

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第478號

原告 采弦建設有限公司

法定代理人 鍾興強

訴訟代理人 姜風帆

潘和峰律師

被告 朱肇堃

張淑芳

黃然妹

上 一 人

訴訟代理人 鄭月雲

被告 郭秀英

訴訟代理人 張定瑋

被告 杜蜀林

彭雪嬌

王寬會

陳瑞文

受告知人 張佑祥

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國112年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應協同原告就苗栗縣○○鎮○○段000000地號與1301地號土地，依苗栗縣竹南地政事務所複丈日期112年3月9日複丈成果圖（即附圖）所示編號B1部分面積141.51平方公尺、編號B2部分面積5.23平方公尺，辦理法定空地分割，並解除對同段1302-1、1302地號土地之建築套繪管制之申請。

訴訟費用（除減縮、撤回部分外）由原告負擔。

本判決原告以新臺幣57,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣169,975元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴聲明原為：一、先位聲明：(1)被告陳國雄應給付原告新臺幣（下同）8,200,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（此部分因被告陳國雄於起訴前已死亡，業經本院駁回在案，下同）。(2)被告欣國泰不動產有限公司（下稱欣國泰公司）應給付原告82,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息

5%計算之利息(此部分業經原告撤回在案，下同)。(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(1)被告陳國雄應給付原告1,011,880元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)被告欣國泰公司應給付原告1,011,880元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)被告郭正誼應給付原告1,011,880元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(此部分業經原告撤回在案)。(4)被告陳奕鉸應給付原告1,011,880元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(此部分業經原告撤回在案，下同)。(5)被告許勝傑應給付原告1,011,880元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(此部分業經原告撤回在案，下同)。(6)被告陳臻誼應給付原告1,011,880元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(此部分業經原告撤回在案，下同)。(7)前六項給付，如任一人已為一部或全部之給付，另五人於該給付之範圍內免給付之義務。(8)原告願供擔保，請准宣告假執行。經迭次更正後，於民國112年8月8日具狀及112年9月20日當庭變更為：(1)被告陳林玉妹、陳蓉慧、陳智珍、陳俊偉、黃年達、黃亭毓、黃健榮(即陳國雄之繼承人)應連帶給付原告233,618元，及自112年6月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息(此部分業已成立和解)。(2)被告陳奕鉸應給付原告233,618元，及自追加被告聲請狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)被告許勝傑應給付原告233,618元，及自追加被告聲請狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(4)被告陳臻誼應給付原告233,618元，及自追加被告聲請狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(5)前四項給付，如任一人已為一部或全部之給付，另九人於該給付之範圍內免給付之義務。(6)被告朱肇堃、張淑芳、黃然妹、郭秀英、杜蜀林、彭雪嬌、王寬會、陳瑞文應協同原告就苗栗縣○○

鎮○○段000000地號與1301地號土地(以下段別省略)，依苗栗縣竹南地政事務所(下稱竹南地政)複丈日期112年3月9日複丈成果圖(下稱附圖)所示編號B1部分面積141.51平方公尺、編號B2部分面積5.23平方公尺，辦理法定空地分割，並解除對1302-1、1302地號土地之建築套繪管制之申請。(7)原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷三第406、407、463、464頁)。原告追加聲明第2至4項對被告陳奕鉸等人之請求，係屬減縮應受判決事項之聲明；追加聲明第1項及第6項之請求，亦係與原起訴因原告向陳國雄購買1302、1302-1地號土地，該土地有無經其他地號土地套繪管制為法定空地，而為請求之同一原因，屬請求之基礎事實同一，核與前開規定均無不符，應予准許。

二、次按原告於判決確定前，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，民事訴訟法第262條第1項定有明文。經查，原告於111年9月19日具狀撤回對被告欣國泰公司之訴；於111年9月26日具狀撤回對被告郭正誼之訴(見本院卷一第46、57頁)；於112年9月20日當庭撤回對被告陳奕鉸、許勝傑、陳臻誼之訴(見本院卷三第463頁)，且原告撤回對欣國泰公司、郭正誼之訴時尚在補正階段，前開被告尚未為言詞辯論；撤回對被告陳奕鉸、許勝傑、陳臻誼之訴時，業經其等同意在案(見本院卷三第464頁)，依前開規定，應准予原告撤回此部分之訴。

三、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1項、第2項、第4項分別定有明文。查本件訴訟繫屬中，被告陳瑞文將其所有之1301地號土地應有部分及其上705建號建

01 物於111年12月14日出售予張佑祥，有土地及建物登記第一
02 類謄本在卷可按(見本院卷三第51、59頁)。又經原告聲請對
03 張佑祥為訴訟告知(見本院卷三第94頁)，經本院於112年6月
04 7日以苗院雅民孝字第111訴478字第17483號函為訴訟告知，
05 張佑祥並於112年6月13日收受上開函文，有上開函文及送達
06 證書在卷可稽(見本院卷三第101至103頁)。惟受告知訴訟人
07 張佑祥雖具狀陳述意見，惟未為聲請參加或承當訴訟，併予
08 敘明。

09 四、被告朱肇堃、彭雪嬌、王寬曾經合法通知，未於最後言詞辯
10 論期日到場，被告張淑芳、杜蜀林、陳瑞文，未於言詞辯論
11 期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
12 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告起訴主張略以：

15 (一) 原告於108年11月20日向訴外人陳國雄購買1302地號土地
16 (下稱系爭土地，嗣分割為1302、1302-1地號)後，申請為
17 建築使用，惟經苗栗縣政府來函告知：1301地號土地領有
18 合建築使用執照，與1302、1302-1地號土地尚有法定空地
19 重複套繪疑義，需協調排除後方能興建建築。經與1301地
20 號之地主即被告等人協調後，其等主張1302、1302-1地號
21 土地為1301地號土地上建物之法定空地，不得使用、興建
22 等情。

23 (二) 依69栗建都竹字第4433號使用執照，被告等人在1301地號
24 土地上之建物，其法定空地面積為146.74平方公尺，經竹
25 南地政人員到場測量後，1301地號土地扣除其上建物之面
26 積後，空地尚有141.51平方公尺，則僅需再有5.23平方公
27 尺之面積即足以符合法定空地相關建築法規。且該5.23平
28 方公尺之面積，如附圖所示，只需自1301地號土地與1302
29 -1地號土地之界線，向1302-1地號土地平行切割0.29公尺
30 即可。

31 (三) 經原告向苗栗縣政府工商發展處建築管理科(下稱苗栗縣

01 政府建管科)查詢，本件為解除套繪管制，仍需1301地號
02 土地所有人即被告等人協同至該科辦理法定空地分割。原
03 告雖多次承諾願補足1301地號土地之法定空地，惟被告等
04 人中仍有人不願配合辦理者，為此爰依民法第767條第1項
05 中段規定，請求被告等人協同辦理解除對1302、1302-1地
06 號土地之建築套繪管制之申請。

07 (四)並聲明：(1)被告等人應協同原告就1302-1地號與1301地號
08 土地，依附圖所示編號B1部分面積141.51平方公尺、編號
09 B2部分面積5.23平方公尺，辦理法定空地分割，並解除對
10 1302-1、1302地號土地之建築套繪管制之申請。(2)原告願
11 供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告郭秀英答辯略以：

13 (一)1301地號土地上之建物於設計施工時，已將系爭土地列入
14 為法定空地，此由當時之舊地圖及設計圖來看就知道，才
15 得以興建8戶，並得以開窗，取得使用執照。如原告僅提
16 供1302-1地號土地面積5.23平方公尺做為法定空地，僅有
17 寬度29公分，而解除套繪管制後，被告郭秀英之建物將無
18 法開窗，如有火災亦無法向屋外逃生，至少應有1.33公尺
19 的法定空地寬度才可以，因為這是69年間建築物法定空地
20 的寬度距離，但證人顏哲青證稱要1.5公尺才能開窗，法
21 定空地如能距離我們的建物1.5公尺，才能同意解除套
22 繪。

23 (二)原告及竹南地政所計算我們8戶老舊公寓的法定空地
24 面積，我們無法認同，如其計算等同挖東牆補西牆的方式，
25 及等同重組肉一般的方式，令人無法苟同，是無法同意解
26 除套繪。

27 (三)並聲明：原告之訴駁回。

28 三、被告朱肇堃、彭雪嬌、王寬會答辯略以：不同意原告的請
29 求，並聲明：原告之訴駁回。

30 四、被告黃然妹陳述略以：同意原告的請求等語。

31 五、被告張淑芳、杜蜀林、陳瑞文則未於言詞辯論期日到庭，亦

01 未提出任何書狀作何聲明或陳述。

02 六、得心證之理由：

03 (一) 原告主張系爭土地經被告等人所有之1301地號土地及其上
04 建物套繪為法定空地等情，有苗栗縣政府111年6月6日府
05 商建字第1110096458號函在卷可按(見本院卷一第37頁)。
06 又經苗栗縣政府調閱該府核發之109栗商建竹建字第22及2
07 3號建築執照，1302、1302-1地號土地經查閱該府現有地
08 籍套繪資料，上開地號已有套繪紀錄，亦有苗栗縣政府11
09 1年12月19日府商建字第1110242850號函在卷可憑(見本院
10 卷一第297頁)。並為到場之被告朱肇堃、黃然妹、彭雪
11 嬌、王寬會、郭秀英所不爭執，堪信原告此部分之主張為
12 真實。

13 (二) 原告主張被告等人應協同原告就1302-1地號與1301地號土
14 地，依附圖所示編號B1部分面積141.51平方公尺、編號B2
15 部分面積5.23平方公尺，辦理法定空地分割，並解除對系
16 爭土地之建築套繪管制之申請等語。被告朱肇堃、彭雪
17 嬌、王寬會、郭秀英則以不同意解除套繪等語置辯。惟
18 查：

19 1、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76
20 7條第1項中段定有明文。又民法第767條第1項中段規定之
21 適用，並不以妨害不動產所有權者有主觀上之故意過失，
22 或妨害所有權之狀態為其行為所造成為限，凡對該妨害狀
23 態有支配力而足以除去該妨害狀態，即足當之(參謝在全，
24 民法物權論上冊，93年8月修訂3版，第198頁)。又證
25 人即苗栗縣政府建管科科長顏哲青證稱：解除系爭土地之
26 套繪管制，因涉及1301地號土地之基地建蔽率及容積率之
27 調整變更，要先委託建築師書圖、建物所有權人全部同意
28 變更套繪管制之同意書後，向使用管理科申請解除套繪管
29 制。而法定空地是用建築面積去推算，是一般業界的算
30 法，1301地號土地當初使用執照建蔽率是57%，沒有超過6
31 0%，所以只要1301地號土地未佔用建物之面積不足法定空

01 地部分，加上系爭土地之部分面積，與建築執照上法定空
02 地面積一樣就符合規定而得以申請變更等語(見本院卷三
03 第160、161頁)。是申請法定空地分割證明時，自應以該
04 建築基地之全體土地所有人名義提出申請。系爭土地業經
05 1301地號土地套繪為法定空地，已如前述，則依前開說
06 明，即應由1301地號土地及其上建物之所有權人即被告等
07 人共同提出同意解除套繪同意書始得申請解除套繪，原告
08 自得依民法第767條第1項中段規定對其等為解除套繪之請
09 求。

- 10 2、證人顏哲青證稱：1301地號土地之法定空地，當時是在申
11 請使用執照之配置圖(即本院卷三第183頁配置圖)藍色部
12 分，在系爭土地上是三角形的部分，但之後地主將土地賣
13 掉時有重新規劃為正方形，且沒有去申請變更使用執照、
14 解除套繪。1301地號土地當初使用執照建蔽率是57%，沒
15 有超過60%，所以只要1301地號土地未佔用建物之面積不
16 足法定空地部分，加上系爭土地之部分面積，與建築執照
17 上法定空地面積一樣就符合規定而得以申請變更，但變更
18 申請後有開窗的問題，開窗鄰界線要有1.5公尺才能開窗
19 等語(見本院卷三第160頁)。證人即苗栗縣政府建管科技
20 士王瑾平證稱：顏哲青證述只要法定空地面積符合建築執
21 照上的面積，其建物就合法，沒有意見，但這只是建蔽
22 率、容積率部分，開窗另依建築技術規則防火間隔部分來
23 適用等語(見本院卷三第165頁)。然經本院向苗栗縣政府
24 調取1301地號土地上被告等人之建物，申請使用執照案之
25 卷證，該配置圖雖有標示出藍色部分為空地，然亦標示
26 「空地比 $366.86 \times 0.4 = 146.74\text{m}^2$ 」，有該配置圖附於上開
27 使用執照案卷宗內可憑(另見本院卷一第259頁)。又被告
28 等人上開建物之使用執照亦將法定空地面積記載為 146.74
29 m^2 ，亦有69栗建都竹字第004433號使用執照在卷可稽(見
30 本院卷一第255頁)。顯見1301地號土地上被告等人之建
31 物，其法定空地為 146.74m^2 ，上開配置圖上標示藍色部分

01 為「空地」，並非全部均是「法定空地」。再開窗鄰界線
02 雖要有1.5公尺才能開窗，然此係建物開窗之問題，與土
03 地興建建物需多少之法定空地並無涉。是證人顏哲青、王
04 瑾平前開證述，並不影響1301地號土地上被告等人之建物
05 所需法定空地僅為146.74平方公尺。

06 3、證人陳銘安(即辦理76年間重測之代書)證稱：因為經過40
07 幾年了，76年3月21日、同年4月18日有無參與重測前中興
08 段1000-9地號土地之買賣事宜，以地政相關資料如有我的
09 名字，就是有參與。因已過了40幾年了，所以當時的辦理
10 情形已沒有什麼印象；我不太清楚重測前中興段1000-9地
11 號土地在買賣當時有無被設定為法定空地，在76年間辦理
12 土地買賣時，我不會去查證土地，一般都不會去查有無被
13 設定為法定空地。法定空地在地政事務所看不到，應該在
14 縣政府查詢，我沒有去過縣政府查過，本院卷二第343、3
15 45頁的地籍調查表上的字不是我的，也不是我員工的，不
16 曉得是誰寫的，因辦理重測是地政事務所專人辦理，我也
17 是外行，所以不知道為何沒有參照69年間之地籍圖施測，
18 也不知為何會將界址取直為卷二第343頁的A、B、C直線，
19 為何會重測拉直我已不記得了等語(見本院卷三第269至27
20 1頁)。是證人陳銘安前開證述，並無法確認系爭土地經13
21 01地號土地套繪為法定空地之位置在何處。

22 4、證人鄭登福證稱：系爭土地與1301地號土地與我無關，13
23 01地號土地上之建物不是我蓋的，我只是蓋模板部分，也
24 不瞭解該建物的法定空地問題。我知道重測前1000-9地號
25 土地是鄭水的，但在76年3月24日以買賣為由登記給我，
26 再於同年4月21日以買賣為由登記給陳國雄，我已忘記為
27 什麼了，當時我也沒有拿到錢，所以忘了這件事；土地過
28 戶時我沒有拿到錢，也沒有拿到被告等8戶的同意書及印
29 鑑證明，重測前1000-9地號土地在上開移轉過程中，我並
30 不知道被告等人之建物法定空地曾設在該地號土地上等語
31 (見本院卷三第265至267頁)。是由證人鄭登福前開證述觀

之，亦無法確認系爭土地經1301地號土地套繪為法定空地之位置在何處。

5、再1301地號土地及其上建物之法定空地，雖有部分套繪在系爭土地上，惟其法定空地之面積為146.74平方公尺，已如前述，則套繪在系爭土地上之法定空地，自不宜超過其所需之法定空地面積146.74平方公尺，以免對系爭土地之利用有太多之限制。又經本院會同兩造及竹南地政人員至現場實地勘測後，1301地號土地上扣除建物占用之面積後，尚有空地之面積141.51平方公尺，有附圖在卷可按（見本院卷二第205頁）。則1301地號土地及其上建物所需之法定空地扣除尚有空地之面積141.51平方公尺後，只需系爭土地套繪5.23平方公尺（ $146.74 - 141.51 = 5.23$ ）即為已足。則原告將其所有1302-1地號土地鄰近1301地號土地部分，劃出如附圖所示編號B2之面積5.23平方公尺，充作1301地號土地及其上建物之法定空地，1301地號土地上建物之法定空地即已符合建築法規之規定。

6、綜上所述，系爭土地雖經套繪為1301地號土地上建物之法定空地，然究係套繪在何處不明，又為免對系爭土地之利用有太多之限制，自應以1301地號土地上建物所需之法定空地面積為已足。是原告前揭主張辦理法定空地分割，並解除對系爭土地之建築套繪管制之申請，尚屬可採，應予准許。

七、從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告等人應協同原告就1302-1地號與1301地號土地，依附圖所示編號B1部分面積141.51平方公尺、編號B2部分面積5.23平方公尺，辦理法定空地分割，並解除對1302-1、1302地號土地之建築套繪管制之申請，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核並無不合，並依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行，爰酌定相當之擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此

01 敘明。

02 九、再按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利
03 所必要者，所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人
04 負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。查
05 被告等人雖為敗訴，然其等於本件訴訟係因1301地號土地及
06 其上建物套繪系爭土地為法定空地，因其套繪之位置不明，
07 及恐因法定空地不足，其等之建物將成為不合建築法規之規
08 定，始不同意原告之請求，則其等所為係為防衛權利所必
09 要。且原告勝訴後，達成解除套繪之目的，對其所有之系爭
10 土地實屬有利，故本院認此部分之訴訟費用應由原告負擔，
11 始屬公平，爰依上開規定，諭知訴訟費用由原告負擔。

12 據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前
13 段、第81條第2款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
16 民事第二庭 法 官 陳秋錦

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
21 書記官 張智揚