

01 臺灣高等法院臺南分院民事判決

02 113年度上易字第187號

03 上訴人 大勝營造股份有限公司

04 法定代理人 陳素雅

05 訴訟代理人 王碧霞律師

06 被上訴人 李玉對

07 陳照雲

08 劉奕爻

09 黃昱中

10 訴訟代理人 邱清香

11 被上訴人 李嘉欣

12 劉上瑋

13 張永芳

14 上七人共同

15 訴訟代理人 莊玹寧律師

16 上列當事人間請求履行協議事件，上訴人對於中華民國113年4月  
30日臺灣嘉義地方法院第一審判決（112年度訴字第442號）提起  
上訴，本院於114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原判決關於命上訴人給付逾新臺幣三十九萬元本息部分，及該部  
分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

19 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。  
其餘上訴駁回。

20 廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴駁回部分  
第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

21 事實及理由

22 一、被上訴人主張：伊等為坐落嘉義縣○○市○鄉○段000地  
23 號、面積1,102.27平方公尺土地（下稱123土地）及同段132

地號、面積1,045.1平方公尺土地（下稱132土地，並與123土地合稱系爭土地）之共有人。伊等原本預計就系爭土地與訴外人奧迪汽車臺南分公司（下稱奧迪汽車公司）訂立租賃契約，供該公司設立銷售據點，雙方自民國111年3月29日起即開始磋商，迨至112年4月6日就租金、建築樣貌等細節事項皆已達成共識。適逢嘉義市政府在系爭土地周圍進行「嘉義市第五期貨物轉運中心區市地重劃案-聯外排水幹線埋設工程」（下稱系爭排水工程），上訴人為施工廠商，竟未經伊等同意，自111年9月15日起無權占用系爭土地。伊等爰於112年1月間授權由被上訴人李玉對、陳照雲、劉奕彣、黃昱中等四人（下稱李玉對等四人）代表全體共有人與上訴人簽立如原判決附表所示之協議書（下稱系爭協議書），約定上訴人應負之義務及未履行義務時之賠償事宜，亦即上訴人至遲應於112年3月17日以前搬離、清除垃圾、除草並將土地整平，否則應以每月每坪150元賠償損失，然迄至112年4月14日仍有大型器械（即怪手）置放在系爭土地，顯見上訴人未依系爭協議書履行義務，仍繼續占用系爭土地，致奧迪汽車公司不願承租系爭土地，伊等因此喪失租金利益而損失甚鉅。因上訴人至少占用系爭土地至112年5月22日，爰依系爭協議書之法律關係，請求上訴人給付自111年9月15日起至112年5月15日止，共計8個月之損害賠償780,000元，及其中585,000元自112年3月18日起，其中195,000元自113年4月17日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭協議書內容為約定借用系爭土地，並非租用，且借用期限至112年2月15日止（寬限期30日即112年3月15日）；又依系爭協議書約定「如未於約定期日內處理完成，甲方願以每月每坪150元賠償乙方因此之損失」文字之文義，應認違約金之計算是自112年3月17日寬限期終止日起算；另系爭排水工程範圍係沿台18線慢車道施設箱涵，僅與

123土地接觸，為施作便利，機具、材料堆置於公有地及123  
土地之一部分（約30至50坪），並未使用較遠之132土地。  
伊雖不爭執整地、除草等工作進行至112年5月22日等情，然  
請鈞院斟酌伊僅使用系爭土地部分土地，且奧迪汽車公司不  
承租系爭土地，尚不可歸責於上訴人等情，予以酌減違約  
金，至多判命給付自112年3月17日至112年5月17日止遲延交  
付土地予被上訴人共兩個月之違約金195,000元（計算式：6  
50坪×150元×2個月＝195,000）等語，資為抗辯。並聲明：  
原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁  
回。

### 三、兩造不爭執事項：

- (一)嘉義縣○○市○鄉○段000地號土地及同段000地號土地(即系爭土地)，為被上訴人等7人共有，系爭土地合計2,147.37  
平方公尺，換算後四捨五入約為650坪（原審卷一第39-49  
頁）。
- (二)李玉對等4人曾代系爭土地全體共有人，與上訴人於112年1  
月間，簽立協議書(即系爭協議書)（原審卷一第89-91頁、  
第156頁）。
- (三)兩造就系爭協議書記載之賠償損失，性質為預定型損害賠  
償，不爭執(本院卷第182-183頁)。

### 四、得心證之理由：

- (一)被上訴人主張系爭土地為被上訴人等7人共有，系爭土地合  
計2,147.37平方公尺，換算後四捨五入約為650坪，以及李  
玉對等4人曾代系爭土地全體共有人，與上訴人於112年1月  
間，簽立系爭協議書等情，業據提出系爭土地登記謄本、系  
爭協議書，以及李嘉欣、劉上瑋、張永芳出具之授權證明書  
附卷可稽（原審卷一第39-49頁、第89-91頁、第156頁），  
且為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(二)），堪信為真實。又  
系爭協議書固載：「乙方」須於三十日內，將占用土地上之  
工程用具搬離、垃圾清除、除草並土地整平…等語，惟須將  
占用土地上之工程用具搬離、垃圾清除、除草並土地整平

01 者，係甲方即上訴人，因此，堪認上開「乙方」應係「甲  
02 方」之誤，併予敘明。

03 (二)被上訴人另主張系爭協議書係就系爭土地之全部面積為協  
04 議，則計算損害賠償，亦應以系爭土地全部面積計算等語，  
05 則為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查，本院審酌系爭協  
06 議書既記載：立切結書人大勝營造有限公司（以下簡稱甲  
07 方）茲因臨時占用李玉對等四人（以下簡稱乙方）所有坐落  
08 於嘉義縣○○市○鄉○段000○000地號之土地…，如未於約  
09 定期日內處理完成，甲方願以每月每坪150元賠償乙方因此  
10 之損失等語，業已明確載明：上訴人占用「000土地及000土  
11 地」，且未特別註記計算損害賠償僅以「實際佔用範圍或面  
12 積」計算之文字，因此，依據系爭協議書之文義觀之，應認  
13 如上訴人違約計算損害賠償時，乃係以系爭土地全部面積計  
14 算，是被上訴人此部分之主張，應認為可採。

15 (三)至上訴人辯稱系爭協議書內容為約定借用系爭土地，並非租  
16 用，且借用期限至112年2月15日止（寬限期30日即112年3月  
17 15日），依系爭協議書約定「如未於約定期日內處理完成，  
18 甲方願以每月每坪150元賠償乙方因此之損失」文字之文  
19 義，應認違約金之計算是自112年3月17日寬限期終止日起算  
20 等語，經查：

21 1.經核系爭協議書前段約定：立切結書人大勝營造有限公司  
22 （以下簡稱甲方）茲因臨時占用李玉對等四人（以下簡稱乙  
23 方）所有坐落於嘉義縣○○市○鄉○段000○000地號之土  
24 地，期限自111年9月15日至112年2月15日止…等內容，並未  
25 約定上訴人占用系爭土地應給付使用土地之對價，並參酌陳  
26 照雲於113年1月3日以Line通知上訴人代理人林濟川之內容  
27 稱：「林董好：明天1月4日上午10時請攜帶大勝營造公司大  
28 小章到○○路000號水霖代書事務所，簽借用土地證明好  
29 嗎？」等語（原審卷一第211-212頁），堪認上訴人辯稱系  
30 爭協議書應屬借用土地證明書之性質，應為可採。至被上訴  
31 人主張系爭協議書具有債務拘束契約、和解契約或有償借用

契約性質云云，經核與上開事證不相符合，應非可採。

2. 次查，系爭協議書後段約定：…乙方（應係甲方之誤）須於三十日內，將占用土地上之工程用具搬離、垃圾清除、除草並土地整平，如未於約定期日內處理完成，甲方願以每月每坪150元賠償乙方因此之損失等語，本院審酌上開內容，兩造既係約定上訴人如未於約定期日內完成「將占用土地上之工程用具搬離、垃圾清除、除草並土地整平之行為」，則應以「每月每坪150元賠償乙方因此之損失」，經核係屬違約金之約定，且該違約金依前揭協議文義既無懲罰性質之約定，則依民法第250條第2項之規定，應認具有損害賠償總額預定性質，亦可認定。
3. 至上訴人辯稱依系爭協議書約定「如未於約定期日內處理完成，甲方願以每月每坪150元賠償乙方因此之損失」文字之文義，應認違約金之計算是自112年3月17日寬限期終止日起算等語，惟查，上開約定雖未載明損害賠償係自「佔用時期」、「111年9月15日」，或「112年3月17日寬限期終止日」起計算被上訴人之損失，然本院斟酌系爭協議書乃係上訴人先於111年9月15日占用系爭土地後，經被上訴人要求後兩造才於112年1月間補簽協議書，且依系爭協議書之整體文義，既然被上訴人同意若上訴人於約定期日內完成「將占用土地上之工程用具搬離、垃圾清除、除草並土地整平之行為」，則不收取任何租金或對價，卻在系爭協議書後段為此違約金之約定，自應解釋兩造之真意係若上訴人未於約定期日內完成系爭協議書約定之行為，則應賠償被上訴人自占用系爭土地時起迄至上訴人完成上述行為時止之損害，亦即應賠償自111年9月15日至完成上述行為時之日止期間之損害，是上訴人辯稱違約金之計算是自112年3月17日寬限期終止日起算等語，應無可採。

(四) 被上訴人主張依系爭協議書之法律關係，上訴人應給付自111年9月15日起至112年5月15日止，共計8個月之損害賠償780,000元，而上訴人則辯以違約金應予酌減等語。經查：

- 01 1.上訴人須於約定期限內將占用土地上之工程用具搬離、垃圾  
02 清除、除草並土地整平，如未於約定期日內處理完成，上訴  
03 人願以每月每坪150元賠償被上訴人因此之損失，以及上訴  
04 人未於約定期日內完成上述行為，則應賠償自111年9月15日  
05 至完成上述行為時之日止期間之損害等情，均經本院認定如  
06 上，而上訴人於本院不再爭執其整地、除草工作進行至112  
07 年5月22日等情（本院卷第356頁），因此，依系爭協議書之  
08 約定，被上訴人自得請求上訴人給付自111年9月15日起至11  
09 2年5月15日止，共計8個月以每月每坪150元計算之損害賠償  
10 780,000元（ $650\text{坪} \times 150\text{元} \times 8 = 780,000\text{元}$ ），應可認定。
- 11 2.被上訴人固主張上訴人未依系爭協議書履行義務，仍繼續占  
12 用系爭土地，致奧迪汽車公司不願承租系爭土地，伊等因此  
13 喪失租金利益而損失甚鉅等語，並提出陳照雲與證人楊先修  
14 之LINE對話為證（原審卷一第95頁、第73-85頁）。惟查，  
15 本院審酌陳照雲與證人楊先修之LINE對話，其二人乃係在11  
16 1年12月18日（週日）由陳照雲將系爭土地之完整地號傳訊  
17 息給楊先修，並於112年4月6日（週四）由陳照雲傳「前半  
18 年不計租金、1-3年每月150元、3-6年每月200元、6-9年每  
19 月250元、9-12年每月300元」等關於租金資訊的內容給楊先  
20 修（原審卷一第83、85頁），依上開LINE對話足認陳照雲乃  
21 係於112年4月6日始將租金條件傳給楊先修；又依證人楊先  
22 修於本院結證稱：我約在LINE日期111年3月23日前不久才認  
23 識陳照雲；租金我們講一個大概，我跟她開一個條件，她回  
24 去再跟股東談，大概是原審卷一第85頁的金額；當初我跟她  
25 講的時候，有一段時間中斷掉，她沒有再跟我談，我再問她的  
26 時候，她才跟我講好像土地有糾紛，什麼糾紛沒有跟我  
27 講，前半年租金是我曾經有提過，他們股東不同意，後來她  
28 跟我說時間去拖到，多半年讓我們去蓋廠房；系爭土地前方  
29 是否有施做工程，我們在談的時候我沒有看到，我們談的時  
30 候是空地，我沒有看到有工程、被上訴人也沒有跟我講等語  
31 （本院卷第287-290頁），足認陳照雲雖於112年4月6日將租

金條件傳給楊先修，然因陳照雲之股東不同意原審卷一第85頁的條件，雙方並沒有於該時即達成承租系爭土地的初步共識，且楊先修亦證稱後來沒有承租系爭土地亦與上訴人施作系爭排水工程占用系爭土地無關，因此，依上開事證觀之，被上訴人主張上訴人未依系爭協議書履行義務，仍繼續占用系爭土地，致奧迪汽車公司不願承租系爭土地，伊等因此喪失租金利益而損失甚鉅等語，應無可採。

3.按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第 250條之規定及其修正理由自明。約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，同法第 252條亦有規定。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為斟酌之標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第1582號民事判決參照）。

4.依系爭協議書之約定，被上訴人固得請求上訴人給付違約金780,000元，惟經上訴人為酌減違約金之抗辯，本院審酌依被上訴人提出之112年4月14日、112年3月30日拍攝之照片，以及112年5月2日系爭土地空拍圖、系爭土地地籍圖、重疊圖像觀之（原審卷一第93頁、第192頁、原審卷二第13-17頁），足認上訴人實際僅占有使用系爭土地一部分之土地，且至112年4月14日後僅留下怪手及部分物品在系爭土地上等情，而被上訴人在上訴人占用系爭土地期間並無具體出租或使用系爭土地之計畫，且系爭協議書原屬無償借用性質等情，亦均經認定如上，因此，若准許被上訴人得以系爭土地全部面積以每月每坪150元之標準來計算違約金，顯然與被上訴人實際損害相懸殊，自非相當，爰認應予酌減為原違約金之50%，始屬適當。從而，被上訴人依系爭協議書，請求

上訴人給付違約金390,000元（計算式：780,000×50% = 390,000），及自112年3月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分為可採，逾此部分之請求，即非有據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭協議書之法律關係，請求上訴人給付損害賠償390,000元，及自112年3月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。就上開應准許部分，原審為被上訴人勝訴之判決，並依兩造之聲請，分別為供擔保後准、免假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴；就上開不應准許部分，原審判決自有可議，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　6　　日  
民事第四庭　　審判長法　官　翁金綬

法　官　周欣怡

法　官　林福來

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　6　　日

書記官　鄭鈺瓊