

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第490號

原告 陳金和
訴訟代理人 許琬婷律師
被告 謝彩鈴
訴訟代理人 林承右律師

上列當事人間請求解除套繪管制等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查本件原告起訴時，訴之聲明原請求：「被告應協同原告就(104)高市工建築使字第02617號使用執照(下稱系爭使用執照)，向高雄市政府都市發展局辦理解除原告所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地(下稱系爭396土地)之套繪管制。」嗣變更訴之聲明為：「被告應協同原告就系爭使用執照向高雄市政府申請使用執照變更，並解除原告所有系爭396土地之建築套繪管制。」(下稱變更後聲明)，核與前揭規定相符，應予准許，合先敘明。
- 二、原告主張：系爭396土地為原告所有，今原告欲為系爭396土地上建物申請建築及使用執照，始發現原告所有系爭396土地為系爭使用執照記載為高雄市○○區○○段000○號建物(下稱系爭建物)建築基地之一部，而不得申請建築、使用執照，惟被告現並無使用系爭396土地進行套繪之合法權源，是系爭建物前開註記，妨害原告對系爭396土地所有權之行使，爰依民法第767條第1項中段規定提起本訴等語，並聲明：如變更後聲明。
- 三、被告則以：被告係於民國111年8月24日向訴外人即系爭建物

01 起造人謝宜庭購得系爭建物，而謝宜庭向高雄市政府申請核
02 發建照執照及使用執照時，原告有出具土地使用權同意書
03 (訴字卷第65頁、第67頁，下稱系爭同意書)，同意謝宜庭使
04 用系爭396土地作為系爭建物之建築基地，而一併套繪為系
05 爭建物之法定空地，則系爭建物因本件套繪關係始合法存
06 在，且係得原告之同意，原告就此應自我拘束而有禁反言之
07 情形等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項

09 (一)系爭396土地為原告所有；坐落高雄市○○區○○段000地號
10 土地(下稱系爭395土地)為被告所有。

11 (二)系爭建物起造人為謝宜庭，領有(102)高市工建築字第03067
12 號建造執照，於第2次變更設計時增加系爭396土地(部分使
13 用)，該建物領有系爭使用執照，該執照基地範圍為系爭395
14 土地(面積339.94平方公尺)、系爭396土地(部分使用，使
15 用面積48.9平方公尺)。

16 (三)系爭395土地及系爭建物嗣由謝宜庭出售予被告，並辦畢所
17 有權移轉登記在案。

18 五、得心證之理由

19 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
20 條第1項中段定有明文。前開所謂妨害者，係指以占有以外
21 方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所
22 有權之行為或事實而言。次按私文書經本人或其代理人簽
23 名、蓋章者，推定為真正；依法律之規定，有使用文字之必
24 要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽
25 名者，其蓋章與簽名生同等之效力，民事訴訟法第358條第1
26 項、民法第3條第1項、第2項分別定有明文。又按民事訴訟
27 法第277條前段規定，當事人主張有利於己之事實者，就其
28 事實有舉證之責任。而印章由自己蓋用，或由有權使用之人
29 蓋用為常態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實
30 之當事人，應就此負舉證責任(最高法院74年度台上字第21
31 43號判決意旨參照)。

01 (二)經查，系爭建物起造人為謝宜庭，因系爭396土地所有權人
02 即原告於104年間出具系爭同意書予謝宜庭，同意謝宜庭使
03 用系爭396土地作為系爭建物之建築基地，同意使用面積為4
04 8.9平方公尺，並由謝宜庭委託之黃昭文建築師事務所持上
05 開同意書辦理變更設計，並申請系爭使用執照，致系爭396
06 土地遭高雄市政府套繪管制，供系爭建物使用，成為系爭建
07 物之法定空地之一部分等情，有系爭同意書附於(102)高市
08 工建築字第03067號建造執照第2次變更設計全卷資料及系爭
09 使用執照全卷資料在卷可佐(訴字卷第37頁至第88頁、審訴
10 卷第47頁至第123頁)，且經證人謝宜庭於本院審理時證稱：
11 104年間我所有系爭395土地有新建建物，當時有在隔壁系爭
12 396土地設定套繪，因為原本建築師可能是面積算錯了，申
13 請不過，我先生說建築師建議我們去跟隔壁土地承租，我先
14 生有去跟隔壁土地所有權人即在場原告談，我先生說就是跟
15 隔壁土地租幾坪，以現金付租金幾萬元，一次付清，讓我們
16 廠房可以辦過，建築師有寫手稿讓我們抄，沒有寫租期到何
17 時，當時有二張用手寫的合約，一張原告留著，一張給我
18 們，我記得好像有原告的身分證影本正反面，我們的合約就
19 拿給建築師去辦理，我沒有留存，這些事都是我先生在處理
20 等語(訴字卷第136頁至第137頁)；及證人黃昭文建築師於本
21 院審理時證稱：於104年間有接受申請人(即謝宜庭)委託
22 設計，我們要到工務局申請建照，申請人有提供系爭395、3
23 96土地所有權人的身分證正反面影本，我才有身分證字號去
24 申請土地第一類謄本，確認申請的土地對不對。本案我都是
25 跟承包商基耀土木包工業負責人簡基耀接洽，簡基耀跟我說
26 申請人說他的房子不夠大，他要再大一點，我告訴他們除非
27 土地面積增加，才可以蓋大，可以做變更設計，那時研究結
28 果，承包商認為只要再買4米乘以12米的隔壁土地，就可以
29 滿足申請人要蓋多大的房子，我跟簡基耀說系爭396土地所
30 有權人要出具同意書給系爭395土地所有權人使用，這張土
31 地同意書是簡基耀拿給我的，我就附在申請書裡面，幫申請

01 人辦變更設計，至於簡基耀是怎麼跟系爭396或395土地的地
02 主接洽我不清楚等語明確(訴字卷第129頁至第134頁)，觀之
03 系爭同意書上亦記載原告之詳細資料(身分證字號、生日、
04 地址等)，倘非由原告提供，他人如何能完成填載，益徵前
05 開證人所述可採，堪認系爭同意書乃經原告同意後所出具，
06 應為真正。

07 (三)至原告雖否認系爭同意書上之印文真正且主張非原告所蓋用
08 等語(訴字卷第111頁)，依前開說明，自應由原告就同意書
09 上之印文為盜刻盜蓋一節負舉證責任，然原告並未提出任何
10 證據以實其說，其徒空言質疑系爭同意書之真實性，自無從
11 採信。又原告另主張本件縱使有借用，租期也只到系爭建物
12 辦理完畢，因為後續沒有再給付租金，就沒有使用權等語
13 (訴字卷第139頁)，然依前開證人謝宜庭證述，系爭同意書
14 上未記載使用期限，兩造亦未特別約定使用期限，則衡以法
15 定空地之規範目的及意旨，而謝宜庭給付價金予原告以取得
16 原告同意出具之系爭同意書，作為興建系爭建物及取得相關
17 執照之先決要件，雙方若無特別約定期限，則使用期限自以
18 至「系爭建物不堪使用為止」始符常情，否則若如原告所述
19 執照辦過後就沒有使用權而可以解除套繪，將立即影響系爭
20 建物之合法性，自有違常情及經驗法則，其此部分主張自難
21 採信。

22 (四)從而，原告係基於其自行同意之系爭同意書而受到土地套繪
23 管制，而系爭同意書所約定之法律關係既無消滅或終止事
24 由，則系爭建物坐落法定空地部分雖占用原告系爭396土
25 地，然因有前開約定之法律關係，原告於法令上顯有容忍之
26 義務，故取得系爭建物之後手即被告並無不法侵害原告系爭
27 396土地之所有權，則原告依民法第767條第1項中段規定妨
28 害除去請求權，請求被告協同就系爭使用執照向高雄市政府
29 申請使用執照變更，並解除原告所有系爭396土地之建築套
30 繪管制，為無理由，應予駁回。

31 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段，請求如變更後聲

01 明，為無理由，應予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
03 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

06 民事第二庭 法官 翁熒雪

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

11 書記官 方柔尹