

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第360號

原告 羅際炳

羅際燾

羅際盛

羅淑貞

羅際源

共同

訴訟代理人 李路宣律師

被告 彭建保

訴訟代理人 彭建財

追加被告 弘寶建設開發有限公司

法定代理人 田愛君

訴訟代理人 黃偉銘

上列當事人間解除套繪管制事件，本院於民國111年11月22日言
詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟
02 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
03 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
04 文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但
05 擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法
06 第255條第3款定有明文。

07 二、本件原告起訴時原聲明：被告應協同原告就苗栗縣政府核發
08 77栗建管苗字第455號建築物使用執照（下稱系爭使用執
09 照）之建築基地為坐落於苗栗縣○○市○○段0000號、1089
10 -1號及1090號土地（下稱合稱系爭土地），辦理法定空地分
11 割，並解除對系爭土地之建築套繪管制之申請。嗣於訴狀送
12 達後追加弘寶建設開發有限公司（下稱弘寶公司）為被告，
13 並於民國111年10月18日本院言詞辯論期日當庭減縮訴之聲
14 明為：被告應協同原告就系爭使用執照之建築基地即系爭土
15 地，解除對系爭土地之建築套繪管制之申請等節（見本院卷
16 第156頁）。核原告所為追加之被告及減縮辦理法定空地分
17 割部分，合於上開規定，應予准許。

18 貳、實體方面

19 一、原告主張：

20 （一）苗栗市○○段000○號建物(下稱系爭建物)坐落於原苗栗
21 市○○段0000號土地上，而原起造人彭金連向苗栗縣政府
22 申請核發系爭使用執照時，苗栗縣政府同時將原苗栗市○
23 ○段0000號土地部分一併套繪為系爭建物之法定空地。嗣
24 原苗栗市○○段0000號土地因重測變更地號為苗栗市○○
25 段0000地號土地(系爭1090號土地)，及其上坐落之系爭建
26 物現均由被告為所有權人，而原苗栗市○○段0000號土地
27 因重測變更地號為舊苗栗市○○段0000號土地，由原告等
28 人各自從父執輩繼承後，另再經分割為苗栗市○○段0000
29 號(下稱系爭1089號土地)及苗栗市○○段000000號土地
30 (下稱系爭1089-1號土地)。原告等人為將系爭1089號土
31 地及系爭1089-1號土地出賣予訴外人弘寶建設開發有限公

01 司，以進行周遭土地開發案時，始知原告等人共有之系爭
02 1089號土地、1089-1號土地(即原苗栗市○○段0000號土
03 地)與被告現所有之系爭1090號土地(即原苗栗市○○段00
04 00號土地)，仍由被告持有之系爭使用執照套繪管制中。

05 (二) 被告持有之系爭使用執照迄今仍將其個人所有之系爭1090
06 號土地及原告等人共有之系爭1089號土地及1089-1號土地
07 套繪管制為法定空地，已如同前述。而系爭使用執照既將
08 原告等人共有之上開土地套繪管制，則依建築法第11條第
09 3項規定，系爭使用執照所留設之法定空地不得重複供作
10 他筆土地之使用，則此等限制狀況自有妨害原告等人就系
11 爭1089號土地及1089-1號土地所有權之行使，原告等人自
12 得依民法第767條第1項中段規定請求排除被告之妨害，不
13 以妨害不動產所有權者有主觀上之故意過失，或妨害所有
14 權之狀態為其行為所造成為限，僅需被告對該妨害狀態有
15 支配力而足以除去者，即足當之。

16 (三) 原告倘須解除系爭1089號土地及1089-1號土地之套繪管
17 制，應由系爭使用執照上之建築基地之全體土地所有人名
18 義提出申請法定空地分割，並領得法定空地分割證明後，
19 方得解除系爭使用執照之套繪管制。然原告於前雖曾寄發
20 110年度陸律字第000000000號律師函，以函請彭建保共同
21 協同辦理系爭建物使用執照之變更事宜，然迄今仍未獲被
22 告之適當回應，原告無奈之下爰依循訴訟途徑請求被告協
23 同辦理如訴之聲明之程序，以維原告之權益等語。並聲
24 明：被告應協同原告就系爭使用執照之建築基地即系爭土
25 地，解除對系爭土地之建築套繪管制之申請。

26 二、被告則以：

27 (一) 彭建保部分：

28 系爭使用執照早在77年合法取得，而針對解除套繪的部
29 分，伊在取得系爭執照時有政府機關認證過，除非系爭建
30 物不存在，否則不得解除套繪。系爭1089地號土地在110
31 年8月、9月就賣給弘寶建設開發有限公司了，前開土地

01 買賣與系爭建物無關，伊只是依法保障基本權利，原告提
02 及系爭使用執照申請時之使用同意書是因為伊和原告一直
03 以來都是親戚，是當初訴外人羅字香請我們購買的，購買
04 時是因為沒有路，其他原告是羅字香兄弟，羅字香表示可
05 以幫伊處理好系爭土地路權，我們才會購買。伊之父只有
06 國小畢業，伊之母親沒有唸書，依照伊的狀況，如何能知
07 道相關法律提出道路套繪等，渠等根本沒有能力，所以伊
08 是經過合法程序取得證照後才會興建系爭建物等語，資為
09 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 (二) 弘寶公司部分：

11 我們是後來經由買賣才取得這塊土地，解除套繪與我們無
12 關等語。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、原告主張系爭建物坐落於原苗栗市○○段0000號土地上，而
14 原起造人彭金連向苗栗縣政府申請核發系爭使用執照時，苗
15 栗縣政府同時將原苗栗市○○段0000號土地部分一併套繪為
16 系爭建物之法定空地，嗣原苗栗市○○段0000號土地因重測
17 變更地號為系爭1090號土地，及其上坐落之系爭建物現均由
18 被告為所有權人，而原苗栗市○○段0000號土地因重測變更
19 地號為舊苗栗市○○段0000號土地，由原告等人各自從父執
20 輩繼承後，另再經分割為系爭1089號土地及系爭1089-1號土
21 地。原告為將系爭1089號土地及系爭1089-1號土地出賣予
22 訴外人弘寶建設開發有限公司，以進行周遭土地開發案時，
23 始知原告等人共有之系爭1089號土地、1089-1號土地(即原
24 苗栗市○○段0000號土地)與被告現所有之系爭1090號土地
25 (即原苗栗市○○段0000號土地)，仍由被告持有之系爭使用
26 執照套繪管制中等節，業據原告提出

27 三、得心證之理由：

28 (一) 關於系爭土地受套繪管制之情形：

29 1. 本院依職權向苗栗縣政府函詢系爭使用執照可否解除前開套
30 繪管制等節，有本院111年10月18日苗院雅民樸111訴360字
31 第1119001877號函在卷可考（見本院卷第172-173頁），經

苗栗縣政府以111年11月8日府商建字地0000000000號函（下稱系爭函）覆本院：（1）系爭使用執照坐落在系爭土地上，其中系爭1089號土地中95平方公尺作為建築基地與建築線之私設道路使用，另外系爭1089-1號土地之30平方公尺作為基地使用面積，此外系爭土地使用皆於建照執照申請書中檢具土地同意書。（2）系爭建物領有系爭使用執照，必須依規定辦理拆除執照，方可解除套繪管制。（3）另本案於申請建築執照時，將系爭1089-1號土地規劃為該案之建築基地，並計入檢討建蔽率面積，依套繪管制種類，尚不符合解除套繪管制之要件，再依「建築基地法定空地分割辦法」第3條第1項第2款規定，每一建築基地之建蔽率應合於規定，苗栗縣政府判別本件無法將系爭1089-1號土地部分土地，進行法定空地分割。（4）系爭1089號土地之部分土地為前開建築執照之私設通路，因該私設道路為連接建築線與基地之唯一通路，若要解除該地號之套繪管制，應重新申請系爭建物之建築線只是，並另尋其他替代道路，協議後解除該私設通路之套繪管制，倘需進行後續流程，請依規定向苗栗縣政府申請變更使用執照之程序等節（見本院卷第211-22頁）。

2. 興建房屋應有法定空地及通路始得為通常之使用，乃眾所皆知，揆諸系爭函，系爭土地部分做為系爭建物之法定空地及私設道路，雖因此導致系爭土地遭到限制，惟若需用地與被套繪土地間之套繪目的仍繼續存在，即應認並無解除套繪之情事發生，故兩者之套繪關係仍繼續存在，原告應承繼因套繪關係而造成之土地限制，雖實務上可能有兩造願意配合協同解除情形，惟是否以此即認原告可以訴請求，尚屬有疑。系爭建物以系爭土地為法定空地，而系爭建物係因本件套繪關係始係合法存在，且該建物尚非已不堪使用，原告又未能依照系爭函所告知之方式，申請拆除執照拆除系爭建物，以及透過協議之方式重新向苗栗縣政府申請使用執照，更遑論重新指定系爭建物之建築線、重新尋得其他系爭建物之替代通路，單純泛要求被告解除套繪，縱使本院判准，亦無法向苗

01 栗縣政府申請套繪，顯然無法達成本件訴訟之目的，更顯原
02 告之訴無理由。

03 (二) 涉及司法院大法官釋字第776號解釋之部分：

- 04 1. 原告雖主張依照司法院大法官釋字第776號解釋之意旨，應
05 認本院不受系爭函之拘束，然縱使本院判決，是否能解除套
06 繪，仍需苗栗縣政府為後續辦理，則系爭函及系爭函所引用
07 「建築基地法定空地分割辦法」第3條第1項第2款規定等相
08 關法規仍存在之前提下，苗栗縣政府是否可能依照原告訴之
09 聲明辦理？此顯非本院單純逕依照司法院大法官釋字第776
10 號解釋之意旨判決即可解決。況本院並不可能直接適用憲法
11 之基本權相關規定，原告應另找尋其他間接適用之規定，而
12 非逕稱侵害原告財產權，作為主張之依據。
- 13 2. 詳觀司法院大法官釋字第776號解釋之解釋文：建築物所有
14 人為申請變更使用執照需增設停車空間於鄰地空地，而由鄰
15 地所有人出具土地使用權同意書者，該同意書應許附期限；
16 鄰地所有人提供之土地使用權同意書附有期限者，如主管機
17 關准予變更使用執照，自應發給定有相應期限之變更使用執
18 照，而僅對鄰地為該相應期限之套繪管制；另同意使用土地
19 之關係消滅時（如依法終止土地使用關係等），主管機關亦
20 得依職權或依鄰地所有人之申請，廢止原核可之變更使用執
21 照，並解除套繪管制，始符憲法第 15 條保障人民財產權之
22 意旨。內政部中華民國 78 年 8 月 24 日台（78）內營字
23 第 727291 號函釋示：「主旨：關於建築物申請變更使
24 用……說明：……二、增設停車空間設置於鄰地空地，若其
25 使用上無阻，經套繪列管無重複使用之虞，且經鄰地所有
26 權人同意使用者，准依建築技術規則設計施工編（按：應為
27 『建築技術規則建築設計施工編』）第 59 條、第 59 條之
28 1 之規定辦理」，暨內政部 80 年 3 月 22 日台（80）
29 內營字第 907380 號函釋示：「主旨：有關建築法第 30 條
30 規定應備具之土地權利證明文件—土地使用權同意書得否有
31 使用期限之標示案……說明：……二、……一般申請建築案

01 件，基於建築物使用期限不確定，其土地使用同意書似不宜
02 附有同意使用期限。」實務上擴及於「變更使用執照」之申
03 請部分，二者合併適用結果，使鄰地所有人無從出具附有期
04 限之土地使用權同意書，致其土地受無期限之套繪管制，且
05 無從於土地使用關係消滅時申請廢止原核可之變更使用執
06 照，並解除套繪管制，限制其財產權之行使，與上開憲法保
07 障人民財產權意旨不符，於此範圍內，應自本解釋公布之
08 日起不再援用等節（見全國法規資料庫）。堪認司法院大法官
09 釋字第776號解釋係針對「停車空間」，與本件系爭土地已
10 涉及系爭建物之基地與通路，顯屬完全不同情事，嚴重程度
11 亦大不相同，並沒有比附援引之空間，原告以司法院大法官
12 釋字第776號解釋為依據，顯難採認。

13 3. 依照原告起訴狀自己引用之「按原告僅係就行政上之申請程
14 序訴請被告協同辦理，並非就系爭法定空地為特定位置之分
15 割，至於原告提出何種分割方案以申請、申請結果是否能獲
16 得核准，及原告能否單獨申請建築房屋等節，蓋屬建築行政
17 管理所審核事項，尚非本院得以審究。」（臺灣屏東地方
18 法院108年度訴字第735號判決、臺灣高雄地方法院108年度
19 訴字第494號判決意旨參照）。原告亦應瞭解此法定空地
20 或者解除建築套繪，係行政上之申請程序，應屬建築行政管
21 理所審核事項，尚非本院得以審究，亦顯原告之訴難認有
22 理由。

23 4. 原告另主張應待另案111年度訴字第124號案件結果出現後，
24 再進行本件訴訟，然原告再另案亦僅係主張前開使用同意書
25 之取得問題云云，然此仍無法處理系爭函所需之相關程序，
26 以及相關法令之問題，本院自無因此停止之必要。

27 四、從而，原告主張被告應協同原告就系爭使用執照之建築基地
28 即系爭土地，解除對系爭土地之建築套繪管制之申請，為無
29 理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
03 民事第一庭 法 官 何星磊
04 以上正本係照原本作成。
05 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（須
06 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 12 月 1 日
08 書記官 李宜娟