以新臺
06 幣39萬9630元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序事項

10 按祭祀公業條例於民國97年7月1日公布施行後，祭祀公業未
11 依祭祀公業條例第21條規定向主管機關登記為祭祀公業法人
12 者，具非法人團體性質，有當事人能力。原告於祭祀公業條
13 例施行前即已存在，且設有主任委員（即管理人郭耀聲），
14 為兩造所不爭執，且有原告之規約及107年度第一次派下員
15 大會會議紀錄可稽（卷338、339、254-260、275-277頁），
16 原告未依祭祀公業條例第21條規定向主管機關登記為祭祀公
17 業法人（卷205頁）。依上說明，原告屬民事訴訟法第40條
18 第3項規定之非法人團體，而有當事人能力，合先敘明。

19 貳、實體事項

20 一、原告起訴主張：

21 (一)原告為臺南市○○區○○段000○○○○○○地○○00000地
22 號土地之所有權人，訴外人郭子深興建之土磚造門牌號碼臺
23 南市○○區○○里○○00號未保存登記鐵皮屋，違法占用系
24 爭土地如附圖所示編號A部分、面積106.91平方公尺（下稱
25 編號A建物）。原告於104年8月17日與郭子深之繼承人即被
26 告郭文潁、郭文斌、郭文杞（下稱郭文潁等3人）簽立承諾
27 書（下稱系爭承諾書），約定郭文潁等3人於收到原告交付
28 之39萬9630元本票後，編號A建物之所有權、管理使用權及
29 處分權歸屬原告，郭文潁等3人最遲應於收受本票之翌日起6
30 0日內將編號A建物內物品騰空及返還土地，若違約，系爭承
31 諾書及本票視同自始無效，並應賠償原告懲罰性違約金39萬

9630元。原告已於同日當場交付面額39萬9630元、票號WG000000號之本票（下稱系爭本票），郭文潁等3人卻未依約於104年10月16日前騰空房屋及返還土地，致系爭土地上因有編號A建物而無法出售。又被告郭道翰為被告郭文潁之子，其申請變更電力汲自來水用戶，且居住在編號A建物。再者，如附圖所示編號D部分上有被告所有之鐵籠（下稱編號D鐵籠）亦無權占有系爭土地，被告也無權占有附圖所示編號B水泥鋪面（下稱編號B水泥鋪面）。為此依民法第767條規定，請求被告拆除編號A建物及編號D鐵籠，並將編號A建物、編號D鐵籠及編號B水泥鋪面占用部分之土地返還原告。

(二)被告無權占用系爭土地，而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，系爭土地位於麻豆區市區，鄰近中山高速公路麻豆交流道，交通便利，參照土地法第105條、第97條規定，以申報地價百分之5計算相當於租金之不當得利，應屬合理，依民法第179條前段規定，請求被告自107年7月1日起至返還土地日止，按月給付原告3428元（計算式： $230.59\text{m}^2 \times 111\text{年}1\text{月申報地價}3568\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% \div 12\text{月} = 3428\text{元}$ ，元以下4捨5入）。另郭文潁等3人未履行系爭承諾書之約定，原告依約得請求其等給付懲罰性違約金39萬9630元，及自104年10月17日起至清償日止，按法定利率年息百分之5計算之利息。

(三)並聲明：

- 1.被告應將系爭土地上編號A建物及編號D鐵籠拆除回復原狀後，及將編號A、B、D面積共230.59平方公尺占用土地部分返還原告；並自107年7月1日起至返還土地日止，按月給付原告3428元。
- 2.郭文潁等3人應給付原告39萬9630元，及自104年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

(一)郭文潁等3人雖有簽立系爭承諾書及收受系爭本票，惟其等

01 同意拆屋之前提係系爭土地已經出售，系爭土既尚未出售，
02 其等自無拆屋還地之義務。系爭土地應囑託登記為派下人分
03 別共有，原告不得以所有權人之地位訴請派下員即郭文潁等
04 3人拆屋還地。編號A建物坐落在系爭土地上歷時已久，應有
05 經其他派下員同意，長期以來才會相安無事，被告並非無權
06 占有。又郭道翰雖係水錶及電錶之申設名義人，且有使用編
07 號A建物，然其並非事實上處分權人，自無拆除之義務。編
08 號B水泥鋪面並非編號A建物之一部分，其存在已久，兩側原
09 有建物存在，任何人均得通行使用，非由被告占有使用，該
10 水泥鋪面亦非被告鋪設；編號D鐵籠並非被告所有，被告亦
11 未占有使用編號D鐵籠及其坐落之土地，原告請求被告拆除
12 編號D鐵籠及返還如編號B、D部分土地，並無法律上之依
13 據。

14 (二)依原告提出之會議紀錄，除被告外，尚有10幾位派下員使用
15 系爭土地，其等應係經派下員長期默示同意而使用土地，應
16 無不當得利之情事。若法院認為本件構成不當得利，請法院
17 考量被告為派下員及公同共有人，且編號A建物係祖先遺留
18 之老舊建物，系爭土地原係空地，利用程度不高，原告起訴
19 之目的係要將系爭土地出售給建商，其並無租金之損害或損
20 害程度甚低，其請求按申報地價百分之5計算相當於租金之
21 不當得利，實屬過高。

22 (三)原告實際上未與建商簽立買賣契約，並無損失，系爭承諾書
23 關於懲罰性違約金39萬9630元之約定，對郭文潁等3人並不
24 公平。若認郭文潁等3人應給付違約金，金額亦屬過高，請
25 求酌減之。

26 (四)並聲明：

27 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：（卷339至341頁）

30 (一)原告於祭祀公業條例施行前即已存在，由訴外人郭文利於10
31 1年10月22日向臺南市麻豆區公所（下稱麻豆區公所）申請

01 發給派下全員證明書，經該所核發在案。嗣經原告選任「郭
02 耀聲」為管理人，並經麻豆區公所同意備查（卷25、263、2
03 65頁）。又原告於102年7月15日向麻豆區公所申請暫緩土地
04 及建物囑託登記為派下員分別共有，經該所核予暫緩囑託均
05 分登記為派下員分別共有（卷267頁）。原告於103年11月9
06 日召開103年度第二次派下員大會，會中決議將原告名下之
07 不動產全數出售（卷271、273頁，原證12）。

08 (二)原告於107年3月18日召開107年度第一次派下員大會，決議
09 由「郭耀聲」續任管理人，任期4年（107年3月18日起至111
10 年3月17日，規約第18條第3項，任期4年，連選得連任），
11 嗣因109年至111年間因新冠肺炎疫情而未召開派下員大會，
12 預計將於113年3月17日召開派下員大會及選出管理員（卷27
13 5至279頁）。

14 (三)原告為系爭土地登記所有權人。

15 (四)系爭土地地上物現況：

16 1.編號A建物為門牌號碼臺南市○○區○○里○○00號之未保
17 存登記建物。為郭文潁等3人繼承取得，擁有事實上處分
18 權。目前由郭文潁之子即郭道翰使用中。

19 2.編號B水泥鋪面。（原告主張被告無權占有；被告抗辯未占
20 有）

21 3.編號D鐵籠。（原告主張被告所有；被告抗辯非所有）

22 (五)郭文潁等3人與原告於104年8月17日簽立本院卷47至50頁之
23 系爭承諾書及同意書。原告並將系爭本票交給被告郭文潁等
24 3人約定之保管人郭文杞收執（卷51頁）。系爭本票目前係
25 由郭文斌收執（卷143頁）。

26 (六)原告曾於111年9月21日催告郭文潁等3人清空建物（卷53
27 頁），另於111年12月6日發函給郭文潁等3人，以系爭本票
28 已罹於時效為由，通知郭文潁等3人換新的本票（卷111
29 頁）。

30 四、得心證之理由：

31 (一)原告依民法第767條規定，請求被告4人拆除編號A建物及D鐵

01 籠，並將編號A、B、D占用部分土地返還原告，是否有理
02 由？

03 1.原告得行使民法第767條規定之物上請求權：

04 (1)系爭土地於57年5月3日登記為原告所有，有土地登記第一類
05 謄本在卷可稽（卷41頁）。原告於祭祀公業條例施行前即已
06 存在，由郭文利於101年10月22日向麻豆區公所申請發給派
07 下全員證明書，經該所發給證明書1份；且選任郭耀聲為管
08 理人，經麻豆區公所同意備查；嗣原告於102年7月15日向麻
09 豆區公所申請暫緩土地及建物囑託登記，經麻豆區公所審核
10 後，准予暫緩囑託均分登記為派下員分別共有，有麻豆區公
11 所101年10月23日麻所民字第1010290352號函、102年3月13
12 日麻所民字第1020165528號、102年7月16日麻所民字第1020
13 439667號函在卷足憑（卷263至267頁）。

14 (2)被告雖辯稱，系爭土地應依祭祀公業條例第50條第3項規
15 定，囑託登記為派下員分別共有，原告不得以所有權人之地
16 位請求拆屋還地云云。惟按，祭祀公業條例第50條規定為
17 「祭祀公業派下全員證明書核發，經選任管理人並報公所備
18 查後，應於3年內依下列方式之一，處理其土地或建物：
19 一、經派下現員過半數書面同意依本條例規定登記為祭祀公
20 業法人，並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。二、
21 經派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人，並申
22 辦所有權更名登記為財團法人所有。三、依規約規定申辦所
23 有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。本條例施行前
24 已核發派下全員證明書之祭祀公業，應自本條例施行之日起
25 3年內，依前項各款規定辦理。未依前2項規定辦理者，由直
26 轄市、縣（市）主管機關依派下全員證明書之派下現員名
27 冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有。」
28 其立法理由為「祭祀公業於本條例施行前已核發派下全員證
29 明書或依本條例申報後核發派下全員證明書者，經選任管理
30 人並報公所備查後，應於3年內由其自行選擇存續之方式或
31 解散，以達土地利用及管理之目的。」復參酌內政部100年6

月17日內授中民字第1000720141號函釋：「對於已清理（取得核發派下全員證明書）之祭祀公業，在其全部不動產均完成所有權移轉前或依同祭祀公業條例第50條第3項囑託登記前，仍得依同條第1項各款規定，選擇一種方式處理，公所仍應受理不得拒絕。」祭祀公業條例第50條之立法理由為達土地利用及管理之目的，則在祭祀公業未依祭祀公業條例第50條第1項、第2項規定辦理，但在該管主管機關依同條文第3項規定囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有前，當無禁止該祭祀公業選擇依同條文第50條第1項、第2項規定辦理之理。可知，祭祀公業條例第50條第1項、第2項規定之3年辦理期間，屬訓示規定，不因有遲誤而失其權利，祭祀公業雖已逾該條項所定之3年期間，但於主管機關依同條文囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有前，仍得依同條文第1項各款規定請求主管機關辦理。經查，原告業已向麻豆區公所申請暫緩土地及建物囑託登記，以及暫緩囑託均分登記為派下員分別共有，系爭土地既未經主管機關依同條例第50條第3項規定，依派下全員證明書之派下現員名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共有，應認系爭土地仍為原告之派下員公同共有；又祭祀公業未依該條例第21條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業法人者，仍有當事人能力，且名下之土地仍屬派下員全體公同共有，是原告雖未依上揭規定為法人登記，仍得就登記於其名下之系爭土地，起訴行使所有物返還請求權，應無疑義。被告該部分抗辯，尚不足採。

2.原告得請求郭文潁等3人拆除編號A建物及返還占用部分之土地：

(1)郭文潁等3人部分；

- ①按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。原告為系爭土地登記所有權人，系爭土地上有編號A建物、編號B水泥鋪面及編號D鐵籠，業經本院

於112年9月6日勘驗屬實，有勘驗測量筆錄在卷可憑（卷149至155頁）。關於編號A建物部分，依原告提出之系爭承諾書、同意書、系爭本票（卷47至51頁）可知，郭子深於多年前繼承祖先所遺留位於系爭土地上之編號A建物由郭文潏等3人繼承及使用，郭文潏等3人與原告於104年8月17日簽立系爭承諾書，約定雙方合意依101年度臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例之標準，每平方公尺補償費4200元，編號A建物合計39萬9630元，由原告給付郭文潏等3人作為拋棄編號A建物之所有權、管理使用權及處分權及其他權利、利益之補償，郭文潏等3人同意無償返還其占有、使用之土地。原告已於簽立系爭承諾書之日將系爭本票交給郭文潏等3人約定之保管人郭文杞收執。

- ②郭文潏等3人對於其為編號A建物事實上處分權人，且有簽立系爭承諾書，及收受系爭本票等情並不爭執（卷145、142、143頁），惟辯稱：編號A建物坐落在系爭土地上歷時已久，應有經其他派下員同意使用，並非無權占有；渠等於簽立系爭承諾書時，雖同意拆屋還地，但前提係要出售系爭土地，目前系爭土地尚未出售，其自無拆屋還地之義務云云，然此為原告所否認，觀諸原告之規約（卷255至260頁），並無派下員就公業之財產得本於派下權就特定部分為占有、使用或管理、收益之規定，被告亦未提出相關證據以實其說，而編號A建物占用系爭土地多年之事實，亦不足以推斷全體派下員均同意郭子深或郭文潏等3人占用之情事，自難遽為被告有利之認定。又系爭承諾書雖記載「補償費付款之條件及方式：1. 甲方（即原告）先行開立39萬9,630元整之本票壹張，給予乙方（即郭文潏等3人）以茲保證。俟甲方之上開土地出售成功收到訂金後，翌日起30日內應將上述補償金額款項給付乙方，乙方即應返還上開本票予甲。」被告並以此為由，辯稱郭文潏等3人同意拆屋還地之前提係要出售系爭土地等語，惟查該補償費付款之條件及方式尚有第2點約定「乙方（即郭文潏等3人）收到甲方（即原告）交付39萬963

0元整之本票之時起，上開建物（即編號A建物）之所有權、管理使用權及處分權即歸屬甲方，並乙方最遲應於收受本票交付之翌日起60日內，將上開建物內之物品騰空、第三人之物權登記塗銷，移轉建物之占有予甲方，並返還上開土地之占有，並協同甲方辦理一切必要之地政登記完畢。」而細譯上開內容，可知原告與郭文潁等3人應係約定，原告給付補償費39萬9630元予郭文潁等3人，郭文潁等3人同意拋棄編號A建物事實上處分權及返還其占用之土地，原告開立系爭本票給郭文潁等3人作為擔保，郭文潁等3人自收受系爭本票之時起，編號A建物之事實上處分權即歸屬原告，郭文潁等3人最遲應於收受系爭本票之翌日起60日內將編號A建物騰空、事實上處分權移轉給原告及返還土地；系爭承諾書雖有記載「土地出售成功」，然此應係約定原告之義務，亦即原告於出售系爭土地及收到訂金後之翌日起30日內負有將補償費39萬9630元給付郭文潁等3人之義務，非謂「被告於系爭土地出售後，方有將編號A建物騰空、事實上處分權移轉給原告及返還土地」之義務，被告該部分辯詞，要非可採。郭文潁等3人有事實上處分權之編號A建物占用系爭土地既無正當使用權源，則原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求郭文潁等3人拆除編號A建物及返還其占用之土地，即屬有據，應予准許。

(2)被告郭道翰部分：

- ①原告主張，郭文潁將編號A建物交給其子郭道翰使用收益，此為郭道翰所自承，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，亦得請求郭道翰拆屋還地云云。惟按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。查編號A建物為未保存登記建物，其事實上處分權人為郭文潁等3人，郭道翰並非事實上處分權人乙節，為原告及郭文潁等3人所不爭執（卷145頁）。則依上說明，僅郭文潁等3人有拆除編號A建物之權限，郭道翰並無拆除之權限，原告請求被告郭道翰拆除，即非可採。

01 ②編號A建物目前既由郭道翰管理使用，有勘驗測量筆錄及現
02 場照片為憑（卷153、159至163頁），而按土地與房屋為各
03 別之不動產，房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦
04 即使用房屋必須使用該房屋之地基。編號A建物係坐落在系
05 爭土地上，郭道翰使用編號A建物，必須使用編號A建物之地
06 基，兩者於使用上不可分離，而郭道翰亦未能舉證證明編號
07 A建物有權占有系爭土地，則原告主張郭道翰無權占有土
08 地，應可採信。又返還土地係指移轉該部分土地之占有，故
09 返還土地之前提必須排除其上坐落之建物，始克達成土地所
10 有權人請求交還土地之目的，而使土地所有權人得以占有使
11 用。承上所述，郭文滸等3人應拆除編號A建物及返還占用部
12 分之土地，郭道翰雖無拆除編號A建物之義務，然其占用編
13 號A建物之地基，亦屬無權占用，則原告本於所有權人之地
14 位，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求郭道翰返還
15 該部分之土地，核屬有據，應予准許。

16 3.原告請求被告返還編號B水泥鋪面，為無理由：

17 原告主張，被告曾在編號B水泥鋪面後方搭建鐵皮屋作為家
18 庭工廠使用，該鐵皮屋雖已拆除，而依原證16及卷內照片，
19 編號B水泥鋪面連結到鐵皮屋內側的水泥鋪面，顯見當時是
20 被告同時期鋪設；編號B水泥鋪面目前供編號A建物使用人出
21 入及停車使用，由被告無權占有等情。惟按，對於物有事實
22 上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文，是占有
23 乃對於物有事實上管領力之一種狀態。經查，對照附圖（編
24 號B水泥鋪面）、112年9月6日勘驗現場圖說及原告提出之現
25 場照片（卷151、164頁編號12）以觀，卷164頁編號12照片
26 「C水泥空地及A建物側面（反方向面對中正路）」，即勘驗
27 現場圖說「C水泥空地」與卷45、99、103、285、287頁照片
28 顯示位置，附圖編號B水泥鋪面為編號A建物門前之空地，衡
29 諸常情，被告於出入編號A建物時，應會使用到編號B水泥鋪
30 面，然該水泥鋪面可直接連結公路，被告並未設置障礙物阻
31 隔，可見不特定人仍可自由使用該水泥鋪面，堪認被告對於

01 編號B水泥鋪面並無排他性之事實上管領力，被告亦自承渠
02 等並未占有該水泥鋪面，不特定人皆可使用等語（卷340
03 頁），則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還
04 編號B水泥鋪面之土地，尚屬無據。

05 4.原告請求被告拆除編號D鐵籠及返還占用部分之土地，為無
06 理由：

07 原告主張，編號D鐵籠位於內側位置，並無連通道路，唯一
08 出入係被告經營之鐵工廠，僅被告能設置及使用，依民法第
09 767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除編號D鐵籠及返
10 還占用土地部分等情，被告則否認編號D鐵籠為其所有。而
11 按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
12 分權之人，方有拆除之權限，原告既未能舉證證明被告就編
13 號D鐵籠有事實上處分權，其請求被告拆除鐵籠及返還該占
14 用土地部分，自無理由。

15 (二)原告依民法第179條前段規定，請求被告自107年7月1日起至
16 返還土地之日止，按月給付3428元，有無理由？

17 1.郭文滸等3人部分：

18 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益，民法第179條定有明文。而依不當得利之法則請求返還
20 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
21 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
22 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
23 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又建築房屋之
24 基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超
25 過該土地申報價額年息百分之10為限，而該條所謂土地價
26 額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定
27 地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所
28 申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權
29 人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申
30 報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，
31 則應以公告地價為其申報之地價。基地租金之數額，除以基

01 地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之
02 程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
03 地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之
04 10最高額。

05 (2)經查，郭文潏等3人無權占有附圖所示編號A建物及其坐落之
06 系爭土地，迄今仍未拆除等情，業如前述，揆諸前揭說明，
07 郭文潏等3人受有使用系爭土地之利益，而原告則受有無法
08 使用系爭土地之損害，且郭文潏等3人所受之損害與原告所
09 獲利益間有因果關係，則原告依民法第179條前段規定，請
10 求被告郭文潏等3人給付本件起訴前及起訴後之相當於租金
11 之不當得利，即屬有據。次查，系爭土地比鄰中山高速公路
12 麻豆交流道，附近有麻豆監理站、麻豆國小、麻豆國中、麥
13 當勞及阿蘭碗粿等情，有原告提出之Google地圖在卷可稽
14 （卷55頁）。本院審酌系爭土地所在環境、生活機能、交通
15 狀況、繁榮程度等一切情狀，認以系爭土地之申報地價百分
16 之5計算相當於不當得利之租金為適當。又系爭土地之申報
17 地價為每平方公尺3568元（本院卷41頁），是原告得向郭文
18 潏等3人請求相當於租金之不當得利數額為每月1589元（計
19 算式：編號A建物坐落土地之面積106.91平方公尺×3568元
20 ×5%÷12月=1589元，元以下4捨5入）。原告請求郭文潏
21 等3人給付自並自107年7月1日起至返還土地日止，按月給付
22 1589元範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則
23 屬無據，不應准許。

24 2.郭道翰部分：

25 按無權占有他人土地興建房屋，因而獲有不當利益者，係
26 該房屋之所有人或事實上處分權人，並非房屋之占有人，基
27 地所有人亦係因該房屋之無權占有基地，而受有損害，尚與
28 房屋占用人之占有房屋之間，並無直接因果關係存在，是基
29 地所有人即無向房屋占用人請求給付相當於租金之不當得利
30 之餘地。承前所述，本件直接占用系爭土地者為就編號A建
31 物具有事實上處分權之郭文潏等3人，渠等因無權占有系爭

01 土地而受有利益，致原告受有不能使用土地之損害。而郭道
02 翰既非編號A建物之所有權人或事實上處分權人，其與原告
03 所受之損害間並無直接因果關係，原告請求郭道翰給付相當
04 於租金之不當得利，難認有據。

05 (三)原告依系爭承諾書之約定，請求郭文潁等3人給付違約金39
06 萬9630元，及自104年10月17日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息，有無理由？

08 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
09 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
10 總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又違約金
11 有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同；前者以
12 違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債
13 務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履
14 行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，
15 或不履行之損害賠償；當事人約定之違約金究屬何者，應依
16 當事人之意思定之；如無從依當事人之意思認定違約金之種
17 類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。

18 2.觀諸系爭承諾書之補償費付款之條件及方式第2點內容「乙
19 方（即郭文潁等3人）收到甲方（即原告）交付39萬9630元
20 整之本票之時起，上開建物（即編號A建物）之所有權、管
21 理使用權及處分權即歸屬甲方，並乙方最遲應於收受本票交
22 付之翌日起60日內，將上開建物內之物品騰空、第三人之物
23 權登記塗銷，移轉建物之占有予甲方，並返還上開土地之占
24 有，並協同甲方辦理一切必要之地政登記完畢。違者則本承
25 諾書、上開本票視同自始無效外，乙方尚應賠償甲方懲罰性
26 違約金39萬9,630元整，並賠償其他一切損害；並同意上開
27 土地上之所有建物任憑甲方處置、所有權利利益歸屬甲方。
28 乙方願放棄法律抗辯權絕無異議。」（卷41頁），可知原告
29 與郭文潁等3人約定，若郭文潁等3人於收到系爭本票之翌日
30 起60日內未將編號A建物內之物品騰空、塗銷物權登記、移
31 轉占有予原告及返還其坐落之土地，郭文潁等3人應給付懲

01 罰性違約金39萬9630元予原告，該筆39萬9630元應係以強制
02 郭文潁等3人履行上開約定為目的，而約定之懲罰性違約
03 金。郭文潁等3人對於其已收受原告交付之系爭本票，並不
04 爭執（卷340頁），其等依系爭承諾書之約定，應於收受系
05 爭本票之翌日起60日（即104年10月16日）內將編號A建物內
06 之物品騰空、移轉占有及返還土地予原告，惟郭文潁等3人
07 迄今尚未依約履行，則原告依系爭承諾書之約定，請求郭文
08 潁等3人給付懲罰性違約金39萬9630元，及依民法第203條，
09 請求自104年10月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之
10 法定遲延利息，即屬有據。

11 3.被告雖辯稱，系爭承諾書約定郭文潁等3人於收受系爭本票
12 之翌日起60日內要拆屋還地，但原告給付補償金之時間卻無
13 從確定，要等到建商交付定金後才給付補償金，該約定對郭
14 文潁等3人並不公平云云。惟違約金之約定，乃基於個人自
15 主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規
16 範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契
17 約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。郭文
18 潁等3人於簽訂系爭承諾書時，即知悉其等於收受系爭本票
19 後，有將編號A建物內之物品騰空、移轉占有及返還土地予
20 原告之義務，郭文潁等3人仍決定與原告簽立系爭承諾書及
21 系爭本票，顯見郭文潁等3人同意該約定，且願意遵守，並
22 無不公平之情事。

23 4.被告又辯稱，原告實際上未與建商洽定買賣契約，其並無具
24 體損失，違約金之約定並不公平，縱認為郭文潁等3人應給
25 付違約金，其請求金額過高，應予酌減等語。惟查，郭文潁
26 等3人於簽立系爭承諾書即知悉此為懲罰性違約金，而簽約
27 之目的就是為了出售土地，蓋因建物占用系爭土地極可能會
28 影響第三人購地意願，且郭文潁等3人於104年8月17日收受
29 系爭本票即知悉其有上開義務，距本案於113年1月25日言詞
30 辯論終結日止，已超過8年之久，實影響原告規劃系爭土地
31 後續使用收益，原告為收回系爭土地，過程中仍需耗費相當

勞力、時間及費用進行訴訟，爰認其主張懲罰性違約金為39萬9630元，尚屬合理正當。

五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定，請求郭文潏等3人拆除編號A建物，及與郭道翰一同返還所占用之土地；依民法第179條前段規定，請求郭文潏等3人自107年7月1日起至返還土地之日止，按月給付按月給付相當於租金之不當得利1589元；依系爭承諾書之約定，請求郭文潏等3人給付違約金39萬9630元及法定遲延利息，均於法有據，應予准許。逾上開範圍部分，為無理由，應予駁回，該部分假執行之聲請，已失所附麗，應併駁回之。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，不予逐一論列，附此敘明。

六、至原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核並無不合，爰按民事訴訟法第390條第2項，酌定如主文第6項前段所示之相當擔保金額准許之；另按民事訴訟法第392條第2項，依職權宣告被告預供如主文第6項後段所示之相當擔保金額，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
民事第三庭 法 官 蔡雅惠

以上正本係照原本作成。

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
書記官 黃稜鈞