臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第28號

上　訴　人　吳秀蓉

被　上訴人　楊美珠

訴訟代理人　謝易澄律師

上列當事人間請求協同解除套繪事件，上訴人對於中華民國111年3月10日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第300號第一審判決提起上訴，本院於民國111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

㈠上訴人因遺囑繼承取得坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱甲地）所有權2分之1，而被上訴人則係拍賣取得坐落同地段0000地號土地（下稱乙地）及其上000建號建物（下稱系爭建物）所有權。上開甲、乙兩地原同為花蓮縣○○鄉○○段0000地號之土地，其後分割為0000、0000-1兩筆，嗣0000-1地號土地經重測改編為甲地、0000地號土地經重測改編為乙地。系爭建物取得花蓮縣政府（68）花建使字第000使用執照（下稱系爭使用執照）時，因將甲地作為建築基地之一部，以致甲地遭套繪作為系爭建物之法定空地，無法建築使用，上訴人之所有權因此受有妨害。

㈡按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。又建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，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，建築法第11條第1項、第3項定有明文。甲地因作為系爭建物建築基地之一部，僅得作為法定空地，無法建築使用，致上訴人所有權能受到妨害。而本件縱將甲地解除套繪，系爭建物仍符合建蔽率、容積率之要求，對被上訴人之權益並無損害。蓋系

爭建物占地面積88.7平方公尺、總面積177.01平方公尺，系爭建物坐落乙地土地面積則為169.34平方公尺，符合乙種建築用地管制規範建蔽率60%、容積率240%之要求。又現行辦理法定空地分割作業需先拆除違章建築或補辦增建執照後始得辦理，為符合建築法規相關規定，系爭使用執照記載之建物外倘有違建、增建物，被上訴人應先予以拆除，再協同上訴人向花蓮縣政府建設處申請辦理解除套繪管制。

㈢綜上，依民法第767條第1項中段及第821條規定，提起本訴，聲明：被上訴人應協同上訴人向花蓮縣政府建設處，就系爭使用執照中所記載屬於上訴人所有之配合土地甲地，於符合建築法規相關規定，拆除違建物、增建物，並經主管機關核准後，辦理解除套繪管制之登記。

㈣原判決未察，駁回其訴訟，應有未合。為此提起上訴，聲明：原判決廢棄；被上訴人應協同上訴人向花蓮縣政府建設處，就系爭使用執照中所記載屬於上訴人所有之配合土地甲地，辦理解除套繪管制之登記。

二、被上訴人則以：

㈠乙地及系爭建物係被上訴人於98年12月1日拍賣取得，為原始取得，並無繼受前手之權利義務，故不負任何瑕疵擔保責任，被上訴人對上訴人不負拆除建物、協同辦理解除套繪之義務。

㈡解除套繪主要在於需用地與被套繪土地之間的契約關係是否繼續存在，因本案並無解除套繪之情事發生，故兩者之套繪契約仍繼續存在。且系爭建物興建於被上訴人所有之乙地，並未占用上訴人之甲地，上訴人並無權利請求拆除坐落於乙地之地上物。

㈢花蓮縣政府111年8月29日府建管字第1110164878號函示，解除甲地套繪後將造成系爭建物所需留設之法定空地面積不足，故被上訴人無法配合解除套繪。

㈣答辯聲明：駁回上訴人之訴及上訴。

三、經查：

㈠花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地原所有權人以該土地為建築基地，申請67年花建執字第2899號執照（下稱系爭建築執照）在該土地上建築房屋，嗣地上房屋（即系爭建物）完成取得系爭使用執照，建物並辦理登記為3934建號。69年間土地所有權人自行分割為0000、0000-1地號2筆，系爭建物坐落於分割後之0000地號土地上。83年間上開0000、0000-1地號及0000建號經地籍圖重測後分別改編為○○段0000、0000地號及000建號（即乙地、甲地、系爭建物）等情，有建物測量成果圖、土地建物謄本、花蓮縣政府函附系爭使用執照地籍圖謄本及圖說、花蓮縣花蓮地政事務所函附土地及建築改良物登記簿等證可稽（原審卷第29頁、第59頁至第65頁、第149頁至第155頁、第201頁至第211頁、第219頁至221頁），堪信為真實。

㈡而後，被上訴人於98年12月1日因拍賣取得乙地及其上系爭建物所有權，上訴人與訴外人吳鳳嬌則於105年8月26日因遺囑繼承取得甲地所有權、權利範圍各2分之1。甲地目前為系爭建物之法定空地，仍受套繪管制等情，亦有土地建物謄本、花蓮縣政府109年12月3日府建管字第1090218165號函可參（原審卷第59頁至第65頁、第225頁），洵堪認定。

四、本院判斷

㈠上訴人聲請解除套繪，然被上訴人並無協同之義務：

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足，並非以行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得撤銷事由為必要(最高法院88年度台上字第2420號判決參照)。

2.查上訴人與訴外人吳鳳嬌共有之甲地與被上訴人所有之乙地原為同一所有權人所有，後因申請興建系爭建物，而依當時有效之加強建築物法定空地管理作業要點（已於74年

8月19日廢止）第2點規定「主管建築機關核發使用執照時，應於執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、法定空地面積、空地比例、法定空地位置等，同時辦理法定空地套繪入圖工作。」將土地進行套繪，是甲地作為系爭建物建築基地之一部，為系爭建物建築許可之條件，系爭建物則因該套繪關係而合法存在。其後土地所有權人自行辦理土地分割為甲、乙兩地，乙地及其上系爭建物由被上訴人拍賣取得，甲地則由上訴人及訴外人吳鳳嬌繼承取得，而異其所有人，上訴人因繼承法律關係繼受該套繪關係，無法在甲地建築房屋使用，乃屬當然。且查系爭建物未至毀敗不堪用之程度，業經原審勘驗並有現況照片在卷可稽（原審卷第301頁至第317頁），上訴人復未能舉證該套繪目的何以不復存、形成套繪過程有何瑕疵、法令無容忍義務之依據或拍賣取得系爭建物之被上訴人何以有協同義務，僅以土地已經分割不應繼續忍受套繪限制，尚難足採。

㈡上訴人請求解除甲地套繪管制，亦不符規定：

1.按法定空地之留設，依內政部72年9月27日台內地字第177140號函釋，係在使建築物便於日照、通風、採光及防火，以增進房屋使用人之舒適、安全及衛生。而依建築法第11條第1項「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」、第3項前段「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」及依該條項後段訂定之建築基地法定空地分割辦法（下稱分割辦法）第4條「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。」等規定，可知建築基地應留設法定空地，乃基於建築管理之考量，落實維護安全及景觀等公共利益之目的。故建築基地原則上係不得分割，例外於法定空地符合分割辦法相關規定者，始得分割。

2.而有關土地所有權人欲就法定空地部分解除套繪管制，應依分割辦法辦理，符合分割辦法規定後，方能解除套繪管制，亦有花蓮縣政府109年10月8日府建管字第1090183252號、109年12月3日府建管字第1090218165號函可稽(原審卷第149頁、第225頁)。故當事人聲請解除建築基地套繪時，法院應先行判斷有無不能分割之情形。依分割辦法第3條規定「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。」、同辦法第4條規定「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。」方得以辦理分割，不受原使用執照登載之建築基地範圍拘束；反之，如未能以分割辦法取得分割證明，仍屬建築基地之法定空地，即應受原建築基地原始規劃上應臨接建築線以及通風、採光、防火、對外通行等事由之規制，不得重複建築，當然也無從辦理解除套繪管制。經查：

⑴系爭建物建築面積登載為248.28㎡（原有面積158.5+申請面積89.78），坐落之乙地使用分區為都市計畫外（鄉村區、使用地類別為乙種建築用地）、面積登載為169.34㎡。依非都市土地使用管制規則第9條第1項第2款規定建蔽率不得超過60%、容積率不得超過240%，而系爭建物所需留設之法定空地面積為165.52㎡(計算式：248.28㎡×4/6=165.52㎡)，其建蔽率計算為建築面積除以建築基地面積（計算式：248.28㎡÷169.34㎡=1.46㎡)，已逾法定建蔽率0.6(60%)等情，業據花蓮縣政

府調取系爭建築執照及使用執照資料，根據相關登載面積試算後，確認系爭建物僅保留乙地作為建築基地有法定空地不足之情，有該府111年8月29日府建管字第1110164878號函可稽(本院卷第89頁、第113頁)。是倘依上訴人請求解除甲地套繪之結果，將造成系爭建物所需留設之法定空地面積不足，不符合分割辦法第3條第2款、第4條之規定，而無從辦理解除套繪。

⑵又被上訴人所有系爭建物有如花蓮縣花蓮地政事務所110年花測字061600號土地複丈成果圖所示A（雨遮）面積約17.16平方公尺、B（鐵皮屋）面積約33.97平方公尺範圍之違建、增建物，業經原審囑託花蓮縣花蓮地政事務所測量，並製有複丈成果圖可參(原審卷第321頁)。而系爭建物因有違建、增建物，需先拆除違章建築或補辦增建執照後始得辦理法定空地分割，亦經花蓮縣政府分別以109年12月3日府建管字第1090218165號、110年9月7日府建管字第1100152851號函回覆「就本府現行辦理法定空地分割作業需先拆除違章建築或補辦增建執照後始得辦理。」、「本府未受理建築基地內有非合法建築物之法定空地分割案」等語明確（原審卷第226頁、第360頁）。然而違章建築拆除與否，係行政機關之行政裁量，上訴人無權請求或加以干涉，且系爭建物及其違建、增建物並未占用上訴人之甲地，上訴人亦無請求拆除之權利。從而，上訴人於原審主張為符合建築法規，在系爭使用執照記載建物外倘有違建、增建物，被上訴人應先予以拆除，應無所據。而系爭建物之違建、增建物未予拆除及補照之前提下，主管機關依規定不可能核給土地分割證明同意乙地解除套繪登記，則法院當然無違反法規，准許上訴人本案請求。

㈢上訴人對甲地之所有權能因受套繪管制之限制，不得自由處分：

按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其

所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。所稱「法令限制」，係指該法令，對所有人之自由使用、收益、處分其所有物及排除他人之干涉，設有限制者而言（最高法院87年度台上字第282號民事判決要旨參照）。查法定空地，係依建築相關法規，於土地建築時，依建蔽率或容積率等規定標準，不將土地全部建築，確保良好之通風採光，以及各建築物間之距離，而依法強制留設之空間。甲地係因受建築法及分割辦法之限制，不得分割、移轉，並不得重複使用，難謂上訴人得自由處分。甲地既不屬可自系爭建物建築基地中分割之空地，上訴人請求被上訴人協同向花蓮縣政府建設處辦理甲地解除套繪管制之登記，於法未合，無從准許。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項中段及第821條規定，請求被上訴人協同辦理解除甲地套繪登記，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　21　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1

第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　林鈺明

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。