

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第142號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 徐昀妍

0000000000000000

徐復興

0000000000000000

徐國政

0000000000000000

徐國忠

0000000000000000

徐國安

0000000000000000

共 同

訴訟代理人 徐正安律師

被 告 徐錦生

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 曾彥峯律師

被 告 徐鳳招

0000000000000000

0000000000000000

徐錦文

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

徐錦源

0000000000000000

徐錦德

0000000000000000

黃徐玉妹

0000000000000000

01 徐聰妹

02 0000000000000000  
03 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年8月6日辯  
04 論終結，判決如下：

05 主 文

06 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 訴訟費用由原告負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序方面

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
11 基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
12 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原  
13 告因追加徐鳳招、徐錦文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐  
14 聰妹等為本件被告，故聲明變更如附表三所載，經核與法相  
15 符，應予准許。

16 二、除被告徐錦生之外，其餘被告均經合法通知，無正當理由未  
17 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所  
18 列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、原告之主張

20 一、原告徐昀妍為苗栗縣○○鄉○○○段○○○○段○0000000  
21 地號（分割自309-100地號）土地（下稱309-183地號土地）  
22 所有權人。同段309-182地號（分割自309-100地號）土地  
23 （下稱309-182地號土地）所有權人為原告徐復興、徐國  
24 政、徐國忠、徐國安。被告徐錦生、徐鳳招、徐錦文、徐錦  
25 源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹在309-183地號土地上所有  
26 崩崁腳1-1號房屋之建物（下稱309-183地號土地上1-1號房  
27 屋），占用面積29.97平方公尺。被告徐錦生占用同段309-1  
28 82地號土地建造崩崁腳1-8號房屋之建物如附圖所示A部分，  
29 面積90.09平方公尺；C部分，面積9.91平方公尺（下稱309-  
30 183地號土地上1-8號房屋）。

31 二、徐運添及徐金盛於71年正式分家時，除將家中貴重電器及耕

01 牛等財產以抽籤方式予以分配外，徐運添並於71年8月1日將  
02 其所居住之舊1-1號房屋門牌改編成崩崁腳1-2號房屋..」則  
03 現崩崁腳1-1號房屋為徐金盛所分得，而徐金盛於82年3月6  
04 日死亡後，該1-1號房屋由被告徐錦生及被告徐祥益（已死  
05 亡）、追加被告徐錦文、徐錦源、徐錦德繼承而取得崩崁腳  
06 1-1號房屋各5分之1所有權；現徐祥益已死亡，死亡時無婚  
07 姻關係亦無子嗣，其所有之崩崁腳1-1號房屋5分之1所有權  
08 由被告徐錦生及追加被告徐鳳招、徐錦文、徐錦源、徐錦  
09 德、黃徐玉妹、徐聰妹等繼承（即各繼承人取得崩崁腳1-1  
10 號房屋1/35所有權，卷233頁），故追加徐鳳招、徐錦文、  
11 徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹等為本件被告。

12 三、原告以被告上開建物無權占用上開309-182地號、309-183地  
13 號等土地，依民法第767條第1項前段、中段請求被告拆除地  
14 上物返還土地，並聲明如附表三編號三所示。

15 參、除被告徐錦生之外，其餘被告均未到庭為任何之陳述或聲  
16 明。而被告徐錦生之答辯如下：

17 一、依本院109年度簡上字第14號（下稱簡上14號判決）請求返  
18 還借名登記土地事件之確定判決內載訴外人徐興妹取得309-  
19 9地號土地之應有部分，係繼承其父徐運添而來；而原告徐  
20 昫取得309-99、309-149地號土地之應有部分各29/104，  
21 及309-100、309-150地號土地之應有部分各10/104，則由徐  
22 興妹所贈與，加計徐昫嗣再向訴外人徐坤男購買309-10  
23 0、309-150地號土地之應有部分各2/104後，合計其應有部  
24 分即為徐昫於本院另案107年度簡上字第24號請求共有物  
25 分割事件之確定判決於分割前，持有309-100、309-150、30  
26 9-99及309-149等地號土地之應有部分，以及依該分割共有  
27 物事件確定判決為其取得309-183地號土地之始末。

28 二、本院簡上14號判決認定本件起訴狀附圖斜線A土地上、門牌  
29 號碼為苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○○000○○○鄰○000號  
30 房屋（下稱1-1號、1-2號房屋），原為被告之父徐金盛及原  
31 告徐昫之祖父徐運添共同興建、分屬2棟磚造之房屋，而

01 附圖斜線B土地上、門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○  
02 ○000號房屋（下稱1-8號房屋），則為被告徐錦生嗣後重新  
03 興建。因309-9地號土地之應有部分之名義登記人雖為訴外  
04 人徐運添，但實際上係徐運添及徐金盛共同出資購買，徐金  
05 盛將其出資購買部分借名登記予徐運添名下。至於上開1-  
06 1、1-2號房屋，原即為徐運添及徐金盛為親族同住於309-9  
07 地號土地而興建，1-8地號土地於徐錦生興建時，亦係由原  
08 告徐昀妍之父徐秋男施作水泥工程等事實。

09 三、承前所述，簡上14號判決之上訴人徐錦生（即本件被告）、  
10 徐祥益、徐鳳招、徐錦文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐  
11 聰妹（下稱14號判決上訴人徐錦生等8人）主張309-9應有部  
12 分29/208乃徐金盛所購買並借名登記於徐運添名下，確認其  
13 等有借名登記，亦即起訴狀附圖斜線A及斜線B所示土地上之  
14 1-1號及1-8號房屋，係先後於309-9地號土地興建完成；而  
15 原告徐昀妍取得系爭309-183地號（分割自309-100地號土  
16 地，309-100地號土地又分割自309-9地號），係源自其姑姑  
17 即訴外人徐興妹，且自幼即與被告及其他親族同住於附近，  
18 對於1-1號及1-8號房屋係經其祖父徐運添、姑姑徐興妹等人  
19 同意而興建一節，自不能諉為不知，參考最高法院109年度  
20 台上字第1807號判決意旨，自應生債權物權化之法律效果。

21 四、原告徐復興、徐國政、徐國忠及徐國安除係自309地號土地  
22 分割而出之309-100地號土地之共有人外，亦與被告為同村  
23 之親戚，對於1-1號及1-8號房屋係因徐運添、徐金盛為使親  
24 族能有同住之房屋，而共同出資購買309-9地號土地之應有  
25 部分所興建一節，亦屬知悉且同意，原告徐昀妍對於1-2號  
26 房屋係其祖父徐運添、被告之父徐金盛共同基於親族間同財  
27 共居之目的，而於當時購買之309-9地號土地即目前之309-1  
28 83地號土地上興建，亦即1-1號房屋有權占用309-9地號土地  
29 係源自於其前手之同意一節，既屬明知，徐昀妍自應同受拘  
30 束；而徐復興等4人亦不否認彼等與被告於同村共同生活，  
31 對於1-8號房屋如何興建一節，當屬知情，縱未明示同意，

01 惟其長達一、二十年間，均未有所異議，亦可推認彼等確有  
02 有默示同意。

03 五、依一般人均不願意分割取得已為他人興建房屋之土地之常  
04 情，但原告徐昀妍於該確定判決竟仍主張分割取得1-1號房  
05 屋坐落之系爭309-183地號土地，已與一般常情有違。原告  
06 徐昀妍於上開確定判決主張取得系爭309-183地號土地之目  
07 的，係為迫使被告以高於市場行情之不合理價格向其購買系  
08 爭309-183地號土地，否則將面臨拆除價值明顯高於系爭309  
09 -183地號土地之1-1號房屋之不利結果，亦即原告徐昀妍提  
10 起本件訴訟既以損害他人權益為目的，且其因權利行使得以  
11 取得之利益，又明顯低於被告所受之損害，是依其所為本件  
12 請求，自非法之所許。

13 六、被告徐錦生為答辯之聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁  
14 回。訴訟費用由原告負擔。如受不利益之判決，願供擔保，  
15 請求准予免為假執行。

16 肆、兩造不爭執事項

17 一、原告徐昀妍為苗栗縣○○鄉○○○段0000000地號土地所有  
18 權人。

19 二、原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安為同上段309-182地  
20 號土地所有權人。

21 三、309-183地號土地上有附圖B區塊、面積29.97m<sup>2</sup>之建物（即1  
22 -1號建物）。

23 四、309-182地號土地有附圖A、C區建物，面積分別為90.09m<sup>2</sup>、  
24 9.91m<sup>2</sup>建物（即1-8號建物）。

25 伍、本院之判斷

26 一、原告徐昀妍為309-183地號（分割自309-100地號）土地所有  
27 權人；原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安為309-182地  
28 號（分割自309-100地號）土地所有權人（以上309-100地號  
29 土地則分割自309-9地號）。而309-183地號土地上有附圖B  
30 區塊、面積29.97m<sup>2</sup>之建物（即1-1號建物）、309-182地號  
31 土地有附圖A、C區建物，面積分別為90.09m<sup>2</sup>、9.91m<sup>2</sup>建物

01 (即1-8號建物)等情,有107年度簡上字第24號判決(含  
02 該案土地複丈成果圖,卷第25-48頁)、土地謄本(卷第49-  
03 53頁)、履勘筆錄、空照圖(卷第153-165頁)、土地複丈  
04 成果圖(卷第169-171頁)等在卷可憑,且為兩造所不爭  
05 執,堪認為真實。被告亦自認「原告徐昫取得309-99、30  
06 9-149地號土地之應有部分各29/104,及309-100、309-150  
07 地號土地之應有部分各10/104,則由徐興妹所贈與,加計原  
08 告徐昫嗣再向訴外人徐坤男購買309-100、309-150地號土  
09 地之應有部分各2/104後,即為原告徐昫於本院另案107年  
10 度簡上字第24號請求共有物分割事件之確定判決於分割前,  
11 持有309-100、309-150、309-99及309-149等地號土地之應  
12 有部分,以及依該分割共有物確定判決取得309-183地號之  
13 土地」等情,有被告答辯狀(卷第105-113頁)及107年度簡  
14 上字第24號請求共有物分割事件判決可參,且為原告並不否  
15 認,堪認原告徐昫取得309-100地號土地來自於徐興妹所  
16 贈與應有部分10/104、和自徐坤男購買應有部分2/104,而  
17 為309-100地號土地所有權人,並自309-100地號土地分割本  
18 件拆屋所需返還之309-183地號土地,為真實。

19 二、又徐運添與徐金盛為兄弟關係,徐金盛於82年3月6日逝世,  
20 徐運添於86年5月6日逝世。徐錦生、徐祥益、徐鳳招、徐錦  
21 文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹(下稱徐錦生等8  
22 人)為徐金盛之子女;徐昫、徐孟毅、徐瑞敏、徐孟澍  
23 (下稱徐昫等4人)為徐運添次子徐秋男之子女。另依被  
24 告自認「…原告起訴狀附圖斜線A及斜線B所示土地上之1-1  
25 號及1-8號房屋(卷第41頁),係先後於309-9地號土地興建  
26 完成;原告徐昫取得系爭309-183地號土地,係源自其姑  
27 姑即訴外人徐興妹,且自幼即與被告及其他親族同住於附  
28 近,1-8號房屋係經其祖父徐運添、姑姑徐興妹等人同意而  
29 興建。」等情(卷第105-113頁),是原告主張「1-1號房屋  
30 為徐金盛所分得,而徐金盛82年3月6日死亡後,該1-1號房  
31 屋由被告徐錦生及被告徐祥益(已死亡)、被告徐錦文、徐

01 錦源、徐錦德繼承而取得崩崁腳1號房屋各5分之1所有權；  
02 且徐祥益已死亡，死亡時無婚姻關係亦無子嗣，其所有之崩  
03 崁腳1-1號房屋5分之1所有權由被告徐錦生及徐鳳招、徐錦  
04 文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹等繼承（即各繼承  
05 人取得腳1-1號房屋1/35所有權）」，故原告追加徐鳳招、  
06 徐錦文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹等人為本件被  
07 告，係因其等因繼承關係而為該屋事實上處分權人，有繼承  
08 系統表、戶籍謄本在卷可憑（卷第233-279頁），堪認為真  
09 持，自可採憑。則被告徐錦生、徐鳳招、徐錦文、徐錦源、  
10 徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹即因繼承而對於占用原告徐昀妍  
11 所有309-183地號土地上之1-1號房屋，如附圖所示B部分，  
12 面積29.97平方公尺有事實上處分權、對於被告徐錦生占用  
13 原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安所有309-182地號土  
14 地上之1-8號房屋，如附圖所示A部分，面積90.09平方公  
15 尺、C部分，面積9.91平方公尺有事實上處分權，均為真  
16 實。

17 三、有關被告徐錦生主張原告徐昀妍對於1-2號房屋係其祖父徐  
18 運添、被告之父徐金盛共同基於親族間同財共居之目的，而  
19 於當時購買之309-9地號土地（後分割309-183地號土地）上  
20 興建，亦即所有1-1 號房屋有權占用309-183 地號土地係源  
21 自於其前手（原告徐昀妍祖父徐運添、被告徐錦生之父徐金  
22 盛）之同意，亦即原告徐昀妍所有土地既來自徐興妹（徐運  
23 添之女，徐運添為原告徐昀妍之祖父），應屬明知，自應同  
24 受拘束，並引用最高法院109年度台上字第1807號判決要旨  
25 認應使債權契約對於受讓人（指原告徐昀妍）繼續存在，產  
26 生債權物權化之法律效果等情，為原告徐昀妍所否認，經  
27 查：

28 (一)本院簡上14號判決就上訴人徐錦生（即本件被告）、徐祥  
29 益、徐鳳招、徐錦文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰  
30 妹（下稱14號判決上訴人徐錦生等8人）與被上訴人徐昀  
31 妍（即本件原告）、徐孟毅、徐瑞敏、徐孟澍等人（下稱

01 被上訴人徐昀妍等4人) 請求返還借名登記事件(本件訴  
02 訟標的之法律關係, 一審主張依借名契約終止返還請求  
03 權, 二審變更主張適用民法第183條第三人返還不當得利  
04 之法律關係), 經言詞辯論後, 認定徐金盛就其就309-9  
05 地號土地應有部分29/208以徐運添為登記名義人, 徐金盛  
06 仍保有相關管理、收益、管理權, 認定徐金盛與徐運添間  
07 就309-9地號土地應有部分29/208具有借名登記關係, 309  
08 -9 地號土地應有部分原登記為徐運添所有, 嗣由徐興妹  
09 以繼承其父親徐運添之名義而取得309-9 地號土地應有部  
10 分(見簡上14號原審卷二第129 頁至第152 頁), 之後系  
11 爭土地及坐落其上之房屋仍接續上訴人徐錦生等8人之被  
12 繼承人徐金盛與被上訴人徐昀妍等4人之被繼承人徐運添  
13 間之分管範圍, 而使用系爭土地; 本件客觀上可見上訴人  
14 徐錦生等8人、被上訴人徐昀妍等4人及徐興妹間未曾變更  
15 系爭土地相關占有使用情形, 且上訴人徐錦生等8人、被  
16 上訴人徐昀妍等4人及徐興妹之身分關係, 亦具有旁系血  
17 親關係, 彼此親密, 主觀上可見上訴人徐錦生等8人、被  
18 上訴人徐昀妍等4人及徐興妹間依據親族關係而繼續維持  
19 使用現狀之目的; 參以上訴人徐錦生等8人、被上訴人徐  
20 昀妍等4人及徐興妹之血緣、系爭土地之利用、維持使用  
21 現狀等主客觀關係, 亦可認相當密切, 且彼此間之信任關  
22 係亦未見瑕疵, 可徵徐金盛、徐運添兄弟2 人間就309-9  
23 地號土地應有部分29/208之借名登記契約係出於維持親族  
24 同財共居、共同利用309-9 地號土地應有部分生活現狀之  
25 目的。

26 (二)同上判決之一審依上訴人徐錦生等8人、徐興妹於徐金盛  
27 於82年3 月6 日、徐運添於86年5 月6 日死亡後, 至109  
28 年7月22日止均無終止上開借名契約關係之行為或意思表  
29 示, 亦徵徐金盛、徐運添兄弟2 人間之死亡並不影響、消  
30 滅其等借名登記契約之上開目的, 於其等死亡後仍有必要  
31 維持親族共同利用309-9 地號土地應有部分生活之現狀,



01 故該借名登記契約屬因其事務之性質不能消滅者。則上訴  
02 人徐錦生等8人主張上開借名登記關係之目的不因當事人  
03 之死亡而消滅，應類推適用民法第550條但書所規定「因  
04 委任事務之性質不能消滅者」，即徐金盛、徐運添間之借  
05 名登記契約，不因徐金盛於82年3月6日死亡或徐運添於  
06 86年5月6日死亡之事由而消滅。因簡上14號判決之原審  
07 以「按借名登記契約之成立側重於借名者與出名者間之信  
08 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強  
09 制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效  
10 力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台  
11 上字第990號判決意旨參照）。足見借名登記契約既應類  
12 推適用民法債編委任之相關規定，自仍屬債權契約，依債  
13 之相對性原則，原則上自僅於締約當事人間或其繼承人間  
14 發生拘束力。法院雖得斟酌當事人間之意思、交易情形及  
15 房屋使用土地之狀態等一切情狀，倘認土地所有人行使所  
16 有權違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的  
17 時，非不得駁回其依民法第767條第1項規定『拆屋還  
18 地』之請求（最高108年度台上字第1037號判決意旨參  
19 照），是突破債之相對性之案例，仍僅限於所有人依民法  
20 第767條第1項規定請求占有人返還所有物之案型，並未  
21 及於其他案型，可否因所謂『第三人因明知或可得而知該  
22 債權契約存在』或『占有已以公示方法使第三人知悉』，  
23 即謂該第三人已成為債權契約之當事人，負有履行債權契  
24 約所定義務？認定徐金盛與徐運添間確有借名登記契約關  
25 係存在，被上訴人徐昀妍等4人亦非借名登記契約之當事  
26 人或繼受人，基於債之相對性，並非借名登記契約效力所  
27 及，駁回上訴人徐錦生等8人一審之訴，經上訴人徐錦生  
28 等8人不服提起上訴後，本院簡上14號判決以「徐興妹將  
29 系爭應有部分其中關於309-99、309-149地號土地之應  
30 有部分29/104於104年4月27日贈與被上訴人徐昀妍，及  
31 309-9、309-100、309-146、309-150地號土地之應有

01 部分各29/104各移轉登記與徐坤男2/104、徐昀妍10/10  
02 4、徐孟毅9/104、徐瑞敏4/104、徐孟澍4/104。又徐  
03 金盛、徐運添間就系爭應有部分雖有借名契約存在，惟經  
04 上訴人徐錦生等8人（其中徐錦生即本件被告）於109年7  
05 月22日對徐興妹送達存證信函而合法終止借名登記契約。  
06 從而，徐興妹於109年7月22日借名登記契約終止前受領  
07 系爭應有部分之利益仍存法律上原因。另依最高法院99年  
08 度台上字第2056號判決說明，借名登記契約之終止僅使契  
09 約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，尚不發  
10 生回復原狀之問題，徐興妹於該借名登記契約終止之前，  
11 即已無保有系爭應有部分之利益，則其於借名登記契約終  
12 止時已難認與民法第179條所規定無法律上原因而『受利  
13 益』之要件合致，而無同法第183條規定之適用，故上訴  
14 人徐錦生等8人依民法第179條、第183條之規定向被上訴  
15 人徐昀妍等4人請求回復原狀而返還系爭應有部分予上訴  
16 人徐錦生等8人共有，顯於法未合。」等理由駁回該案上  
17 訴人徐錦生等8人之上訴，亦即該案上訴人徐錦生等8人無  
18 從主張類推適用民法第549條第1項規定終止借名登記契  
19 約後，再依民法第179條規定請求被上訴人徐昀妍等4人  
20 返還系爭分割後應有部分之一半，而否定上訴人徐錦生等  
21 8人依民法第179條、183條請求借名登記終止返還309-9地  
22 號土地應有部分29/208。

23 (三)綜上所述，既然系爭土地經徐興妹繼承其父親徐運添後，  
24 系爭土地及坐落其上之房屋仍接續該案上訴人徐錦生等8  
25 人（其中徐錦生為本件被告）之被繼承人徐金盛與被上訴  
26 人徐昀妍等4人（徐昀妍為本件原告之一）之被繼承人徐  
27 運添間之分管範圍，而使用系爭土地；本件客觀上可見上  
28 訴人徐錦生等8人、被上訴人徐昀妍等4人及徐興妹間未曾  
29 變更系爭土地相關占有使用情形，且上訴人徐錦生等8人  
30 （其中徐錦生為本件被告）之被繼承人徐金盛與被上訴人  
31 徐昀妍等4人（徐昀妍為本件原告之一）及徐興妹之身分

01 關係，亦具有旁系血親關係，彼此親密，主觀上可見上訴  
02 人徐錦生等8人、被上訴人徐昀妍等4人及徐興妹間依親族  
03 關係而繼續維持使用現狀之目的；參以上訴人徐錦生等8  
04 人、被上訴人徐昀妍等4人及徐興妹之血緣、系爭土地之  
05 利用、維持使用現狀等主客觀關係，亦可認相當密切，且  
06 彼此間之信任關係亦未見瑕疵，可徵徐金盛、徐運添兄弟  
07 2 人間就309-9地號土地應有部分29/208之借名登記契約  
08 係出於維持親族同財共居、共同利用309-9 地號土地應有  
09 部分生活現狀之目的。原告徐昀妍取得系爭309-183地號  
10 土地（即1-1號建物，卷171頁），係源自其姑姑即訴外人  
11 徐興妹贈與和購自訴外人徐坤男所有而分割出之土地，且  
12 自幼即與被告及其他親族同住於附近，對於1-1號及1-8號  
13 房屋係經其祖父徐運添、姑姑徐興妹等人同意而興建供家  
14 族同財居住使用一節，為其受贈與或購買之初所知悉，自  
15 應始終如一維持系爭房屋之使用狀態，而不容許改變現  
16 狀，且維持當年借地建屋分區管理使用土地之現狀並未損  
17 原告受贈與和購買系爭土地（即1-1號建物，卷171頁）時  
18 可知悉其可行使之權利義務範圍。另參考最高法院111年  
19 度台上字第721號裁判要旨稱：按債權契約具相對性，除  
20 法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力  
21 之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當  
22 然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關  
23 係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地  
24 之權利。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應  
25 衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安  
26 定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者  
27 是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實  
28 況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原  
29 債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占  
30 有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束。又買受土  
31 地者雖無應受拘束之特別情形，法院仍得因房屋所有人之

01 主張，於具體個案，斟酌當事人間之意思、交易情形及房  
02 屋使用土地之狀態等一切情狀，如認定買受土地者行使所  
03 有權，違反誠信原則、公共利益，或以損害他人為主要目  
04 的，則買受土地者之物上請求權應受限制，而應駁回其請  
05 求。再者，倘成立債權物權化效力契約，該契約既對買受  
06 土地者發生拘束力，房屋所有人之占有土地，即屬有權占  
07 有；倘不符合特別情形，而法院依違反誠信原則、公共利  
08 益，或以損害他人為主要目的，限制買受土地者物上請求  
09 權之行使，房屋所有人之占有土地，本質上仍屬無權占  
10 有，僅買受土地者之權利受限制而已。」是最高法院95年  
11 度第16次民事庭會議決議認：「使用借貸契約係債之關  
12 係，僅於當事人間有其效力。第三人買受系爭房屋，並不  
13 當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，原  
14 則上不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利。惟於具  
15 體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用  
16 土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違  
17 反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁  
18 回其請求。」，原告於受贈與或購買系爭土地，於訴請土  
19 地分割時均知悉1-1號房屋、1-8號房屋分別占有系爭309-  
20 183地號、309-182地號土地，且本院簡上14號判決亦認為  
21 「上訴人徐錦生等8人、被上訴人徐昀妍等4人及徐興妹之  
22 血緣、系爭土地之利用、維持使用現狀等主客觀關係，亦  
23 可認相當密切，且彼此間之信任關係亦未見瑕疵，可徵徐  
24 金盛、徐運添兄弟2人間就309-9地號土地應有部分29/20  
25 8之借名登記契約係出於維持親族同財共居、共同利用309  
26 -9地號土地應有部分生活現狀之目的。」，且從本院107  
27 年度簡上字第24號分割共有物判決所附鑑定書（卷41頁分  
28 割線調查現況），應可認309-100地號之全體共有人均知  
29 悉309-100地號土地（之後自309-100地號分割出本件309-  
30 182地號、309-183地號土地）上興建有1-1號、1-8號等建  
31 物之分管使用，而默示成立使用建物之分管契約，且因1-

01 1建物、1-8建物建物各自占有使用基地有建物外型之狀  
02 態，在外觀上至為顯然，除有特別情事外，其受讓該基地  
03 任一地號土地應有部分之人，對於房屋使用土地之分管契  
04 約之存在，通常有可得而知之情形，即應受該分管契約之  
05 拘束，亦即就建立在「維持親族同財共居、共同利用309-  
06 9地號土地應有部分生活現狀」之初借地建屋分區使用之  
07 目的，均為原告徐昀妍受贈與和購自訴外人徐坤男土地當  
08 時所已能評估之情狀，就借地建屋使用之目的，自應至房  
09 屋無法使用為止，1-1號、1-8號房屋既然迄今能正常使用  
10 使用，借地建屋分區使用之目的即未消滅，而原告自應受此  
11 借地建屋使用之目的未消滅之拘束，此亦與本院簡上14號  
12 判決維護法律安定、誠信之判決意旨相一貫，而未影響原  
13 告當初勝贈與和買地之權益。是被告主張原告徐昀妍應受  
14 自「上訴人徐錦生等8人、被上訴人徐昀妍等4人及徐興妹  
15 間依親族關係而繼續維持使用現狀之目的」之借地建屋使  
16 用之目的未消滅拘束，有繼受徐運添、徐金盛、徐興妹等  
17 借名登記、同財共居時借地建屋供家族分區使用之拘束，  
18 應堪採信。

19 四、有關被告主張原告徐復興等4人與被告於同村共同生活，知  
20 道1-8號房屋如何興建一節，縱未明示同意，惟其長達一、  
21 二十年間，均未有所異議，亦可推認彼等確有有默示同  
22 意。」等節，為原告徐復興等4人所否認。承前所述，本件1  
23 -1號、1-2號房屋，原為被告徐錦生之父徐金盛及原告徐昀  
24 妍之祖父徐運添共同興建、分屬2棟磚造之房屋，而1-8號房  
25 屋，則為被告徐錦生嗣後重新興建。而本院簡上14號判決認  
26 定徐金盛與徐運添間就系爭309-100應有部分具有借名登記  
27 關係，原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安為309-182地  
28 號土地所有權人（分割自309-100地號）係經本院107年度  
29 簡上字第24號分割共有物事件裁判確定，於111年4月12日  
30 登記完畢方為土地所有權人，除徐復興、徐國政、徐國忠及  
31 徐國安除係自309地號土地分割而出之309-100地號土地之共

01 有人外，對於1-1號及1-8號房屋係因徐運添、徐金盛為使親  
02 族能有同住之房屋，而共同出資購買309-9地號土地之應有  
03 部分所興建一節，在歷次訴訟中亦屬可知悉，亦即因1-1建  
04 物、1-8建物建物各自占有使用基地之分取使用狀態，在外  
05 觀上至為顯然，除有特別情事外，其受讓該基地任一地號土  
06 地應有部分之人，對於該分管契約之存在，通常有可得而知  
07 之情形，即應受該分管契約之拘束，亦即就建立在「維持親  
08 族同財共居、共同利用309-9地號土地應有部分生活現狀」  
09 之初借地建屋分區使用之目的，均為原告所知悉，基於原告  
10 取得土地所權時可使用之土地權利義務，與同原告徐昫妍受  
11 拘束所建立之理論基礎，自應始終如一維持借地興建房屋分  
12 區使用之使用狀態，而不容許變更，此維持現狀之使用亦未  
13 損原告購買（或繼承、分割取得）系爭土地當時可行使之權  
14 利義務範圍，且按所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情  
15 事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈  
16 默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之  
17 通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之  
18 意思表示，是被告之主張，與本院簡上14號判決維護法律安  
19 定、誠信之意旨相一貫，而可認同。原告訴請被告徐錦生拆  
20 除309-182地號土地附圖A、C區所示建物，面積分別為90.09  
21 m<sup>2</sup>、9.91m<sup>2</sup>建物（即1-8號建物，卷171頁），為無理由。被  
22 告主張：原告等4人與被告於同村共同生活，知道1-8號房屋  
23 興建，縱未明示同意，惟其長達一、二十年間，均未有所異  
24 議，亦可推認彼等確有有默示同意分管使用契約，應可採  
25 信。

26 五、綜上所述，則本件原告徐昫妍取得系爭309-183地號土地  
27 （分割自309-100地號土地），係源自其姑姑即訴外人徐興  
28 妹，且自幼即與被告及其他親族同住於附近，對於1-1號及1  
29 -8號房屋係經其祖父徐運添、姑姑徐興妹等人同意而興建一  
30 節，為其受贈與或購買之初所知悉；另原告徐復興、徐國  
31 政、徐國忠及徐國安除係自309-182地號土地（自309-100地

01 號土地分割) 共有人外, 對於1-1號及1-8號房屋係因徐運  
02 添、徐金盛為使親族能有同住之房屋, 而共同出資購買309-  
03 9地號土地之應有部分所興建一節, 歷經訴訟亦屬知悉, 其  
04 等自應始終如一維持借地興建分區使用系爭房屋狀態而至借  
05 用目的消滅為止, 期間不應容許變更, 而維持當初借地建屋  
06 供家族使用之現狀亦未損原告取得(無論原因是受贈與、買  
07 9-183地號土地當時可行使之權利義務範圍。則被告之繼續  
08 使用土地, 基於興建之初之同意借用分管使用之契約, 即屬  
09 有權占有, 原告請求被告拆屋還地, 自屬無據, 而無理由。  
10 是原告依民法第767條第1項前段、中段請求被告拆除地上物  
11 返還土地, 並聲明如附表三編號所示, 為無理由, 應予駁  
12 回。又原告之訴既經駁回, 則其假執行之聲請亦失所附麗,  
13 應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確, 兩造其餘攻擊防禦及證據調查, 均與本  
15 案之判斷不生影響, 自勿庸一一審酌論列, 併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據: 依民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

18 苗栗簡易庭 法官 張珈禎

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者, 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

23 書記官 林尙禎

24 附表一:

25

編號	土地	面積	所有權人	權利範圍	備註
1	苗栗縣○○鄉○○段0000000地號土地(自309-100地號分割)	49m <sup>2</sup>	徐昀妍	1分之1	即本院以107年度簡上字第24號判決編號H分歸徐昀妍單獨所有部分
2	苗栗縣○○鄉○○段0000000地號土地(自309-100地號分割)	96m <sup>2</sup>	徐復興	4分之1	即本院以107年度簡上字第24號判決編號G分歸徐復興、徐國安、徐國政、徐國忠按應
			徐國政	4分之1	
			徐國忠	4分之1	

(續上頁)

01

			徐國安	4分之1	有部分4分之1比例維持共有
--	--	--	-----	------	---------------

02

附表二：徐金盛之繼承系統表

03

被繼承人	第一代繼承人	備註
被繼承人 徐金盛 民國0年00月00日生 民國82年3月6日歿 配偶 徐范壬妹 民國00年0月0日生 民國101年11月25日歿	長男 徐錦文 民國00年0月00日生	
	次男 徐枝財 民國00年0月00日生 民國38年5月2日歿	
	三男 徐祥益 民國00年0月0日生 民國110年9月2日歿	無子女配偶，由兄弟姊妹繼承。
	四男 徐錦源 民國00年00月0日生	
	五男 徐錦生 民國00年0月00日生	
	六男 徐錦德 民國00年0月0日生	
	長女 徐秀妹 民國00年0月0日生 民國45年3月10日歿	
	次女 黃徐玉妹 民國00年0月00日生	
	三女 徐靜子 民國00年0月00日生 民國33年8月21日歿	
	四女 徐桂妹 民國00年0月0日生 民國36年7月12日歿	
	五女 徐聰妹 民國00年00月00日生	



01

	<p>六女 徐鳳招</p> <p>民國00年0月00日生</p>	
--	----------------------------------	--

02

附表三：原告歷次聲明變更

03

編號、書狀及日期	原告訴之聲明	備註
<p>一、111年9月29日 民事起訴狀 卷15頁</p>	<p>一、被告徐錦生應將原告徐昀妍所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段0000000地號土地上之建物（如附圖所示斜線A部分，面積以實測為準）拆除，並將土地騰空返還原告徐昀妍。</p> <p>二、被告徐錦生應給付原告徐昀妍新台幣7元，及自111年10月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自111年10月12日起至拆除完畢返還土地時止，按月給付原告徐昀妍新台幣1元。</p> <p>三、被告徐錦生應將原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段0000000地號土地上之地上物（如附圖所示斜線B部分，面積以實測為準）拆除，並將土地騰空返還原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安。</p> <p>四、被告徐錦生應給付原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安新台幣14元，及自111年10月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自111年10月12日起至拆除完畢返還土地時止，按月給付原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安新台幣2元。</p> <p>五、第一、二、三、四項聲明，原告等願供擔保，請准宣告假執行。</p> <p>六、訴訟費用由被告負擔。</p>	
<p>二、112年7月18日 民事追加被告暨更正訴之聲明狀 （第一次變更聲明） 卷191頁</p>	<p>一、被告徐錦生、徐鳳招、徐錦文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹應將原告徐昀妍所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段0000000地號土地上之建物，如附圖所示B部分，面積29.97平方公尺拆除，並將土地騰空返還原告徐昀妍。</p> <p>二、被告徐錦生應將原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段0000000地號土地上之地上物，如附圖所示斜線A部分，面積90.09平方公尺；C部分，面積9.91平方公尺，並將土地騰空返還原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安。</p>	<p>一、參卷28頁間接得知徐金盛之繼承人，故追加被告。</p> <p>二、撤回對被告等請求相當租金之不當得利（即撤回起訴狀訴之聲明第二、四項）。</p>

01

	<p>三、前兩項聲明，原告等願供擔保，請准宣告假執行。</p> <p>四、訴訟費用由被告負擔。</p>	
<p>三、112年8月4日民事補正暨追加被告狀 (未變更聲明) 卷223頁</p>	<p>一、被告徐錦生、徐鳳招、徐錦文、徐錦源、徐錦德、黃徐玉妹、徐聰妹應將原告徐昀妍所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段0000000地號土地上之建物，如附圖所示B部分，面積29.97平方公尺拆除，並將土地騰空返還原告徐昀妍。</p> <p>二、被告徐錦生應將原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段0000000地號土地上之地上物，如附圖所示A部分，面積90.09平方公尺；C部分，面積9.91平方公尺，並將土地騰空返還原告徐復興、徐國政、徐國忠、徐國安。</p> <p>三、前兩項聲明，原告等願供擔保，請准宣告假執行。</p> <p>四、訴訟費用由被告負擔。</p>	<p>一、補正被告戶籍謄本及繼承系統表。</p> <p>二、刪除如附圖所示「斜線」A部分之斜線二字。</p>

02

附表四：被告繼承之權利範圍

03

被繼承人	繼承人	繼承部分	權利範圍
徐金盛(歿)	徐錦生	繼承1/5。	1/5+1/35=8/35
	徐錦文	繼承1/5。	1/5+1/35=8/35
	徐錦源	繼承1/5。	1/5+1/35=8/35
	徐錦德	繼承1/5。	1/5+1/35=8/35
	徐祥益(歿)	1. 繼承1/5。 2. 無子女配偶，由兄弟姊妹繼承，徐錦生、徐錦文、徐錦源、徐鳳招、黃徐玉妹、徐聰妹各7分之1。	×
	徐鳳招	未繼承徐金盛之遺產。僅繼承徐祥益7分之1部分。	1/35
	黃徐玉妹		1/35
	徐聰妹		1/35
合計			1/1

