

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第626號

原告 旌泓企業有限公司

法定代理人 謝福森

訴訟代理人 陳景新律師

被告 彭次郎

彭范蘭英

兼 共 同

訴訟代理人 彭明海

上列當事人間請求履行協議等事件，本院於民國109年2月11日辯論終結，判決如下：

主 文

原告或其就坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○號土地所有權之繼受人，在上開土地起造建築改良物申請建造執照時，被告彭明海應為同意將其所有坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○地號、面積六十六平方公尺之土地全部，供原告或其上開繼受人使用之意思表示，被告彭明海並應將坐落上開六四一之十一地號土地上，如附圖黑色斜線區域所示、面積六點六八平方公尺之鐵皮建物拆除並回復土地原狀。

訴訟費用由被告彭明海負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，同法第255條第1項第2、7款分別定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。同法第262條第1項、第4項亦有規定。經查，本件原告原為旌泓企業有限公司（下稱原告公司）及彭明堂，並對被告彭次郎、彭范蘭英、彭明海提起本件

01 訴訟，訴之聲明原為：「先位聲明：(一)、原告公司在坐落新
02 竹縣○○鎮○○段○○○○○○號土地（下稱641-6地號土地）起
03 造建築改良物申請建造執照時，被告彭次郎、彭范蘭英應為
04 同意將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○號、面積441.81平方
05 公尺土地（下稱641地號土地）全部供原告公司使用之意思
06 表示；被告彭明海應為同意將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○
07 ○○○○號、面積66平方公尺土地（下稱641-11地號土地）全
08 部供原告公司使用之意思表示。(二)、原告彭明堂或其下列土
09 地所有權繼受人，在坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○號土
10 地（下稱641-4地號土地）起造建築改良物申請建造執照時
11 ，被告彭次郎、彭范蘭英應為同意將641地號土地全部供起
12 造人使用之意思表示；被告彭明海應為同意將641-11地號土
13 地全部供起造人使用之意思表示。備位聲明：(一)、被告彭明
14 海就641-11地號土地全部，於民國（下同）107年7月30日以
15 贈與為原因之移轉登記應予塗銷，回復為被告彭次郎、彭范
16 蘭英所共有。(二)、原告公司在641-6地號土地起造建築改良
17 物申請建造執照時，被告彭次郎、彭范蘭英應為同意將641
18 地號土地全部、641-11地號土地全部，供起造人使用之意思
19 表示。(三)、原告彭明堂或其下列土地所有權繼受人，在641
20 -4地號土地起造建築改良物申請建造執照時，被告彭次郎、
21 彭范蘭英應為同意將641地號土地全部、641-11地號土地全
22 部，供起造人使用之意思表示。」（見卷第11-12頁）。嗣
23 因被告彭次郎、彭范蘭英已就641地號土地，出具土地使用
24 同意書予原告二人，被告彭明海亦就641-11地號土地，出具
25 土地使用同意書予原告彭明堂，原告彭明堂乃撤回其本件之
26 訴訟，原告公司亦撤回對被告彭次郎、彭范蘭英，有關641
27 地號土地之請求，原告並變更聲明為：「先位聲明：原告在
28 641-6地號土地起造建築改良物申請建造執照時，被告彭明
29 海應為同意將641-11地號土地全部供原告使用之意思表示。
30 備位聲明：(一)、被告彭明海就641-11地號土地全部，於107
31 年8月17日以贈與為原因之移轉登記應予塗銷，回復為被告

01 彭次郎、彭范蘭英所共有。(二)、原告在641-6地號土地起造
02 建築改良物申請建造執照時，被告彭次郎、彭范蘭英應為同
03 意將641-11地號土地全部供起造人使用之意思表示。」（見
04 卷第99、101頁）。嗣後原告另追加請求被告彭明海應將坐
05 落641-11地號土地上之鐵皮建物拆除並回復該土地之原狀，
06 並另再為聲明之變更，最後於108年12月23日，提出綜合辯
07 論意旨（補正）狀，變更其聲明為：先位聲明：原告或其下
08 列土地所有權繼受人，在641-6地號土地起造建築改良物申
09 請建造執照時，被告彭明海應為同意將641-11地號土地全部
10 供原告使用之意思表示，並將641-11地號土地如附圖（即本
11 院108年度訴字第1023號另案事件『下稱系爭另案事件』於
12 108年10月14日之複丈成果圖）所示黑色斜線區域，面積6.6
13 8平方公尺之鐵皮建物拆除以回復土地原狀。備位聲明：(一)
14 、被告彭明海就641-11地號土地全部，於107年8月17日以贈
15 與為原因之移轉登記應予塗銷，回復為被告彭次郎、彭范蘭
16 英所共有，並應將641-11地號土地如附圖所示黑色斜線區域
17 ，面積6.68平方公尺之鐵皮建物（下稱系爭鐵皮建物）拆除
18 以回復土地原狀。(二)、原告或其下列土地所有權繼受人，在
19 641-6地號土地起造建築改良物申請建造執照時，被告彭次
20 郎、彭范蘭英應為同意將641-11地號土地全部供起造人使用
21 之意思表示。」（見本院卷第241-243頁）。經核原告上開
22 所為訴之撤回，已經被告視為同意撤回，而原告變更訴之聲
23 明，與原訴之請求基礎事實仍屬同一，亦無礙於被告之防禦
24 及訴訟之終結，揆諸前揭規定，程序上於法均無不合，均應
25 准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：

28 (一)、被告彭次郎、彭范蘭英前將渠等共有坐落新竹縣○○鎮○○
29 段○○○ ○號（重測前為田新段45地號）土地分割出多筆新地
30 號贈與其四名兒子，分別為於88年3月22日將同段641-3地
31 號土地贈與長子即被告彭明海、將同段641-4地號土地贈與

次子即訴外人彭明堂、於97年間將同段641-7地號土地贈與三子彭鍾祥、同段641-6地號土地贈與四子彭明賢，之後並分別出具系爭641地號土地全部範圍之土地使用同意書給該四名兒子，於同意書第2至4條，載明同意永久無償提供系爭641地號土地供渠等出入道路、管線、排水溝永久通行使用，並同意配合渠等申請建築使用執照之用印，亦承諾日後其該筆641地號土地出售或贈與第三人時，必將告知該第三人上情，且日後雙方所有權人異動，同意書仍繼續有效之內容，故彭次郎、彭范蘭英出具上開同意書，亦係為其四名兒子或其權利繼受人，在上開受贈土地起造建築物申請建照時所使用。原告於105年7月8日向彭明賢購買系爭641-6地號、面積330.59平方公尺土地所有權全部，總價新臺幣（下同）1,030萬元，已全部交付，並於105年8月10日辦畢所有權移轉登記，原告並已於同年7月19日，與被告彭次郎、彭范蘭英簽立原證3土地使用同意書。嗣原告於108年5月擬於系爭641-6地號土地起造建物，發覺被告彭次郎、彭范蘭英於107年7月25日將原面積為507.82平方公尺之系爭641地號土地，分割出面積66平方公尺之同段641-11地號土地，並於107年8月17日以贈與為原因移轉登記予被告彭明海，經原告依上開土地使用同意書，請求被告三人配合用印以申請建造執照，被告彭次郎、彭范蘭英二人已同意，並就分割後之系爭641地號土地（面積441.81平方公尺）之全部，提出使用同意書，但被告彭明海卻拒絕出具系爭641-11地號土地之使用同意書予原告，致原告至今無法申請建造執照。因被告彭次郎與彭范蘭英前於將原641地號土地，分割出土地並贈與移轉予其四名兒子時，已同時交付土地使用同意書，被告彭明海於受贈641-3地號土地時，自應瞭解上情，而被告彭次郎與彭范蘭英再於107年8月間，自641地號土地分割出641-11地號而贈與予被告彭明海時，衡情被告彭次郎、彭范蘭英已將土地使用同意書所規定之上開內容，告知被告彭明海，被告彭明海亦因同意履行土地使用同意書之義務，而受贈系爭641

01 -11地號土地，且被告彭明海亦已出具641-11地號土地之使
02 用同意書予彭明堂，故依民法第148條第2項之誠信原則，被
03 告彭明海自亦應出具641-11地號土地之使用同意書，供原告
04 在641-6地號土地申請建造執照時使用；且依同意書第3、4
05 條規定，使上開第2條規定具有對世之效力而有債權物權化
06 之性質，已對被告彭明海發生效力，故被告彭明海應依原證
07 3同意書第2條之約定，於原告或其繼承人就641-6地號土地
08 申請建照時，應同意將641-11地號土地供原告或其繼承人使
09 用。另系爭641、641-11地號土地，目前已係641-6地號土地
10 ，對外通行所使用到之私設道路用地，又依建築技術規則建
11 築設計施工編第118條、臺灣省建築管理規則第5條第1項第1
12 款、第7條、新竹縣建築管理自治條例第5條等之規定，641
13 -6地號屬工業區建築用地，其旁須留設有八米寬之私設通路
14 ，始得合法申請取得建照，且在已開闢之道路上搭蓋地上物
15 ，會阻礙道路之通行，已不符合前開法令「已開闢道路」之
16 規定，而被告彭明海之系爭鐵皮建物，經系爭另案事件囑託
17 測量結果，已占用到641-11地號土地，如附圖黑色斜線所示
18 約6.68平方公尺，致641、641-11地號土地在該處之私有道
19 路寬度，僅剩約7.5或7.8公尺而不足8公尺，且無法檢討其
20 週邊土地讓私設道路寬可達8公尺，倘未拆除該鐵皮建物，
21 依上開之法令，641-6地號即無法合法申請取得建照，被告
22 彭明海既有配合原告申請取得建照，並提供641-11地號整筆
23 土地供原告通行使用之義務，原告自得依前開「土地使用同
24 意書」第2條約定，一併請求被告彭明海拆除641-11地號土
25 地上之該鐵皮建物，以回復系爭641-11地號土地原狀，俾64
26 1、641-11地號上之私設通路寬可達8公尺，以利原告或其繼
27 受人就641-6地號土地申請取得建照。為此，原告爰依原證3
28 系爭土地使用同意書、民法第148條第2項誠信原則、債權物
29 權化及上開之規定，提起本件先位之訴，並先位聲明如主文
30 第一項所示。

31 (二)、又被告彭次郎、彭范蘭英於107年7月25日將原本面積為507.

82平方公尺之系爭641地號土地，分割出同段641-11地號土地，並於107年8月17日贈與移轉登記予被告彭明海，不僅使641地號土地減少66平方公尺，且因其等故意或過失未命被告彭明海提出如原證3之土地使用同意書交予原告，致自陷須被告彭明海配合始能履約之窘境，更於107年8月17日，將系爭641地號土地設定1,500萬元之普通抵押權予被告彭明海，然渠等間並無任何借款債權債務關係，如此自損重大權益之作為，顯非被告彭次郎、彭范蘭英在正常情況下應有之舉措，而係受被告彭明海教唆所致。又被告彭明海除拒絕於原證6之土地使用權同意書上簽名，嗣於本院言詞辯論期日亦表明伊要行使其土地所有權，拒絕出具同意書予原告，顯見被告彭明海明知原告於105年7月8日向彭明賢購買系爭641-6地號土地，卻教唆被告彭次郎、彭范蘭英將系爭641地號土地分割增加641-11地號土地，並贈與移轉予伊，再以其為641-11地號土地所有權人為由，拒絕配合原告申請建照；且為防止被告彭次郎、彭范蘭英因債務不完全給付遭原告請求損害賠償，除在系爭641地號土地虛偽設定1,500萬元之普通抵押權，641-5地號土地虛偽設定1,000萬元之普通抵押權予被告彭明海外，被告彭明海更於108年11月10日，要求所有利用系爭641地號土地之鄰地地主，應共同以每坪88,000元之價格購買系爭641、641-11地號全部土地，被告三人上開所為，顯係被告彭明海教唆被告彭次郎、彭范蘭英合謀，將641地號土地分割增加641-11地號土地，並贈與移轉該筆土地予被告彭明海，卻未要求被告彭明海提出與原證3相同內容之土地使用同意書交予原告，使被告彭次郎、彭范蘭英對原證3之債務一部陷於不能履行，原告因此即受有損害，是依民法第185條共同侵權行為規定、最高法院18年上字第2633號、66年台上字第2115號判例意旨，被告三人上開所為，亦已對原告構成共同侵權行為。為此爰依民法共同侵權行為、原證3土地使用同意書等約定，提起本件備位之訴，並備位聲明請求如前述原告最後變更後之聲明所示。

01 二、被告之答辯：

02 (一)、緣 641 地號土地原為被告彭次郎、彭范蘭英所有，88 年間被
03 告彭次郎、彭范蘭英將 641 地號土地分割出 641-3 地號土地 80
04 坪及 641-4 地號土地 113 坪，再由其等二名兒子即被告彭明海
05 與彭明堂 2 人抽籤分配，被告彭明海分得 641-3 地號 80 坪土地
06 ，彭明堂取得 641-4 地號 113 坪土地。其後 97 年間被告彭次郎
07 、彭范蘭英再自 641 地號土地，分割出 641-6 地號及 641-7 地
08 號各 100 坪土地贈與另二名兒子彭明賢、彭鍾祥，此情為被
09 告彭明海所知悉，乃向父母表明其少分得 20 坪土地，被告彭
10 次郎、彭范蘭英當時承諾將來會補足 100 坪土地予被告彭明
11 海，其間被告彭次郎、彭范蘭英並應部分兒子之要求，於 10
12 4 年 8 月 21 日出具類如被證 3 之土地使用同意書予上開四名兒
13 子各一份以供使用。嗣被告彭次郎、彭范蘭英即於 107 年間
14 ，自 641 地號土地分割出 641-11 地號 20 坪土地贈與予被告彭
15 明海，補足 100 坪土地以示公平。由被告彭次郎及彭范蘭英
16 於 104 年 8 月 21 日所出具之上開土地使用同意書第三點之約定
17 觀之，已明白記載 641 地號土地得贈與或分割與他人，且被
18 告彭明海先前並不知彭明賢出售土地予原告公司，亦不知父
19 母有與原告公司簽訂原證 3 土地使用同意書，且原證 3 及原證
20 6、8 等土地使用同意書，均係被告彭次郎及彭范蘭英於 108
21 年 7 月 3 日始簽立，係在被告彭明海受贈取得 641-11 地號土地
22 之後，故就原證 3 之土地使用同意書，顯無原告所稱債權物
23 權化效力之適用，被告彭明海既非該同意書之簽立者，自不
24 受其效力所拘束。另被告彭明海乃基於兄弟之間感情，並以
25 要求彭明堂撤銷本件訴訟為條件，始同意出具 641-11 地號土
26 地同意書予彭明堂，自無原告所稱違反誠信原則情事。

27 (二)、至原告所指 641-11 地號土地上之系爭鐵皮屋並非被告彭明海
28 所建，而是因訴外人住商不動產公司，向被告彭明海承租坐
29 落同段 644 地號土地上之建物一樓，該公司乃於 104 年間在該
30 建物旁，坐落之 644 地號土地上搭建該鐵皮建物並屬該公司
31 所有，作為其之廁所和倉庫使用，縱使系爭鐵皮建物之屋簷

有占到 641-11 地號土地，也不會影響到 641、641-11 地號土地之通行，否則因鐵皮建物之屋簷，均在該處之排水溝及一電線桿所在處之範圍內，如需拆除該鐵皮建物，無異亦應一併拆除該排水溝及電線桿，此顯不合理，且 641-11 地號所有權人為被告彭明海，得自由使用自己之所有物，並排除他人干涉，原告請求被告彭明海拆除系爭鐵皮建物，並無理由。又 641 及 641-11 地號土地均為私人土地，非道路用地，自非原告所指已開闢之道路。再本件係為被告彭明海之兄弟間因爭財產等事宜，被告彭明海擔心被告彭次郎、彭范蘭英遭人拐騙土地，為了保障被告彭次郎、彭范蘭英土地安全，始由被告彭次郎、彭范蘭英就系爭 641 及 641-5 地號土地，設定普通抵押權予被告彭明海，被告彭次郎、彭范蘭英並未積欠被告彭明海任何借款，並因先前自父母處少受贈 20 坪土地，其後乃由父母補足而分割贈與 641-11 地號土地予被告彭明海，被告三人上開所為，絕無損害原告之目的及意思，亦未對原告構成共同侵權行為。故本件原告先備位之請求均無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)、系爭 641 地號土地原為被告彭次郎、彭范蘭英所共有，88 年間被告彭次郎、彭范蘭英，先將 641 地號土地分割出 641 -3 地號（面積 264.47 平方公尺）、641-4 地號（面積 378.07 平方公尺），並分別於同年間將 641-3 地號土地所有權贈與登記予被告彭明海、641-4 地號土地所有權贈與登記予彭明堂，其後 97 年間被告彭次郎、彭范蘭英再自 641 地號土地，分割出 641-6 地號（面積 330.59 平方公尺）、641-7 地號（面積 330.59 平方公尺），並於同年間贈與登記 641-6 地號土地所有權予彭明賢、641-7 地號土地所有權予彭鍾祥（見卷第 28、53、131-137 頁、179 頁）。
- (二)、原告於 105 年 7 月 8 日與彭明賢簽訂土地買賣契約書，向彭明賢購買其所有 641-6 地號、所有權全部之土地，並已於 105 年 8 月 10 日移轉登記為原告所有（見卷第 23-36 頁）。原告並有

與被告彭次郎、彭范蘭英，簽訂原證3之土地使用同意書，第一條記載：坐落641地號土地面積507.82平方公尺權利範圍全部土地一筆之所有權人彭次郎、彭范蘭英（甲方）；坐落641-6地號土地之所有權人（乙方），第二條載明：「甲方（即被告彭次郎、彭范蘭英）願意無償提供其上列所有座落土地（即641地號面積507.82平方公尺權利範圍全部）作為乙方（即原告）出入道路、管線、排水溝渠等永久通行使用，乙方施工完成後須將路面恢復原狀，不得以私人利益做他項使用，日後甲方修復和維護土地費用，乙方須無條件配合及分擔費用（如附圖）。並同意配合乙方申請建築使用執照之用印，屬實無訛，恐口說無憑，特立此同意書為據。」、第三條載明：「甲方承諾日後土地若出售或贈與第三人，必將本同意書告知該第三人，以保障乙方所有權人之權益。」、第四條約定：「如甲、乙方所有上列之土地所有權人異動本同意書仍屬有效。」（見卷第39頁）。

（三）、被告彭次郎、彭范蘭英於107年7月25日，將原面積為507.82平方公尺之641地號土地，分割出面積66平方公尺之同段641-11地號土地，641地號面積減少為441.81平方公尺，並於107年8月17日，以贈與為原因，移轉登記641-11地號土地之全部所有權予被告彭明海名下（見卷第29、45、47頁）。

（四）、於641-11地號土地上，目前坐落有如附圖黑色斜線所示、面積6.68平方公尺之鐵皮建物，扣除該鐵皮建物占用641-11地號位置之寬度後，於鐵皮建物旁之641、641-11地號土地合計之寬度不足8公尺（見卷第267、276、318頁）。

四、兩造之爭點及本院之判斷：

原告主張被告彭次郎、彭范蘭英就共有之641地號土地，先後於88年、97年間分割出641-3、641-4、641-6、641-7地號土地，並就該四筆土地，依序贈與移轉登記予四名兒子即被告彭明海、彭明堂、彭明賢、彭鍾祥所有，之後並出具其等類如被證3之土地使用同意書各一份乙節，有原告提出之原證8土地使用同意書影本份為證（見卷第57-58頁），且被告

亦陳稱於104年8月21日，被告彭次郎、彭范蘭英有應部分兒子之要求，出具各兒子類如被證3之土地使用同意書各一份等節，並提出被證3之土地使用同意書影本一份為據（見卷第125、199-200、209-210、271-272頁），是以被告彭次郎、彭范蘭英有於104年8月間，出具類如被證三之同意書各一份，以供各獲受贈土地之每位兒子使用等情，堪信為實在。茲本件兩造間所爭執，應予以審究者，在於：(一)、原證3系爭土地使用同意書，被告彭次郎、彭范蘭英係何時與原告所簽立？該同意書之約定，能否拘束被告彭明海？(二)、原告請求被告彭明海拆除系爭鐵皮建物，有無理由？爰予以論述如下。

(一)、原證3系爭土地使用同意書，被告彭次郎、彭范蘭英係何時與原告所簽立？該同意書之約定，能否拘束被告彭明海？

1、原告主張其於105年7月間向彭明賢購買641-6地號土地後，於同月19日與被告彭次郎、彭范蘭英簽訂原證3土地使用同意書之情，已據原告提出原證3該份土地使用同意書影本在卷為憑（見卷第39頁），經核該同意書載明簽訂日期為105年7月19日，且被告於本件審理初期，亦不爭執該同意書係於105年7月19日所簽立（見卷第199頁、272頁被告之書狀）。雖被告嗣改稱原證3同意書係於108年7月3日始簽立，因先前被告彭次郎、彭范蘭英未曾與原告公司負責人見過面，不可能於105年7月間簽立等節云云，然此為原告所否認，而被告所稱之簽立日期108年7月3日，核與同意書記載之105年7月19日已有不同，且依原證3同意書第1條，記載641地號土地面積為507.82平方公尺，此面積為641地號土地於107年7月25日另分割出641-11地號土地前之面積，於107年7月25日另分割出641-11地號後，641地號土地面積僅剩441.81平方公尺，此有該等土地之登記謄本在卷可參（見卷第29、45-47頁），是從原證3同意書第1條記載641地號土地面積為507.82平方公尺，應可推認簽立日期係在107年7月25日之前，而非在被告所稱之108年7月3日時，此外，被告亦未進一

步舉證原證3同意書確係於108年7月3日始簽立，是被告彭次郎、彭范蘭英就原證3同意書，係於105年7月19日所簽立之情，應堪認定。

2、次查，探究被告彭次郎、彭范蘭英所以會簽立原證3同意書予原告，乃係延續其前於104年8月間，出具類如被證3同意書予受贈641-6地號土地之子，即原告所購入641-6地號土地之前手彭明賢而來，此從原證3同意書與被證3同意書之內容，幾乎均相同之情，即可為證。而被告彭次郎、彭范蘭英先前係因自641地號土地，分割出641-6地號土地贈與其子彭明賢，然因所分割出之641-6地號土地，本身未直接臨現有巷道（馬路），須經由641地號土地以對外通行連接馬路，並須取得641地號土地地主同意其通行之同意書等文件，該641-6地號土地，始得合法申請建照以興建建物，被告彭次郎、彭范蘭英乃簽立、出具類如被證3之同意書等節，為被告所不否認，並有原證3及被證3同意書之第2條約定內容，及641-6、641-3、641地號土地之地籍圖影本暨上開土地現場之相關位置照片在卷可參（見卷第40、177、191、213頁）。是以被告被告彭次郎、彭范蘭英既因上開緣由，先後於104年、105年間出具類如被證3同意書及原證3同意書予彭明賢及原告，就該等同意書之法律關係而言，係由被告彭次郎、彭范蘭英，同意提供其當時所有之641地號土地之全部（面積507.82平方公尺），無償永久供641-6地號土地作為出入道路對外通行使用，並承諾願配合641-6地號土地地主申請建照之用印，核其性質，固僅屬被告彭次郎、彭范蘭英先後與彭明賢或原告間，就641地號土地，供641-6地號土地無償通行使用，並配合641-6地號土地申請建照之債權契約關係。

3、惟按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得喪失、變更之要件，以保護善

01 意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契
02 約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（大法
03 官會議釋字第349號理由書參照）：又按以不動產為標的之
04 債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上
05 之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登
06 記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取
07 得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三
08 人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定
09 當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含
10 使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其
11 事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具
12 備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為
13 公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三
14 人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果，
15 …，並參照司法院釋字第三四九號解釋文、理由書暨協同意
16 見書、部分不同意書、不同意見書及本院四十八年台上字第
17 一〇六五號判例意旨自明（最高法院97年度台上字第1729號
18 民事裁判要旨參照）。

- 19 4、經查，核諸原證3、被證3之土地使用同意書，其中第2條均
20 已載明641地號土地，係無償供作為641-6地號等土地出入道
21 路之永久通行使用，且於契約第3條中，亦約定甲方即641地
22 號土地所有權人，即被告彭次郎、彭范蘭英，承諾日後其64
23 1地號土地若出售或贈與第三人，必將本同意書告知該第三
24 人，以保障乙方即641-6地號土地所有人之權益，並於第4條
25 中，再約定：如甲、乙方所有上列之土地所有權人異議，本
26 同意書仍屬有效（見本院卷第39、209-210頁），可見被告
27 彭次郎、彭范蘭英當時已認知自641地號所分割出來之641-6
28 地號土地，需經由641地號土地始能對外通行，乃同意無償
29 提供641地號整筆土地，繼續永久供641-6地號土地對外通行
30 之用，並同意配合641-6地號地主興建建物申請建照之用印
31 ，且於此二筆土地地主變動時猶然。準此，被告彭次郎、彭

01 范蘭英當時所同意641地號土地之全部，繼續永久性地作641
02 -6地號土地對外通行之用，且不因同意書簽立後二筆土地地
03 主之變動而受到影響，即具有類如物權對世效、追及力之效
04 力，此等約定之內容，實已具有物權化之性質。又自641-6
05 地號土地分割出來後，該筆土地事實上已繼續利用641地號
06 及後來分割出來之641-11地號土地之路面，以對外通行多年
07 ，該641、641-11地號土地已屬私設道路等情，亦有卷附該
08 二筆土地之現場照片在卷可參（見卷第177頁），此等情形
09 ，亦已具有使第三人知悉之公示外觀。又被告彭次郎、彭范
10 蘭英於104年8月間，已出具類如被證3之土地使用同意書予
11 包括被告彭明海該四名兒子，已如前述，是以其等彼此之間
12 ，包括被告彭明海，就該等同意書之內容，當時自均已知悉
13 而了解，故縱使被告彭次郎、彭范蘭英於107年8月間，贈與
14 641-11地號土地予被告彭明海時，未將原證3內容告知被告
15 彭明海，然仍無礙被告彭明海於受贈641-11地號土地時，
16 業已知悉原證3同意書第2-4條約定內容之情事，退步言之，
17 被告彭明海就上情亦係可得而知。況縱認（假設語氣）原證
18 3同意書，為如被告所稱，被告彭次郎、彭范蘭英係於108年
19 7月3日始簽立，然因被告彭次郎、彭范蘭英於97年間，即已
20 分割出641-6地號土地贈與予彭明賢，並於104年間出具類如
21 原證3、被證3內容之同意書予彭明賢，此情為被告彭明海於
22 104年間即已知悉，且同意書內包括有類如物權對世效、追
23 及力之約定，業如前述。準此，即不應因原告與被告彭次郎
24 、彭范蘭英間訂立原證3土地使用同意書之時點，係晚於被
25 告彭明海受贈641-11地號土地時，即影響其認定。

26 5、從而，基於前揭「債權物權化」之法理，被告彭明海既自其
27 前手即被告彭次郎、彭范蘭英，受贈而取得自641地號所分
28 割出之641-11地號土地所有權，自仍應繼受其前手即被告彭
29 次郎、彭范蘭英，與原告前所簽訂，原包括641-11地號土地
30 之原證3土地使用同意書契約之拘束，被告彭明海辯稱其非
31 原證3同意書之當事人，不受該契約效力拘束云云，尚非可

01 取。則原告依原證3土地使用同意書前述第2至4條之約定，
02 先位聲明請求原告或其就641-6地號土地所有權之繼受人，
03 在641-6地號土地起造建物申請建照時，被告彭明海應為同
04 意將其所有641-11地號、面積66平方公尺之土地全部，供原
05 告或其上開繼受人使用之意思表示，即屬有據，應予准許。

06 (二)、原告請求被告彭明海拆除系爭鐵皮建物，有無理由？

07 1、系爭641-6地號土地，其使用分區為工業區，屬工業區之建
08 築用地，面積為330.59平方公尺，有原告提出該土地之登記
09 謄本及使用分區證明書影本各一份在卷可憑（見卷第27-28
10 頁）。是以上開土地之面積而言，在該筆土地上興建廠房時
11 ，其廠房之總樓地板面積應可逾70平方公尺之情，已堪以認
12 定。而按「本章之適用範圍依左列規定：七、工廠類，其作
13 業廠房之樓地板面積之和超過五十平方公尺或總樓地板面積
14 超過七十平方公尺者。」；「前條建築物之面前道路寬度，
15 除本編第一百二十一條及第一百二十九條另有規定者外，應
16 依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之
17 主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路：…二、其他建
18 築物應臨接寬八公尺以上之道路。但前款用途以外之建築物
19 臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築
20 線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退
21 縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。三、建築基
22 地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以
23 私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規
24 定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路，且私設通路
25 所占面積不得計入法定空地面積。」，建築法第97條授權制
26 定之建築技術規則建築設計施工編第117條第7款、第118條
27 第1項第2款及第3款已有規定，再參以新竹縣政府函覆本件
28 原告訴訟代理人之函文（下稱系爭函文），已表示：「○○
29 ○鎮○○段○○○○○○號土地申請工廠類用途之建築執照，以
30 同段641、641-11地號等2筆土地作為臨接建築線之私設通路
31 ，其寬度應符合建築技術規則建築設計施工編第118條規定

，至於通路寬度未足8公尺者，則應委由依法登記開業之建築師就基地周邊土地現況檢討達到法定寬度後為之。」等情（見卷第313頁）。準此，依上開規定及新竹縣政府之函文，可知系爭641-6地號土地欲申請建照以興建廠房時，其所臨接之私設通路，即系爭641、641-11地號土地之通路寬度，需達8公尺，始得合法申請取得建照。

2、查，系爭641、641-11地號土地合計之寬度，原有達8公尺，此經以附圖所示之比例尺比例加以計算得明。而於641-11地號土地上，目前坐落有如附圖黑色斜線所示、面積6.68平方公尺之鐵皮建物，扣除該鐵皮建物占用641-11地號位置之寬度後，系爭641、641-11地號土地於該鐵皮建物旁合計之寬度已不足8公尺，僅剩約7點多公尺寬，此亦有附圖可供核對及計算而得知。又原告先前為在641-6地號土地申請建照，所委託向主管機關申請建築指示線之證人即建築師林清恕，已到庭具結證稱：系爭函文的意思是指扣掉被佔用的部分，還有足夠八米的話，就可以申請建照。因為641、641-11地號路寬只有八米，但是其中一部分被地上物佔用，而且也沒有其他週邊土地可以檢討，讓它符合八米寬的道路等情（見卷第373頁），可知亦無法藉由周邊土地現況之檢討，以讓641-6對外之通路，在扣除上開鐵皮建物之占用寬度後，仍可達到8公尺之寬度。至證人林清恕雖一開始曾證稱：641、641-11地號合計之道路寬度雖不足8公尺，因縣政府建管科人員在核發建照前，不會去現場勘查並實際量道路之寬度，其僅係依土地使用同意書上所示提供通行土地之寬度，如達8公尺即會核發建照，不會管供通行之土地，是否有地上物占用，致其路面寬度不足8公尺，是到核發使用執照階段，建管人員始會實際量測道路寬度，如不足8公尺即不會核發使用執照等情（見卷第372頁），其所述核發建照時，建管人員不會去現場查看供通行土地上面是否有地上物，量測其實際可供通行之道路寬度是否合於法律規定乙節，已與上開所述之法令規定有所不符，且證人隨後亦證稱表示：伊剛剛

01 所說核發建照時，建管科人員不會去看道路寬度，那個只是
02 實務上建管科的作法，但是依照法律規定，必須要符合八米
03 寬的道路，沒有被佔用，才可以核發建照。所以本件641、6
04 41-11地號因為路寬扣掉鐵皮屋後，不足八米，又沒有其他
05 週邊土地可以檢討，讓它達到可以足夠八米，所以以法令規
06 定而言，系爭641-6地號是沒辦法申請取得建照；依照法律
07 規定641、641-11地號要符合八米寬，而且上面沒有被地上
08 物佔用，導致寬度不足八米，系爭641-6地號土地才可以核
09 發建照，所以依照法律規定，如果嚴格遵守，建管科人員在
10 核發建照前，就應該要去現場看道路寬度，是否未被佔用而
11 足夠八米，只是實務的實際操作上，通常在核發建照階段，
12 他們不會去現場看，可能是人力等等的問題，是到核發使用
13 執照時，才會去現場看等語（見卷第373頁）。是以尚不能
14 以目前實務作法上，可能因主管機關建管科人員人力不足等
15 原因，而於核發建照前，未至現場量測、查看實際可供通行
16 土地之寬度，即謂本件得毋視於上開法令之規定，於641-11
17 地號土地部分有地上物占用，致其與641地號土地合計寬度
18 不足8公尺情況下，系爭641-6地號土地定能合法申請取得建
19 照。故依法令而言，641-6地號土地，因其供通行之641-11
20 地號上，有上開鐵皮建物占用，扣除遭占用部分，與641地
21 號土地合計可供通行之寬度不足8公尺，已致641-6地號土地
22 無法合法申請取得建照之情，應堪以認定。

23 3、又查，依原證3之土地使用同意書第2條，業已約明被告彭次
24 郎、彭范蘭英係要無償提供分割出641-11地號前之641地號
25 土地之整筆，供原告之641-6地號土地出入道路、施設管線
26 、排水溝等永久通行使用，且應配合原告辦理641-6地號土
27 地建築執照之申請，第7條並約定：甲方（即被告彭次郎、
28 彭范蘭英）應檢附身分證影本供乙方（即原告）申請建築執
29 照之同意書配合使用，而重申同旨（見卷第39頁），而被告
30 彭明海嗣後自被告彭次郎、彭范蘭英受贈取得641-11地號土
31 地，應同受上開原證3同意書約定之拘束，已如前述。是以

01 依原證3同意書之約定，被告彭明海對原告，即負有提供其
02 641-11地號整筆土地，供原告641-6地號土地對外通行使用
03 ，並配合原告申請取得建照之義務，並為其所負契約之主要
04 義務。且因上開鐵皮建物，恰位於641、641-11地號土地，
05 連接到現有巷道（馬路）轉彎之出入口處（見卷289頁現場
06 照片），而在該出入口處，為利日後工廠車輛之轉彎及進出
07 ，亦有在該處之641、641-11地號土地，留設8米寬路面之必
08 要。雖被告彭明海辯稱：上開鐵皮建物非其所興建，係訴外
09 人住商不動產公司於104年間所建，為該公司所有，非其所
10 有，然此為原告所否認。經查，被告彭明海於本件審理時，
11 起初並未否認該鐵皮建物係其所建並屬其所有（見卷第195
12 ），且其於系爭另案事件審理時，亦自承該鐵皮建物係其所
13 有，於該事件中始終均未主張該建物非其所建及非其所有，
14 已據本院調取該另案事件卷宗查明無訛（見該另案事件卷宗
15 影本第95頁），是其於本件嗣後改稱該建物非其所建及所有
16 云云，已非事實。況該鐵皮建物係緊連搭設在被告彭明海所
17 有、位於同段644地號土地透天建物之牆壁上，且係供該透
18 天建物一樓承租戶住商不動產公司做倉庫、廁所用，已為
19 被告彭明海所陳稱在卷，並有該等建物現場照片在卷可參（
20 見卷第275、289、318頁）。而按「所謂附屬建物，係指依
21 附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如
22 依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性
23 （如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，
24 而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出
25 之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第八百十一條之規定，
26 固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權
27 範圍因而擴張。」，有最高法院100年度台上字第4號民事判
28 決判旨可參。是以縱認（假設語氣）該鐵皮建物係被告彭明
29 海之承租人住商不動產公司所搭建，然因該鐵皮建物係供作
30 廁所用及倉庫使用，於使用上並未具有獨立性，揆諸上開之說
31 明，應屬該透天房屋之附屬建物，為該透天房屋所有權之擴

張，其所有權即屬被告彭明海所有，被告彭明海辯稱該鐵皮建物非其所有乙節，即非可採。

4、是以占用641-11地號土地之系爭鐵皮建物，既屬被告彭明海所有，且該鐵皮建物之存在，又影響到641-6地號土地所有人即原告，就641-11地號土地之通行及建照之申請，而被告彭明海對原告，又負有配合其申請取得建照，以及提供641-11地號整筆土地，以供通行之義務，故原告本於原證3土地使用同意書之法律關係，訴請被告彭明海將坐落641-11地號土地上，如附圖黑色斜線區域所示、面積6點68平方公尺之鐵皮建物拆除並回復土地原狀，於法亦屬有據，應予准許。

(三)、從而，原告依原證3土地使用同意書及債權物權化之法理，請求原告或其就系爭641-6地號土地所有權之繼受人，在該641-6地號土地起造建物申請建照時，被告彭明海應為同意將641-11地號土地全部，供原告或其繼受人使用之意思表示，被告彭明海並應將坐落641-11地號土地上，如附圖黑色斜線區域所示、面積6點68平方公尺之鐵皮建物拆除，並回復土地原狀，均有理由，應予准許，爰判決如主文第一項所示。又原告先位之訴既有理由，備位之訴即無庸判決，附此敘明。

(四)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 29 日
民 事 第 二 庭 法 官 鄭 政 宗

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 6 月 29 日
書 記 官 楊 嘉 惠