

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第719號

原告 陳志輝
訴訟代理人 姚智瀚律師
被告 徐錦生
訴訟代理人 曾彥峯律師
被告 徐孟毅

徐昀妍
共同
訴訟代理人 徐正安律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告徐錦生應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○地號土地上如附圖區域D所示鐵皮屋（面積162.38平方公尺）、區域E所示之水泥建物（面積14.96平方公尺）拆除，並將前開土地騰空返還予原告。
- 二、被告徐孟毅、徐昀妍應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○
○○地號土地上如附圖區域B所示（面積13.69平方公尺）、同地段九五二之四地號土地上如附圖區域A所示（面積0.43平方公尺）、同地段九五二之六地號土地上如附圖區域C（面積63.89平方公尺）、F（面積58.83平方公尺）所示水泥空地上之地上物移除，並將前開土地騰空返還予原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告徐錦生負擔百分之五十五，餘由被告徐孟毅、徐昀妍負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣伍萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被告徐錦生如以新臺幣壹拾陸萬壹仟參佰柒拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項於原告以新臺幣肆萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被告徐孟毅、徐昀妍

01 如以新臺幣壹拾參萬零參拾壹元為原告預供擔保，得免為假
02 執行。

03 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序事項

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
08 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。

09 原告起訴時訴之聲明為：「一、被告徐錦生應將座落苗栗縣
10 ○○鄉○○○段00000地號土地上，如原證2所示之鐵皮屋及
11 相關設施全部拆除，並應將占用土地（面積約為168平方公
12 尺，實際面積請鈞院依地政機關測量後為準）返還原告。

13 二、被告徐孟毅、徐昀妍應將座落苗栗縣○○鄉○○○段00
14 000○00000○00000地號土地上，如原證3所示之鐵製物品全
15 部拆除，並應將占用土地（實際面積請鈞院依地政機關測量
16 後為準）返還原告。三、被告不得再進入前項所示之土地上
17 興建任何設施。四、前三項聲明原告願供擔保請准予宣告假
18 執行。」（本院卷第15頁），復於民國113年9月26日變更聲
19 明如下開原告主張欄之聲明所示（本院卷第277至278頁），
20 核其主張之原因事實均未變動，僅變更請求拆除之面積及聲
21 請為假執行之範圍，核無不合，應予准許。

22 貳、實體事項

23 一、原告主張：原告於108年3月8日因買賣取得苗栗縣○○鄉○
24 ○○段00000○00000○00000地號土地（下分別以土地地號
25 稱之，合稱系爭土地），而為系爭土地之所有權人，詎未經
26 原告同意，被告徐錦生即在系爭952-6地號土地如附圖所示
27 D、E區域搭建鐵皮屋及水泥建物（下合稱系爭建物），被告
28 徐孟毅、徐昀妍則在系爭土地如附圖所示A、B、C、F區域堆
29 置金屬製品，而無權占用系爭土地。另兩造於起訴前曾交
30 涉，然被告拒絕拆除遷讓，日後恐以其他方式復行占用，故
31 請求防止之。爰依民法第767條第1項前、中、後段規定，請

01 求被告徐錦生拆除系爭建物、被告徐孟毅、徐昀妍移除系爭
02 土地如附圖所示A、B、C、F區域之地上物等語。並聲明：1.
03 被告徐錦生應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段00000地號土地
04 上，如113年6月18日苗栗縣竹南地政事務所複丈成果圖所示
05 區域D之鐵皮屋（面積162.38平方公尺）、區域E之水泥建物
06 （面積14.96平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原
07 告。2.被告徐孟毅、徐昀妍應將座落苗栗縣○○鄉○○○段
08 00000○00000○00000地號土地上，如113年6月18日苗栗縣
09 竹南地政事務所複丈成果圖所示區域A（面積0.43平方公
10 尺）、區域B（面積13.69平方公尺）、區域C（面積63.89平
11 方公尺）、區域F（面積58.83平方公尺）土地之地上物移
12 除，並應將該部分土地騰空返還原告。3.被告不得再進入前
13 二項所示之土地上興建任何設施及放置物品。4.第一、二項
14 聲明原告願供擔保請准予宣告假執行。

15 二、被告之抗辯：

16 (一)被告徐錦生則以：系爭952-6地號土地係於107年12月間自同
17 段952地號土地（下稱952地號土地）分割而來，並由原告於
18 108年3月向訴外人方偉州（下逕稱其名）購買，惟被告徐錦
19 生之父親訴外人徐金盛（下逕稱其名）及伯父訴外人徐運添
20 （下逕稱其名）等2人早在60年11月間共同以賣渡證（本院
21 卷第225頁，下稱賣渡證）向952地號土地原所有人訴外人方
22 仁融（下逕稱其名）購買該土地，並於系爭952-6地號土地
23 興建房屋及其他工作物，而原告購買系爭952-6地號土地時
24 外觀上已有系爭建物存在，且其買受時實價登錄資料亦載有
25 「土地遭他人房屋占用之瑕疵案件」等語，足證原告明知被
26 告徐錦生占用系爭952-6地號土地仍願買受之，自應受賣渡
27 證之拘束等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之
28 聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
29 執行。

30 (二)被告徐孟毅、徐昀妍則以：被告徐孟毅、徐昀妍之祖父徐運
31 添於60年間即與訴外人彭木勝（下逕稱其名）共同向原告前

01 手方偉州之祖父方仁融以賣渡證購買苗栗縣○○鄉○○○段
02 000○000地號土地，嗣系爭土地自該952地號土地分割而用
03 以興建房屋，而系爭土地由方偉州繼承後，被告徐昫妍即曾
04 於107、108年間向其表示欲購買建物坐落部分之系爭土地並
05 告以前開賣渡證等情，然因方偉州僅願出售系爭土地全部而
06 未果，嗣由原告買受，則方偉州既知悉徐運添曾買受系爭土
07 地，且與原告之交易實價登錄亦已記載「土地遭他人房屋占
08 用之瑕疵案件」等語，足見原告於購買時即知系爭土地為被
09 告徐孟毅、徐昫妍所合法占有，而應受賣渡證之拘束，並繼
10 受前手之瑕疵，否則即有權利濫用及違反誠信原則之情事等
11 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
12 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 三、本院之判斷：

14 原告主張被告徐錦生以系爭建物無權占有系爭952-6地號土
15 地，被告徐孟毅、徐昫妍則以推車、窗框、金屬製品等物品
16 無權占有系爭土地等語，為被告所否認，並以前揭情詞置
17 辯。是本件爭點厥為：(一)被告是否占有系爭土地？(二)如是，
18 被告占有系爭土地有無合法之占有權源？原告請求被告徐孟
19 毅、徐昫妍移除系爭土地之地上物有無權利濫用及違反誠信
20 原則之情形？(三)原告請求防止被告進入系爭土地興建設施，
21 有無理由？茲逐一論述如後：

22 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
24 者，得請求防止之，民法第767條第1項前段、中段、後段分
25 別定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還所有物之
26 訴，苟被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，而
27 僅以非無權占有為抗辯者，被告應就其抗辯有如何權源占有
28 之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當（最高
29 法院72年度台上字第2516號判決意旨參照）。

30 (二)被告徐錦生以系爭建物占有系爭952-6地號土地，被告徐孟
31 毅、徐昫妍則共同以推車、窗框、金屬製品等物品占有系爭

01 土地：

02 1.經查，原告主張其於107年12月31日買受系爭土地，並於108
03 年3月8日登記為所有權人，有系爭土地登記謄本在卷可稽
04 （本院卷第51至61頁），堪認原告為系爭土地登記之所有權
05 人，而得以行使物上請求權。又系爭土地目前占有狀態如附
06 圖即113年6月18日苗栗縣竹南地政事務所土地複丈成果圖所
07 示，上建有鐵皮建物與水泥建物、水泥空地，而鐵皮建物與
08 水泥建物乃有共同壁之連通建物，另有鐵皮門片、鐵製品、
09 塑膠桶、輪胎等（下合稱系爭物品）及貨櫃堆置於前開水泥
10 空地上，有勘驗筆錄、勘驗現場相片在卷可查（本院卷第16
11 3至170頁），是原告主張系爭土地上遭系爭建物及系爭物品
12 占用等情，堪信為真實。

13 2.次查，系爭建物為被告徐錦生所有，至於系爭物品則為被告
14 徐孟毅、徐昀妍所有，業為被告所自認（本院卷第145
15 頁），則被告徐錦生以系爭建物、被告徐孟毅、徐昀妍以系
16 爭物品占有系爭土地，首堪認定。

17 3.被告徐昀妍雖於本院審理中復抗辯系爭物品乃被告徐孟毅所
18 有而非其所有等語（本院卷第242、278至279頁），惟按自
19 認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經
20 他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第3項定有明
21 文。被告徐昀妍就系爭物品所有權之事實，先於本院言詞辯
22 論程序中自陳為其所有（本院卷第145頁），嗣翻異前詞稱
23 為被告徐孟毅所有，復未提出前開自認與事實不符之證明，
24 且原告亦未同意其撤銷自認（本院卷第279頁），是仍應認
25 系爭物品為被告徐孟毅、徐昀妍所有。

26 (三)被告就系爭土地並無合法之占有權源：

27 1.按買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三
28 人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權
29 移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人
30 仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得
31 以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人（最高法院95年

01 度台上字第394號判決意旨參照)。又按債權物權化效力契
02 約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用契約原先所欲達成之
03 目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之
04 實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及
05 不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因
06 素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土
07 地者知悉占有之外觀，即謂其應受原契約之拘束（最高法院
08 111年度台上字第721號判決意旨參照）。從而，買賣契約僅
09 有債權效力，原則上不得對抗後買受人，至於債權物權化效
10 力之發生，應斟酌公共利益、前契約欲達成之目的、買受人
11 是否可得知悉契約存在及占有實況等情形而依比例原則綜合
12 判斷之。

13 2.被告徐錦生雖抗辯系爭952-6地號土地乃由其父親徐金盛與
14 被告徐孟毅、徐昀妍之祖父徐運添共同於60年間向方仁融所
15 購買等語。然查，系爭952-6地號土地固於107年12月24日自
16 952地號土地分割而來，有系爭952-6地號土地第一類土地登
17 記謄本在卷可查（本院卷第59至61頁），惟由被告徐錦生所
18 提賣渡證，乃記載：買主彭木勝、徐運添於60年11月18日向
19 方仁融買受952、953地號土地沿路邊約貳分（含前賣給彭木
20 勝部分），每甲當拾萬元正計算等語（本院卷第225頁），
21 並無徐金盛之名義，且此亦與被告徐孟毅、徐昀妍所陳系爭
22 土地系由徐運添、彭木勝共同向方仁融買受等語（本院卷第
23 238頁）互核歧異，則徐金盛與方仁融間就系爭952-6地號土
24 地是否有買賣契約存在，已屬有疑，是被告徐錦生既非賣渡
25 證之債權人，概無再予探究其依賣渡證是否具合法占有權源
26 之必要。

27 3.被告徐孟毅、徐昀妍則亦以徐運添與方仁融間之賣渡證抗辯
28 其依債權物權化效力對於系爭土地有占有權源等語，惟查：
29 (1)系爭952-1地號土地於48年3月9日即自952地號土地分割而
30 來，系爭952-4地號土地則於98年1月14日始自系爭952-1地
31 號土地分割而來，有952地號土地舊登記簿謄本、系爭952-4

01 地號土地登記謄本在卷可查（本院卷第307、55頁），可知
02 系爭952-1地號乃48年3月9日即自952地號分割而出，與95
03 2、953地號土地於60年間並非同一筆土地，而系爭952-4地
04 號土地則遲至98年1月14日始自系爭952-1地號土地分割而
05 出，自亦非60年間952或953地號土地之一部，而賣渡證係於
06 60年11月18日所簽立（本院卷第245頁），該賣渡證及嗣後
07 徐運添於72年間催告之存證信函內（本院卷第300至306頁）
08 全未提及當時已分割而出且獨立存在之系爭952-1地號土
09 地，從而可知，系爭952-1、952-4地號土地並非賣渡證所載
10 之買賣標的，堪可認定。被告徐孟毅、徐昀妍雖抗辯系爭95
11 2-1、952-4地號土地均是從952地號土地分割而來，當初買
12 賣時只有寫952大地號云云（本院卷第383頁），然地號乃特
13 定土地之用，且為契約必要之點，尤以不動產買賣涉及金額
14 龐大，且買賣標的須特定以供買受人日後確定得占有之範
15 圍，當無可能僅泛略記載為是，是被告之抗辯核與土地買賣
16 交易習慣相悖，自非可採。準此，賣渡證之買賣標的既非系
17 爭952-1、952-4地號土地，則概無再予論究被告徐孟毅、徐
18 昀妍基於該賣渡證對於前開土地有無行使權利之必要。

19 (2)次就系爭952-6地號土地固於107年12月24日自952地號土地
20 分割而來，而被告徐孟毅、徐昀妍之祖父徐運添及彭木勝固
21 曾於60年間就952地號土地之買受事宜簽立賣渡證在案（本
22 院卷第245頁），惟嗣後952地號土地並未因此移轉登記予徐
23 運添或彭木勝，而由方偉州繼承取得，為兩造所不爭執，可
24 知賣渡證並未經公示登記而得使第三人知悉該等買賣關係；
25 再參以證人方偉州於113年11月5日到庭證稱：我對賣渡證沒
26 有印象，但上面記載的方仁融是我父親，代理人方俊誠是我
27 叔公。我在賣系爭土地時是透過仲介去賣，自己沒有去做，
28 現場看不出界址，是仲介跟我說有一部分被人占用，我後來
29 去現場看才確認被占用。另外土地上有被別人占用這件事我
30 是小時候聽到大人在討論，我自己沒特別注意，後來我繼承
31 系爭土地之後二、三十年都在美國，回來後才決定要賣，我

01 也沒聽說過父親有將土地賣給別人過，我跟我父親也沒有同
02 意過土地給他人使用。我不是很確定是否曾與被告討論過賣
03 土地的事情，因為過了好一陣子等語（本院卷第375至380
04 頁），可知系爭土地原所有權人方偉州所有系爭土地二、三
05 十年，亦不知有賣渡證存在，且亦未同意被告使用系爭土
06 地，再觀諸原告與方偉州間所簽立之其他約定事項（本院卷
07 第257頁，下稱其他約定事項），其中第1點記載「952地號
08 土地（即當時107年11月2日系爭952-6地號土地尚未分割前
09 之地號）有遭第三人占有興建房屋，占有關係為賣方未出租
10 或未同意該第三人興建房屋，屬於無權占有，占有關係由買
11 方自行排除，與賣方無關」等語，相較之下該約定事項第2
12 點則記載953地號上之鄭漢紀念碑為賣方同意興建，可知方
13 偉州於出售系爭土地時亦不知賣渡證存在，否則何以不就系
14 爭土地與第2點相類之約定？是此足認原告取得系爭土地
15 時，確無從得知賣渡證之買賣關係。又系爭952-6地號土地
16 固有被告徐錦生所搭建之系爭建物及被告徐孟毅、徐昀妍所
17 堆置之系爭物品所占用，然綜以其他約定事項第1點之約
18 定，亦僅能推認買賣雙方即原告、方偉州雖已知悉系爭952-
19 6地號土地遭他人占有，但不知其占有之原因，即不知賣渡
20 證之存在，當無從認定原告應受賣渡證之拘束。

21 (3)又衡以系爭952-6地號土地為位於山坡地保育區之農牧用
22 地，其上亦無已登記之建物（本院卷第59頁），本不得供建
23 築住宅居住使用，且被告徐孟毅、徐昀妍之占有狀態乃堆置
24 系爭物品之用，而被告徐孟毅亦自陳系爭物品包含其生財器
25 具等語（本院卷第145頁），並有勘驗筆錄、相片及附圖在
26 卷可查（本院卷第163、169頁），苟若許被告徐孟毅、徐昀
27 妍繼續占有系爭土地，並無增進公共利益之結果，且有害及
28 系爭952-6地號土地原係供農牧使用之目的，是經衡酌原告
29 於買受時並不知悉賣渡證之存在，及系爭952-6地號土地之
30 性質、社區發展、公共利益等損益，應認被告徐孟毅、徐昀
31 妍不得以賣渡證為占有權源對抗原告。據此，被告對於系爭

01 土地均無合法之占有權源，亦堪認定。

02 (四)原告行使系爭土地所有權並無權利濫用情事：

03 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
04 8條第1項、第2項固分別定有明文。而前開規定行使權利，
05 不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人
06 喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所
07 定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判決參照）。

08
09 2.被告徐孟毅、徐昀妍雖又抗辯原告請求拆屋還地有違反誠信
10 原則及權利濫用之情事等語。然查，原告買受系爭土地時並
11 不知悉賣渡證之存在，業如前述，況被告徐孟毅、徐昀妍堆
12 置於系爭土地之系爭物品均為動產，僅需移置他處即可，且
13 系爭土地面積共為2,536平方公尺（計算式：35+1+2,500
14 =2,536），而被告徐孟毅、徐昀妍堆置物品僅在如附圖所
15 示A、B、C、F區域，至多僅136.84平方公尺，縱計入被告徐
16 錦生所有之系爭建物，占用面積亦僅314.18平方公尺，且原
17 告除系爭土地外，另同時買受952、952-2、953、953-2、90
18 5地號等多筆土地（本院卷第257頁），而非僅購買系爭土地
19 遭占用部分，實難認原告係為損害被告徐孟毅、徐昀妍權利
20 始購買系爭土地。又原告為系爭土地之所有權人，其請求被
21 告徐孟毅、徐昀妍移除系爭物品並返還土地，乃為排除系爭
22 土地所有權之侵害，而為其所有權之正當行使，應非以損害
23 被告徐孟毅、徐昀妍為主要目的，縱使渠等因此遭受不利
24 益，亦屬無權占用土地者所應面對之當然結果，尚無從認定
25 原告有何權利濫用之情事。從而，被告徐孟毅、徐昀妍前開
26 抗辯，容非有據。

27 (五)原告得否請求防止被告進入系爭土地興建設施部分：

28 按所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所
29 所有物，並排除他人之干涉，為民法第765條所明文。又所有
30 人對於有妨害其所有權之虞者，得防止之，固為民法第767
31 條第1項後段所明定。然查，原告既為系爭土地之所有權

01 人，而被告對系爭土地則均無合法之占有權源以對抗原告，
02 業如前述，則原告依法自主占有使用收益系爭土地之權利。
03 原告雖稱其於起訴前與被告交涉返還土地未果，渠等日後恐
04 以其他方式復行占有系爭土地等語（本院卷第16頁），然兩
05 造於起訴間之交涉應屬關於被告現占有狀態之爭執，原告復
06 未提出被告於起訴後仍有進入系爭土地再行興建設施之證
07 明，則被告無權以系爭建物、系爭物品占有系爭土地之現
08 況，業得以民法第767條第1項前段、中段排除之，至現有侵
09 害排除後，原告本於所有權人之權利，自得自由使用、收益
10 系爭土地，被告亦不得任意占有之，是應無再予命被告不作
11 為之必要。是原告請求被告不得進入系爭土地興建設施之主
12 張，尚非有據。

13 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告徐錦生
14 將系爭952-6地號土地上如附圖所示區域D之鐵皮屋、區域E
15 之水泥建物拆除，被告徐孟毅、徐昀妍將系爭土地上如附圖
16 所示區域A、B、C、F之地上物移除，並應將該部分土地騰空
17 返還原告，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
18 由，應予駁回。

19 五、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假
20 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰依聲請分
21 別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執
22 行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之
24 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無
25 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
27 段。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
29 苗栗簡易庭 法 官 陳景筠

30 以上正本係照原本作成。

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。如

01 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 113 年 11 月 28 日

03 書記官 周曉羚