

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1987號

原告 魏爐化工廠股份有限公司

法定代理人 鄭楊壽美

訴訟代理人 張晶瑩律師

被告 健策精密工業股份有限公司

法定代理人 趙宗信

訴訟代理人 葉繼升律師

上列當事人間請求履行協議事件，於民國114年10月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○區○段00地號土地上如附圖代碼A所示紅線圍牆拆除，並以桃園市○○區○○○段○○區○段00○00地號土地之地籍線為中線，興建長90.17公尺、寬0.13公尺、高1.60公尺之水泥磚造圍牆。

被告應給付原告新臺幣20萬元。

訴訟費用由被告負擔百分之20，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○區○段00○00地號土地（下逕地號稱之）上之圍牆拆除（如起訴狀附圖黃色範圍），並於兩地中界線上興建相同尺寸、樣式之圍牆。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元。嗣於本件訴訟進行中，經桃園市蘆竹市地政事務所現場測量後，原告乃具狀並以言詞將其聲明第1項變

01 更為：被告應將如附圖所示坐落16地號土地上，以紅線標記  
02 之圍牆拆除；並以15、16地號土地之地籍線為中線，興建長  
03 90.17公尺、寬0.13公尺、高1.60公尺之水泥磚造圍牆（見  
04 本院卷第363、381頁）。經核原告依土地複丈成果圖之測量  
05 結果確定請求拆除圍牆之位置及興建新圍牆之範圍，係補  
06 充、更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，核與前揭規  
07 定相符，應予以准許。

## 08 貳、實體事項

09 一、原告主張：兩造及訴外人匯發營造有限公司（下稱匯發公  
10 司）因就坐落15地號土地上之廠房倉庫新建工程造成鄰損事  
11 件，於民國109年1月21日達成和解，三方簽訂和解協議書  
12 （下稱系爭協議），於系爭協議第2條約定兩造同意相鄰之  
13 圍牆（下稱系爭圍牆）拆除重建，並由被告負責委託匯發公  
14 司以外之營造公司處理，兩造共同配合政府機關申請執照等  
15 作業，圍牆重建完成，兩造就該圍牆仍各有二分之一所有  
16 權。詎被告遲未履行系爭圍牆重建事項，原告曾於113年5月  
17 28日發函促請被告商討系爭圍牆重建事項，然被告卻要求原  
18 告出具配合用印之文件，但就被告要求原告配合用印之文件  
19 觀之，除圍牆拆除同意書需經原告同意外，其餘文件因原告  
20 公司並非系爭圍牆重建之起造人，應無需於圍牆拆除同意書  
21 以外之文件上用印，原告並以此於113年6月19日函覆被告。  
22 然被告迄今均置之不理，原告自得依系爭協議請求被告將系  
23 爭圍牆拆除，並於兩地之中界線興建相同尺寸、樣式之圍  
24 牆，並依系爭協議第5條請求被告賠償100萬元之懲罰性違約  
25 等語。並聲明：(一)被告應將如附圖所示坐落16地號土地上，  
26 以紅線標記之圍牆拆除；並以15、16地號土地之地籍線為中  
27 線，興建長90.17公尺、寬0.13公尺、高1.60公尺之水泥磚  
28 造圍牆。(二)被告應給付原告100萬元。

29 二、被告則以：舊有之系爭圍牆，係被告公司取得15地號土地所  
30 有權之前，已存在於原告所有16地號土地上，因被告公司購  
31 買取得15地號土地所有權後，委由匯發公司在15地號土地上

01 新建廠房、倉庫，並在建築過程中，造成原告所有之廠房、  
02 系爭圍牆部分毀損，兩造始簽訂系爭協議，約定被告將賠償  
03 金給付原告指定之第三人鄭昭顯，另約定被告需負責相鄰之  
04 系爭圍牆拆除重建，顯見系爭圍牆僅坐落原告所有16地號土  
05 地，並未坐落被告所有15地號土地，是依兩造簽訂系爭協議  
06 第2條之真意，被告所負義務為系爭圍牆之原地拆除重建。  
07 依系爭和解書所約定，被告固應拆除系爭圍牆，並重建新圍  
08 牆，但因原告至今尚未出具申領拆除舊有圍牆之拆除執照所  
09 需文件，導致被告至今未能拆除圍牆，被告就系爭拆除重  
10 建，已多次促請原告履行協力義務，僅因原告未履行出具申  
11 請系爭圍牆拆除執照所需文件之協力義務，導致被告迄今未  
12 能拆除、重建圍牆，被告顯無違反系爭協議，原告請求被告  
13 給付違約金100萬元，顯無理由。縱認原告得請求被告給付  
14 違約金，但被告已依系爭和解協議履行支付2,646,000元予  
15 鄭昭顯之義務，系爭違約金亦應依民法第251條規定予以酌  
16 減等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷第49至50、289、291、306、382  
18 頁）：

19 (一)桃園市○○區○○段○○區○段00地號土地係原告所有，相  
20 鄰之桃園市○○區○○段○○區○段00地號土地則係被告所  
21 有。

22 (二)兩造及匯發公司曾於109年1月21日簽訂系爭和解協議。

23 (三)兩造及訴外人匯發營造有限公司於109年1月22日就系爭和解  
24 協議第1條之損害賠償款給付方式，另曾簽訂系爭補充條  
25 款。

26 (四)被告已依系爭和解協議第1條、系爭補充條款之約定，於109  
27 年1月22日將損害賠償款2,646,000元匯入鄭昭顯帳戶，而履  
28 行付款義務。

29 (五)系爭圍牆為原告所有，尚未拆除重建。

30 四、本院之判斷：

31 原告主張被告未依系爭協議第2條約定將系爭圍牆拆除重

01 建，除應依該約定將系爭圍牆拆除重建外，並依系爭協議第  
02 5條約定，賠償原告100萬元懲罰性違約金等情，為被告所否  
03 認，並以前詞置辯。茲分述如下：

04 (一)被告抗辯系爭和解協議第2條係約定系爭圍牆應原地拆除重  
05 建，為無理由：

06 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
07 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在  
08 兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之  
09 原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事  
10 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將  
11 誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則  
12 (最高法院110年度台上字第2833號判決意旨參照)。

13 2. 原告主張依系爭協議第2條約定，被告應將系爭圍牆拆除，  
14 並以兩造之15、16地號土地之地籍線為中線，重建圍牆等  
15 語，被告則抗辯依上開約定，其應僅負有將系爭圍牆拆除而  
16 原地重建之義務等語。系爭圍牆為原告所有，且坐落在原告  
17 之16地號土地上等情，乃兩造所不爭執(見上開不爭執事項  
18 (五))，並經本院會同兩造及桃園市蘆竹地政事務所人員現場  
19 測量後製成土地複丈成果圖可稽(見本院卷第329頁)。而  
20 依系爭協議第2條約定：「甲(即被告)、丙(即原告)方  
21 均同意相鄰之圍牆拆除重建，並由甲方負責委託乙方(即匯  
22 發公司)以外之營造公司處理，甲、丙方共同配合政府機關  
23 申請執照(拆除、新建、雜項)等作業，惟丙方不負擔任何  
24 費用，丙方同意提供廠內空間供施工之用，工程廢棄物應辦  
25 理清運，不留在丙方廠區內，甲方應配合丙方廠區人員管  
26 制作業施工，於工程開始前至施工完成後，該圍牆如有倒塌造  
27 成人員傷亡或其他損害，由甲方負責。圍牆重建完成，甲、  
28 丙就該圍牆仍各有二分之一所有權」等語(見本院卷第19  
29 頁)，可知上開約定就系爭圍牆是否為拆除後「原地重  
30 建」，並無明文記載，兩造就此則各執一詞。

31 3. 惟參諸兩造間關於系爭圍牆拆除重建之聯繫往來電子郵件，

01 其中就共同提供土地興建部分，被告經理許建倫於111年3月  
02 17日就兩造及長興法律事務所、羅勤誠建築師事務所4方幾  
03 經轉發、回覆之郵件之回稱：「共同提供土地興建同意」等  
04 語（見本院卷第213頁），又被告曾就上開建築師事務所寄  
05 送之「切結書」、「圍牆拆除同意書」、「使用共同壁協定  
06 書」等文件，於其上用印後寄送予以長興法律事務所（見本  
07 院卷第269至277頁），而該使用共同壁協定書已記載「茲照  
08 下開事項建築房屋以右鄰基地境界線為共同圍牆之中線」等  
09 語（見本院卷第273頁），均可見兩造就新建之圍牆，應以  
10 兩造各自所有15、16地號土地之地籍界線為中線而建築有所  
11 共識。則原告主張兩造係約定以桃園市○○區○○○段○○  
12 區○段00○00地號土地之地籍線為中線，重建系爭圍牆等  
13 語，應非無據。

- 14 4. 又依系爭協議第2條上開「…圍牆重建完成，甲、丙就該圍  
15 牆仍各有二分之一所有權」約定以觀，可知兩造業就重建完  
16 成後之圍牆所有權歸屬，已約定其所有權為兩造各2分之1。  
17 而兩造就重建後之圍牆既已約定所有權各2分之1，卻未就圍  
18 牆坐落土地之情形另為約定，亦無就重建後圍牆是否會有占  
19 用他人土地而另行約定占用依據等情形；衡諸常情，若已預  
20 見將來興建之地上物並非坐落自己所有之土地，理應有所因  
21 應與規劃，以避免日後興建完成之地上物發生無權占有他人  
22 土地之狀況，徒生爭執，則兩造應無使重建後圍牆有無權占  
23 用他人土地之情形，是關於重建後圍牆所有權各2分之1之約  
24 定，堪認兩造之真意係約定重建後之圍牆分別坐落個自土地  
25 之意，此益徵原告主張系爭協議第2條約定，係被告應將系  
26 爭圍牆拆除，並以兩造土地地籍線為中線重建系爭圍牆等  
27 語，應屬可採；被告抗辯依系爭協議第2條約定文意，其所  
28 負義務為在系爭圍牆原地拆除重建新圍牆等語，即非有據。
- 29 5. 是依系爭和解協議第2條之約定，被告既負有拆除系爭圍  
30 牆、興建新圍牆之義務，然被告迄未為之，又興建新圍牆應  
31 以兩造土地地籍線為中線而建築，為兩造系爭協議約定之真

01 意，詳如上述，則原告依系爭協議第2條約定，請求被告將  
02 附圖代碼A所示紅色圍牆拆除，並以桃園市○○區○○○段  
03 ○○區○段00○00地號土地之地籍線為中線，興建長90.17  
04 公尺、寬0.13公尺、高1.60公尺之水泥磚造圍牆，即屬有  
05 據。

06 (二)被告抗辯系爭圍牆未完成重建，為可歸責原告之事由所致云  
07 云，為無理由：

08 系爭圍牆迄今尚未拆除重建，為兩造所不爭執（見不爭執事  
09 項(五)），被告雖以原告未履行出具申請舊有圍牆拆除執照所  
10 需文件之協力義務所致云云。然系爭協議第2條約定，兩造  
11 應有以兩造自所有15、16地號土地之地籍線為中線建築新圍  
12 牆之意，且被告嗣後亦同意共同提供土地興建圍牆，均如上  
13 述。惟被告委託之建築師事務所製作申請文件之切結書（申  
14 請建築線指示）、委託書（道路養護證明申請）、桃園市政  
15 府道路養護證明文件申請書、委託書（建築線指定申請、建  
16 築線定圖繪製、申請土地登記第一、二類謄本），其上均僅  
17 記載16地號土地之所有權人即原告（見本院卷第257、263、  
18 265、267頁），而系爭協議書第2條約定由被告負責系爭圍  
19 牆拆除重建，上開切結書、委託書均以原告名義為之，即與  
20 上開系爭協議上開約定意旨不符，原告因此要求被告更正後  
21 再予以用印交付，被告卻以圍牆應原地重建，委託書以被告  
22 名義申請不符合申請而拒絕更正，被告所為顯與兩造約定意  
23 旨不符，應屬可歸責被告情事，致被告未履行系爭協議第2  
24 條重建圍牆之約定，是被告抗辯因原告未履行出具申請系爭  
25 圍牆拆除執照所需文件之協力義務，為可歸責原告之事由所  
26 致云云，要無可足採。

27 (三)原告依系爭協議第5條約定請求被告賠償100萬元，有無理  
28 由？

29 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  
30 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
31 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債

01 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
02 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
03 之賠償總額。民法第250條定有明文。可見違約金乃當事人  
04 約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之  
05 預定，以確保債務之履行為目的（最高法院109年度台上字  
06 第1655號判決意旨參照）。違約金有賠償性違約金及懲罰性  
07 違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所  
08 生損害之賠償總額；後者以強制債務之履行為目的，確保債  
09 權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支  
10 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當  
11 事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無  
12 從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2  
13 項規定，視為賠償性違約金（最高法院110年度台上字第257  
14 2號判決參照）。而約定之違約金是否過高？前者以債權人  
15 所受損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為唯一審  
16 定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀（最高法院111  
17 年度台上字第2334號判決意旨參照）。

18 2. 系爭和解協議書第5條約定：「違約罰則：任一方違反本和  
19 解協議者，應賠償未違約方違約金新臺幣壹佰萬整」（見本  
20 院卷第20頁），上開違約金約定雖並未載明該違約金之性質  
21 為懲罰性違約金，然審酌系爭協議內容係約定被告應給付金  
22 錢及拆除興建圍牆等義務，如有違反，當事人除得依系爭協  
23 議約定請求履行外，亦得請求賠償違約金，是該違約金約款  
24 係以當事人不履行一定之行為為處罰條件，顯係兩造以擔保  
25 系爭協議之履行為目的，係確保契約債權效力所定之強制  
26 罰，核其違約金之性質應屬懲罰性違約金之約定。

27 3. 次按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數  
28 額，為民法第252條所明定。又當事人約定之違約金是否過  
29 高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情  
30 形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡  
31 量標準；倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債

01 權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違  
02 約金是否過高（最高法院110年度台上字第2833號民事判決  
03 意旨參照）。被告依系爭協議負有拆除系爭圍牆重建之義  
04 務，然迄未完成，且經原告於113年6月9日以律師函催請被  
05 告提供更正申請文件以用印後，俾利確認新建圍牆符合雙方  
06 系爭協議之意旨，被告則以113年7月15日以律師函稱本件為  
07 原地圍牆拆除重建，雙方各出一半土地之方式辦理恕非本公  
08 司所能接受等語拒絕（見本院卷第27、28、279、281頁）；  
09 惟兩造以系爭協議所為約定，乃興建新圍牆應以兩造土地地  
10 籍線為中線而建築，業如上述，則就系爭圍牆未能拆除、重  
11 建，顯屬可歸責於被告之事由而債務不履行，被告既有違反  
12 系爭協議情事，原告依系爭協議第5條請求被告賠償違約  
13 金，自有理由。惟本院斟酌兩造簽訂系爭協議之原因，及被  
14 告已履約之程度，原告因系爭協議簽訂迄今，被告尚未履行  
15 拆除圍牆之義務可能受之損害，及綜合被告違約情節、造成  
16 原告損害等一切情狀，認兩造約定之違約金，尚有過高之  
17 情，應酌減為20萬元元，較為適當，以兼顧兩造利害得失。  
18 逾上開範圍之請求，則屬無據。

19 五、綜上所述，原告依系爭協議第2條、第5條約定，請求被告應  
20 將如附圖所示坐落16地號土地上，以紅線標記之圍牆拆除，  
21 並以15、16地號土地之地籍線為中線，興建長90.17公尺、  
22 寬0.13公尺、高1.60公尺之水泥磚造圍牆；另應給付原告20  
23 萬元，均為有理由；逾此部分之請求，則為無理由。

24 六、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  
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日  
29 民事第三庭法 官 張世聰

30 正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日

03 書記官 尤凱玟

04 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

05 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補  
06 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀  
07 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或  
08 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

09 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期  
10 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

11 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。