

裁判字號：最高法院 104 年台上字第 2303 號民事判決

裁判日期：民國 104 年 12 月 02 日

裁判案由：請求排除侵害

最高法院民事判決 一〇四年度台上字第二三〇三號

上訴人 羅偉芳

訴訟代理人 高煒輝律師

被上訴人 江碧玲

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國一〇三年十月七日台灣高等法院第二審判決（一〇二年度上字第一二七三號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段一三二、一三三、一三六、一三七、一三八地號土地（下稱系爭各該地號土地）上之建築物為集合住宅（下稱系爭集合住宅），其中門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○號一樓房屋（下稱系爭五號一樓房屋）為伊所有，上訴人則為同上巷三號一樓房屋（下稱系爭三號一樓房屋）所有人。系爭一三六地號土地係供系爭集合住宅區分所有權人通行之既成巷道及法定空地已歷三十四年，且為法定共有、共用之公共設施，惟上訴人否認伊對該土地有通行權，且違反公寓大廈管理條例、建築法等規定，擅私自設磚造圍牆、花台、停車位等不合原供通行之法定空地設置目的為使用。然伊之系爭五號一樓房屋僅能自屋內客廳經由系爭一三六地號土地通往宜安路二六巷巷道，而無其他出入口等情，爰類推適用民法第七百八十七條規定及依民法第一百四十八條、第一百八十四條、第七百六十七條、第七百六十五條、第六十八條、第八百十九條、第八百二十一條與建築法第十一條之規定，求為確認伊就上訴人所共有系爭一三六地號土地之通行權存在，上訴人不得為妨害伊通行行為之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

上訴人則以：被上訴人非系爭一三六地號土地之所有權人，系爭五號一樓及三號一樓房屋所屬建築物不符公寓大廈管理條例第三條第一項所定義之公寓大廈，本件自無適用公寓大廈管理條例相關規定之餘地，被上訴人主張有系爭一三六地號法定空地之區分所有權並無理由等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：坐落改制前台北縣潭墘段潭墘小段三三二之一、三三二之二、三三二之三地號土地（下稱系爭各該地號土地）、其上門牌號碼改制前台北縣中和市○○路○○○○○○○○○○號各附之一、之二、之三、之四建物，係依改制前台北縣政府建設局六

十八年使字第○五九號使用執照（下稱第○五九號執照）完工，而系爭一三六地號土地於民國六十七年五月三十日分割自前開三三二之一地號，並於八十二年五月二日重測變更，而系爭三號建築物係坐落分割、重測後之系爭一三二、一三六地號土地，系爭五號建築物則係坐落分割、重測後之系爭一三三地號土地，為各該建築物各層區分所有權人所共有，上訴人、被上訴人即分別為系爭三號一樓、五號一樓房屋之所有權人。依六十年十二月二十三日修正之建築法第十一條規定，建築法所稱建築基地，為一宗土地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。前項空地之保留，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，迨七十三年十一月七日修正時，增設第一項後段規定，建築基地如原為數宗，於申請建築前應合併為一宗土地；同條第三項規定，應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。依此，七十三年建築法第十一條規定修正前，建築基地雖未明定應合併為一宗，然既以同一使用執照申請建築基地，則該基地留設之空地，自係供同時所聲請興建之建築物與其前後左右之道路或其他建築物間距離之用，不因嗣後該空地未經登記為建築物區分所有人所有而有不同。另建築技術規則建築設計施工編第一條第十八款規定，所稱集合住宅，乃指具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物而言。兩造所有房屋之系爭一、三、五號所屬建築物係由同一宗土地申請建築並領有第○五九號執照完工，於取得使用執照前因土地分割，將分割後土地登記為坐落建物區分所有權人共有，其中系爭一三六地號土地係自前開建築基地分割、重測而來，且該土地目前大部分為通道，小部分靠馬路部分有水溝使用，再經核對使用執照卷內原核准配置圖結果，其確為包括兩造所有房屋之集合住宅所領第○五九號執照之申請基地及法定空地。另上訴人亦自陳系爭一三六地號土地上有系爭一、三號建物之樓梯間，約占該土地五分之一至四分之一，可能為單純化，而僅將分割後之系爭一三六地號土地登記為系爭三號五層樓建築物全體區分所有權人所有等語，可見系爭一三六地號土地，並非僅為系爭三號五層樓建物之法定空地而已，亦屬被上訴人所有系爭五號五層樓建物之法定空地。次查依系爭一、三、五號建物之原始配置圖及第○五九號執照基地之地籍圖謄本，顯示系爭一、三、五號（圖說內依序標示為〈A〉〈B〉〈C〉）五層樓建物為一成L型相鄰接之建築物，該L型建築物前方為包含系爭一三六地號土地之空地，並以建築線為該空地與前方既成巷道即宜安路二六巷之界線。而上訴人於另案即改制前台灣板橋地方法院一〇〇年度訴字第二一九二號，兩造間請求拆屋還地等事件中，亦陳稱系爭一三六地號土地係供系爭三號建物使用之出入口等語；又於本案中自陳該土地上有系爭一、三號五層樓建築物之樓梯間等語，再參諸系爭一、三、五號建物之一樓平面圖中系爭五號一樓房屋之原始圖說〈C〉，僅於臨前方客廳及後方餐廳旁之房間有標示對外出入口，前方出口通往系爭一三六地號空地，後方出口則通往防火巷，衡諸一般居住

習慣應認前方出口係系爭五號一樓房屋之主要出入口。則依六十年修正之建築法第十一條規定及建築技術規則建築設計施工編第一條第三十四款規定，系爭一三六地號土地之空地實為系爭一、三號五層樓建物之共同出入口，及系爭五號一樓房屋主要出入口，分別至通往建築線外道路間之私設通道至明，被上訴人就上訴人所共有之系爭一三六地號土地確有主張通行之權利。至系爭五號一樓房屋是否有其他出入口，或可否經由被上訴人所有之坐落新北市○○區○○段○○○○號土地通行至道路等，均不影響系爭一三六地號土地於申請建築執照之初，即係留作空地並供作所興建建築物通行至道路之用途。上訴人於其上修築花台，將所有自小客車停放於系爭一三六地號空地，確已妨害被上訴人之通行。從而，被上訴人依建築法規為如上所請求，自屬有據等詞，為其判斷之基礎。

按建築物所應留設之法定空地，為建築基地之一部分，不得重複使用，建築法第十一條定有明文。又法定空地作為防火間隔使用，目的在阻隔火勢蔓延，藉以逃生避難，非供公眾平常通行之用，不得以防火間隔作為主要進出通路。再者，公法上權利與私法上權利兩者之權利性質、目的各有不同，私人間不得逕爰為私法上請求權基礎。查同條第二項固規定，法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。惟核該項規定性質為公法上之行政管制規定，非謂逕給予同一建築建築執照基地所有人私法上主觀權利，自不得以之做為其對法定空地通行權存在之請求權基礎。原審以前開理由，依建築法第十一條規定，確認被上訴人就系爭一三六地號土地之通行權存在，及禁止上訴人得為妨害被上訴人通行行為，因而為上訴人不利之論斷，於法不無違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末按審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完全之辯論；審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，民事訴訟法第一百九十九條第一項定有明文。本件被上訴人於原審業已主張其請求權基礎，包括類推適用民法第七百八十七條規定，及依同法第一百四十八條、第一百八十四條、第七百六十七條、第七百六十五條、第六十八條、第八百十九條、第八百二十一條，其與依建築法第十一條規定請求間，程序關係究屬競合合併或選擇合併？原審僅就建築法前揭規定之請求權基礎為裁判，其餘為訴訟標的之法律關係既未經審酌，本院自無從加以審究，併予敘明。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇四 年 十 二 月 二 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 林 大 洋

法官 鄭 傑 夫

法官 謝 碧 莉
法官 吳 麗 惠
法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官
中 華 民 國 一〇四 年 十二 月 十四 日
Q

資料來源：司法院法學資料檢索系統