

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第155號

原告即反訴

被告 大矽谷名人山莊管理委員會

法定代理人 詹美雲

訴訟代理人 林君鴻律師

複代理人 施東昇律師

訴訟代理人 林育瑄律師

被告 劉權賜

訴訟代理人 曾艦寬律師

被告即反訴

原告 財政部國有財產署北區分署即曾兆宗之遺產管理人

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 游開雄律師

上列當事人間確認買賣關係不存在等事件，本院於民國113年1月4日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分

一、本件原告大矽谷名人山莊管理委員會之法定代理人原為溫奕璿，嗣於本院審理中變更為詹美雲，此有新竹縣竹東鎮公所報備備查函在卷可稽，並經其聲明承受訴訟（見本院卷第114、125頁），合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項固有明定。惟所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起。本件原告主張兩造就其所管理之大矜谷名人山莊社區內之法定空地即坐落新竹縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地），因被告間之違法移轉所有權之行為而致其使用權有所妨礙，並請求確認被告間就前開土地之買賣及所有權移轉物權行為均不存在等情，為被告劉權賜、財政部國有財產署北區分署所否認，是兩造對於系爭土地之所有權之移轉發生爭執，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，且此種不安之狀態得以本件確認判決予以除去，依上開說明，原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。

三、又被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。另反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。而所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。查原告起訴請求確認被告間就系爭土地之之買賣債權行為及所有權移轉物權行為均不存在。被告財政部國有財產署北區分署即曾兆宗之遺產管理人則主張原告於劉權賜拍定受讓移轉系爭土地所有權登記前，無權占有使用系爭土地，並反訴請求原告給付不當得利。是本訴與反訴之法律關係，均係源於同一原告社區使用系爭土地所生之爭議，揆諸上開規定，被告財政部國有財產署北區分署即曾兆宗之遺產管理人於本訴繫屬中，對原告提起反訴，程序上亦予許可。

四、按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受

01 本案之判決而言，此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為
02 權；判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與
03 特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體
04 通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標
05 的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人
06 （最高法院86年度台上字第3756號、96年度台上字第1780號
07 裁判要旨參照）。次按公寓大廈管理條例第3 條第9 款規
08 定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所
09 設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及
10 「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬
11 非法人團體，固無實體法上利能力。惟非法人之團體，設有
12 代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3
13 項已有明文。而公寓大廈管理條例第38條第1 項亦明文規
14 定：管理委員會有當事人能力，是現行法律已明文承認管委
15 會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，
16 就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權。又公寓大
17 廈管理條例第6 條第3 項、第9 條第4 項、第14條第1 項、
18 第20條第2 項、第21條、第22條第1 項、第2 項、第33條第
19 3 款但書，亦規定管委會於實體法上亦具享受特定權利、負
20 擔特定義務之資格，而賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴
21 訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決
22 議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠
23 償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，
24 亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第
25 1 項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委
26 會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避
27 免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。
28 本件原告提起本件訴訟，主張新竹縣○○鎮○○段0000地號
29 土地（下稱系爭土地）係經原地主曾兆宗同意使用後規劃為
30 大矜谷名人山莊社區之私設道路及法定空地，進而主張就該
31 法定空地之買賣契約及物權移轉行為均屬無效，核屬公寓大

廈管理委員會本於其就社區共用部分管理、維護之職務所為之行為，且經該社區於111年9月14日召開區分所有權人會議決議授權原告處理有關前開土地之私權紛爭事宜，有111年9月區分所有權人臨時會議紀錄在卷可按（見本院卷第141頁），是原告自享有訴訟實施權。而反訴原告既主張系爭土地位於反訴被告管理維護之社區內，反訴被告予以占有使用，獲有不當得利，自屬公寓大廈管理維護之內容，則反诉被告就此應有權利能力，於實體法上具有享受特定權利、負擔特定義務之資格，揆諸上開說明，反訴原告亦得以大矸谷名人山莊管理委員會為被告，提起本件訴訟。

乙、實體部分

壹、本訴部分：

一、原告主張：

（一）緣新竹縣竹東鎮大矸谷名人山莊社區係向新竹縣政府請得77年建都字第1037號建築執照後興建，並向新竹縣政府取得79年建都字第798號、79年建都字第919號使用執照後啟用；依上開建築執照及使用執照核准圖說所示，新竹縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）係經原地主同意使用後規劃為大矸谷名人山莊之私設道路。嗣原地主曾兆宗亡故，由被告財政部國有財產署北區分署任其遺產管理人，系爭土地經法務部行政執行署新竹分署105年度遺稅執特專字第11543號行政執行程序，於107年4月3日執行拍賣，由被告劉權賜以新臺幣（下同）360萬4,500元之應買價格得標拍定，並於111年8月3日辦理所有權移轉登記。詎被告劉權賜隨即以所有權人之地位而對大矸谷名人山莊社區住戶有所主張，要求社區住戶以高於公告現值之價格購回系爭土地，甚而於系爭土地上設置障礙物阻礙社區住戶通行，致系爭土地作為大矸谷名人山莊社區建物法定空地之功能（尤其是防火道路通行功能）無以為繼，使大矸谷名人山莊全體住戶之法律土地地位陷於不安狀態。

（二）本件大矸谷名人山莊社區係於77年向新竹縣政府申請取得

01 建築執照後興建，已如前述，則依73年11月7日公布施行
02 之建築法第11條第1項、第2項及內政部依建築法第11條第
03 3項授權，於75年1月31日發布之「建築基地法定空地分割
04 辦法」第2條第1項規定，其社區建物須留設法定空地，其
05 建築執照暨附圖並應標註有所留設之空地位置。次查，依
06 本件77年建都字第1037號建築執照及79年建都字第798
07 號、79年建都字第919號使用執照之核准圖說，系爭土地
08 雖係規劃為「私設道路」之用，惟按「建築執照所載『私
09 設通路』，是否為建築基地之法定空地1節，涉個案法令
10 檢討事宜」，內政部營建署106年3月28日內授營建管字第
11 1060804569號函意旨可資參照，是尚不得僅因本件核准圖
12 說上就系爭土地標註之用語為「私設道路」或「私設通
13 路」等，即否認系爭土地係屬法定空地之性質。而依前述
14 行政執行署新竹分署公告，係公告大矜谷名人山莊社區區
15 分所有建築物專有部分之所有人無基地應有部分或應有部
16 分不足者，得具狀聲明優先承買系爭土地，可見系爭土地
17 確屬大矜谷名人山莊社區建物之建築基地，且系爭土地顯
18 非全為該社區建物所覆蓋，則依前開建築法第11條規定
19 （建築基地包含建築物本身所占之地面及其所應留設之法
20 定空地），系爭土地必然含有法定空地在內，具有法定空
21 地之性質無疑。

22 （三）查系爭土地既經原地主同意而劃設為大矜谷名人山莊社區
23 建物之法定空地，復未經依法辦理分割而仍屬大矜谷名人
24 山莊社區建物之建築基地，依民法第799條第5項、公寓大
25 廈管理條例第4條第2項、建築法第11條第3項前段規定，
26 系爭土地尚不得與大矜谷名人山莊社區建物分離而單獨移
27 轉其所有權。惟系爭土地竟仍違法售予被告劉權賜並移轉
28 其所有權，依上開規定，被告劉權賜與被告財政部國有財
29 產署北區分署間，就系爭土地之買賣契約及所有權移轉契
30 約（即債權行為及物權行為），均因違反法律強制或禁止
31 規定，以不能之給付為契約標的而為無效。末查，縱令系

01 爭土地僅部分屬法定空地（假設語氣），惟該部分未與其他
02 他部分獨立分離前，在物質及經濟功能上該部分與其他部
03 分係相互結合而不可分，故整筆土地買賣仍屬無效（參臺
04 灣臺中地方法院105年度訴字第1357號民事判決）。

05 （四）查民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、建
06 築法第11條第3項之規定，或為確保建物所有人不致因欠
07 缺土地使用權源而影響其建物之使用收益，或為確保建物
08 使用人得因法定空地之日照、通風、採光及防火等功能而
09 享有舒適、安全與衛生之居住環境，要屬民法第184條第2
10 項所稱保護他人之法律無疑。被告等違反該等規定而移轉
11 系爭土地之所有權，被告劉權賜甚而居於土地所有權人之
12 地位，於系爭土地上設置障礙物阻礙社區住戶通行，致系
13 爭土地作為大矸谷名人山莊社區建物法定空地之功能（尤
14 其是防火道路通行功能）無以為繼，要屬違反保護他人之
15 法律，並致生該等法律所欲防止之損害於該等法律所欲保
16 護之人（即大矸谷名人山莊社區住戶），從而原告自得依
17 民法第184條第2項、第213條第1項規定，請求被告劉權賜
18 塗銷系爭土地於111年8月3日所為之所有權移轉登記，以
19 回復損害發生前之原狀。

20 （五）對被告抗辯之陳述：

21 1、系爭土地均屬大矸谷名人山莊社區住戶之共用部分，從而
22 本件訴訟確與原告之職務相關，原告自有代表社區全體住
23 戶提起本件訴訟之訴訟實施權。又建築法第11條第1項前
24 段所稱之建築基地者，可區分為「不含法定空地之建築基
25 地」及「含法定空地之建築基地」。如屬「含法定空地之
26 建築基地」者，除應檢視是否受民法第799條第5項及公寓
27 大廈管理條例第4條第2項規定之限制外，尚應適用立法者
28 針對法定空地所為之特別規定，即建築法第11條第3項規
29 定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並
30 不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦
31 法，由中央主管建築機關定之。」。而被告國產署北區分

署答辯狀附件1所引實務見解，先稱法定空地依建築法第11條第3項規定非依規定不得移轉，後又稱該案系爭法定空地「並未禁止流通買賣」，前後實有矛盾，諒係因當時對於法定空地究應依循何項規定始得移轉一事尚不明確所致，然晚近實務見解既已明確揭示法定空地移轉所應依循之規定及程序，即：由建築管理機關依建築基地法定空地分害副辦法之規定核發准予分割證明文件後，辦竣分割登記，分割後新增「非屬建築基地之土地」，始可就該「非屬建築基地之土地」申請單獨辦理移轉登記，被告國產署北區分署答辯狀附件1所引實務見解即應不再援用。

- 2、次查，於區分所有建築物與其所屬基地所有權已分屬不同一人所有之情形，民法物權編施行法第8條之5第2項明文排除民法第799條第5項規定之適用：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。」。次查，因公寓大廈管理條例第4條第2項規定與民法第799條第5項規定，無論規範對象、內容或立法目的均幾乎相同，是故被告國產署北區分署所引實務見解，於同一情形下排除公寓大廈管理條例第4條第二項規定之適用，亦可理解。惟如前述，立法者既針對法定空地之移轉設有特別規定，則具有法定空地性質之建築基地，自應另受該特別規定即建築法第11條第3項規定之限制，且於法無明文之情形下，不應貿然與民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定之適用為同一之解釋，而於建物與其所屬法定空地所有權已分屬不同一人所有時，排除建築法第11條第3項規定之適用，否則恐架空立法者所為之特別規定。被告國產署北區分署所引座談意見甲說，僅以法定空地既同屬建築基地，自應於同一情形下排除民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定之適用，而未討論此時是否應另受建築法第

11條第3項規定之限制，其論證似有不足。又該座談意見甲說另稱「基地係建築物本身所坐落土地，與區分所有權人使用不可分之需求尤甚於非建築物直接坐落之法定空地，依舉重明輕之法理…」等，亦嫌速斷，蓋以本件情形而言，系爭土地係同時作為多筆建物之法定空地而供多數社區居民使用，是故系爭土地若任意移轉，影響所及將遠大於建物本身坐落土地分離移轉之情形，此時舉輕即無以明重，不應將對於建築基地一般規定之解釋，擴及於針對法定空地所為之特別規定。綜上，系爭土地所有權之移轉，仍應受建築法第11條第3項規定之限制，且系爭土地雖係自同段99地號土地分割而來，惟於分割後仍屬大矜谷名人山莊社區建物之法定空地，並分割後新增之「非屬建築基地之土地」，自不得單獨移轉其所有權。

- 3、本件建案係經原地主曾兆宗出具土地使用權同意書，提供包括三重埔段327地號等5筆土地「全筆」供建築大矜谷名人山莊社區建物之用，並據以申請建築執照；另對照當時之地籍圖謄本及建築基地配置圖，亦可見三重埔段327地號土地全筆均屬大矜谷名人山莊社區建築基地之範圍，其中部分面積為建物本身所占之地面，其餘非建物所占地面之部分（或為建物周圍空地，或依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款之規定，劃設為寬度6公尺之私設通路），即屬大矜谷名人山莊社區建物之法定空地（建築法第11條第1項規定參照）。再對照原證10、11、19、20可見，系爭土地應屬重測前竹東鎮三重埔段327地號土地上非建物所占地面而屬法定空地之範圍。再者，系爭土地雖係自竹東鎮金福段99地號即重測前竹東鎮三重埔段327地號土地分割而來，惟由系爭土地與金福段99地號土地之相對位置觀察，當初顯非就金福段99地號土地中超出依法應保留之法定空地面積之部分，分割新增非屬建築基地法定空地之土地，蓋系爭土地與金福段99地號土地周圍各有其分別對應之不同建物，故分割後系爭土地與金福段99地

號土地應仍分別屬於所對應建物之法定空地。

4、又依原證17之土地使用權同意書所示，重測前竹東鎮三重埔段327、327之24、327之37、327-39地號及327之42地號等五筆土地，面積總和為20,296平方公尺（計算式：6,177+3,252+5,106+1,219+4,542=20,296），另依原證5之使用執照存根所示，大矜谷名人山莊社區之建築基地面積，亦為20,296平方公尺（包括「道路」3,140.85平方公尺、「其他」17,155.15平方公尺），可見上開三重埔段327地號等五筆土地，均屬大矜谷名人山莊社區之建築基地。而系爭土地之前身既為上開三重埔段327地號土地，則系爭土地自含括於大矜谷名人山莊社區建築基地之範圍。再依內政部營建署106年3月28日內授營建管字第1060804569號函「四、（二）」所載：「按本署95年6月30日營署建管字第0952910416號函：『建築技術規則建築設計施工編第2條之1，私設通路長度自建築線起算未超過35公尺部分，得計入法定空地面積。所詢私設通路長度超過35公尺部分，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，或前開條文於71年6月15日未規定前，建築基地內設置之私設通路，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，是否認定為建築法第11條所稱之法定空地乙節，如該私設通路已計入建築基地範圍，自屬該建築基地之一部分，…』是實施容積管制前基地內之『私設通路』，如依當時法令規定檢討，雖未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，惟該『私設通路』已計入建築基地範圍，自為建築基地之一部分，並屬建築法第11條所稱之『法定空地』。」可知「是否計入建築基地面積計算建蔽率」及「是否計入法定空地面積」，與「實際上是否為建築基地/法定空地」係屬二事。申言之，建築基地內之私設通路，其長度自建築線起算超過35公尺部分，雖依上開法規未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，仍不失其為建築基地

之一部分而屬法定空地之性質。系爭土地既含括於大矸谷名人山莊社區建築基地之範圍，揆諸前揭說明及建築法第11條第1項之規定，於系爭土地上設置之私設通路自屬法定空地無疑，不因建築技術規則中有關面積計算之技術性規定而異其法律上之性質判斷。另按，如為實施容積管制之地區，其基地內之通路係適用建築技術規則建築設計施工編第163條第1項之規定，亦不受同編第2條之1規定之限制，附此敘明。

- 5、依法務部行政執行署新竹分署111年5月9日竹執孝105年遺稅執特專字第00011543號函「附表-附記3.」所載：「查封之土地位於竹東鎮『大矸谷名人山莊』社區內；部分為金福街6巷、6巷2弄、8巷、8巷2弄之社區道路；部分為金福街8巷2弄7號旁之雜竹木林。另依新竹縣政府109年12月22日府工建字第1093612356號函，本件土地領有（80）字第00381號使用執照及（77）字第1037號建築執照，部分面積為非計入法定空地之私設通路；另部分面積為法定空地，故拍定後不點交。」可知系爭土地上尚有非建物本身所占地面、亦未設置道路使用之區塊，且部分面積為法定空地。另依新竹縣政府112年10月2日府工建字第1123609834號函「說明：二」所載：「經查本府現存建築管理建檔資訊系統，旨揭2筆土地（按即系爭土地及同段99地號土地）」為本府核發（83）建都字第381號、（79）建都字第798號及（79）建都字第919號使用執照及（77）建都字第1037號建造執照（含變更設計）在案，其依僅有圖資顯示該2筆地號土地為該社區〈私設通路〉使用且部分計入法定空地」，亦指出系爭土地部分面積為法定空地。綜上，縱撇除設置為私設通路之部分不論，系爭土地上仍有其他未設置為私設通路、亦非建物本身所占地面之部分，該部分依建築法第11條第1項之規定自屬法定空地無疑，從而系爭土地至少有部分區塊為大矸谷名人山莊社區之法定空地。

01 (六) 為此聲明：

02 1、確認被告劉權賜與被告即曾兆宗之遺產管理人財政部國有
03 財產署北區分署間，就坐落新竹縣○○鎮○○段0000地
04 號，面積2636.93平方公尺土地，於法務部行政執行署新
05 竹分署105年度遺稅執特專字第11543號107年4月3日拍賣
06 程序之買賣關係，及於111年8月3日之所有權移轉物權契
07 約關係均不存在。

08 2、被告劉權賜應將上開土地於111年8月3日所為之所有權移
09 轉登記塗銷。

10 3、願供擔保請准予宣告假執行。

11 二、被告財政部國有財產署北區分署即曾兆宗之遺產管理人辯
12 稱：

13 (一)原告固主張系爭土地為原告社區建物之法定空地，進而主
14 張就該法定空地之買賣契約及物權移轉行為均屬無效，屬
15 公寓大廈管理委員會本於其就公寓大廈共用部分管理、維
16 護之職務所為之行為，與其職務相關，具有代表該社區全
17 體住戶進行本件訴訟之訴訟實施權云云。惟依原告所提系
18 爭土地登記謄本所示，系爭土地係於99年9月15日自同地
19 段99地號分割而來，其上並無建物。另依新竹縣政府111
20 年10月26日府工使字第1110070301號函所載，系爭土地原
21 規劃為私設道路，甚且由原告法定代理人溫奕璿所有門牌
22 編號新竹縣○○鎮○○街00巷00號建物登記謄本所示，其
23 坐落土地為金福段344號地號土地，並非系爭土地，則系
24 爭土地既非原告社區區分所有權人之共有部分，且原告未
25 證明系爭土地原地主同意由其社區住戶共同使用，自難認
26 原告就系爭土地有管理、維護之職務，具有代表原告全體
27 住戶提起本件訴訟之訴訟實施權。次查，原告係就被告與
28 共同被告劉權賜間關於系爭土地買賣關係存在與否提起確
29 認之訴，顯係針對他人間之私權關係有所爭執，並非本於
30 公寓大廈共用部分管理、維護之職務所為之行為，則揆諸
31 前揭判決旨意，自需基於規約約定或區分所有權人會議決

01 議始得為之，原告未證明其提起本件訴訟係本於規約約定
02 或經該社區區分所有權人會議之決議，益徵原告無本件訴
03 訟實施權，遑論其有受確認判決之法律上利益。

04 (二) 原告固以系爭土地為該社區建物之法定空地，依建築法第
05 11條第3項前段、民法第799條第5項、公寓大廈管理條例
06 第4條第2項等規定，不得單獨移轉所有權為由，訴請確認
07 被告與共同被告劉權賜間就系爭土地，於法務部行政執行
08 署新竹分署105年度遺稅執特專字第11543號拍賣程序（下
09 簡稱系爭拍賣程序）之買賣契約及所有權移轉契約均屬無
10 效而不存在，應塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復原狀
11 云云，惟查：

12 1、原告就系爭土地為該社區法定空地乙節，並未舉證以實其
13 說：

14 (一) 依原告所提新竹縣政府111年10月26日函載「本府77年建
15 字第1037號建造執照、79年建都字第798號及79年建都字
16 第919號使用執照核准圖說所示，該土地（即系爭土地）
17 原規劃為私設道路，且檢附原地主土地使用同意書在案
18 （如附件影本）」等語（原證6），則新竹縣政府既未認
19 定系爭土地為原告社區之法定空地，原告片面主張自屬無
20 據。且縱令內政部營建署106年3月28日函釋略謂「建築執
21 照所載『私設道路』是否為建築基地之法定空地乙節，涉
22 個案法令檢討事宜」，則在原告尚未證明系爭土地屬原告
23 社區建築基地「內」之私設道路之前提下，遑論認定系爭
24 土地為原告社區法定空地可言。

25 (二) 次查原告復以行政執行署新竹分署公告載有「該區分所有
26 建築物專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足
27 者，得具狀聲明優先承買系爭土地」等語，資為系爭土地
28 屬原告社區建物之建築基地之佐證，惟查上開公告載明依
29 據為民法物權編施行法第8條之5第7項（原證7），按「區
30 分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第三項或第五
31 項規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或

其他相當處所公告五日。優先承買權人不於最後公告日起十五日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。」、「區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。」、「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。」民法物權編施行法第8條之5第7項、第3項、第2項分別定有明文。可知上開公告所載「區分所有建築物專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，得具狀聲明優先承買系爭土地」之情形，係指「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，而區分所有建築物之基地有分離出賣之情形」而言，則如前述，建築基地內私設道路是否為建築基地之法定空地乙節，涉個案法令檢討事宜，尚未定論。甚且前揭民法物權編施行法第8條之5第2項業明定「其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。」，則退萬步言，縱令系爭土地係屬原告社區之基地（假設語，被告否認），依前揭公告內容，堪可佐為系爭土地屬不受民法第799條第5項限制，可分離出賣之明證。原告斷章取義，殊不可採。

2、原告主張被告與共同被告劉權賜間就系爭土地之買賣契約及所權移轉契約均無效云云，顯無足採：

(一)姑不論系爭土地並非原告社區建築物之法定空地，退步言，依建築法第11條第3項，法定空地非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用之規定，即使系爭土地為法定空地（假設語，被告否認）；然系爭土地係於99年9月5日

01 分割自同地段99地號土地，而99地號土地原屬曾兆宗單獨
02 所有，於99年12月16日經法院拍賣由中華民國取得，並於
03 100年2月21日辦理所有權移轉登記完畢。則分割後之系爭
04 土地既仍屬曾兆宗所有，並為單一地號，揆諸前揭法文判
05 決旨意，雖不得再作建地使用，然並未禁止買賣流通，則
06 共同被告劉權賜依法標得系爭土地，並為移轉登記，自無
07 移轉無效之原因。

08 (二)再者，98年7月23日修正施行之民法物權編第799條第5項
09 規定：「（區分所有建築物）專有部分與其所屬之共有部
10 分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」，
11 亦同前揭公寓大廈管理條例第4條第2項規定意旨，且民法
12 物權編施行法第8之5條第2項復同時規定：「民法物權編
13 修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有
14 部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定
15 負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第79
16 9條第5項規定之限制。」，可知限於區分所有建築物專有
17 部分與所屬基地之權利已同屬一人，始有前開民法第799
18 條第5項修正規定之適用。又建築基地為供建築物本身所
19 占之地面及其所應留設之法定空地，則建築法所規定之法
20 定空地是否不得與坐落其上之區分所有建築物專有部分分
21 離而為移轉，亦應為同一之解釋，申言之，若公寓大廈管
22 理條例第4條第2項訂定及民法第799條第5項規定修正時，
23 法定空地與坐落同一建築基地上之區分所有建築物分屬不
24 同人所有，該法定空地所有權之移轉即不受上開規定限
25 制，自不待言。臺灣高等法院暨所屬法院102年法律座談
26 會民執類提案第18號審查意見亦採同旨。如前所述，系爭
27 土地原係屬曾兆宗單獨所有，與原告社區建築物區分所有
28 權人並非屬同一人所有，揆諸前揭說明，系爭土地之移轉
29 自不受公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項
30 規定之限制，至為灼然。

31 (三)綜上，原告指訴被告與共同被告劉權賜間就系爭土地於系

01 爭拍賣程序之買賣關係及所有權移轉物權關係均不存在云
02 云，要無理由。

03 (三) 原告固主張本件係經原地主曾兆宗出具土地使用權同意
04 書，提供包括三重埔段327號地號等五筆土地全筆供建築
05 原告社區建物之用，並據以申請建築執照，另舉當時之地
06 籍圖謄本（原證19）及建築基地配置圖（原證20），指陳
07 系爭土地為原告社區建物之法定空地云云。惟查，依內政
08 部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函所載「按
09 本部71年6月15日修正建築技術規則（以下簡稱本規則）
10 建築設計施工編第2條之1規定：「私設通路長度自建築線
11 起算未超過三十五公尺部分，得計入法定空地面積。」是
12 「私設通路」長度超過35公尺部分，並未計入法定空地
13 面積；另按本部71年6月15日修正前建築技術規則建築設計
14 施工編第2條規定：「……，其以類似通路或私設通路接
15 連者，其通路之寬度，不得小於左列標準……通路部份之
16 基地，不得計入建築基地面積，……。上開「私設通路」
17 依當時法令規定，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未
18 計入法定空地面積，合先敘明。」茲由系爭土地地籍圖謄
19 本（原證10）、系爭土地空拍圖資（原證11）觀之，可知
20 系爭土地所設之道路明顯超過35公尺，則依前揭函釋，其
21 超過35公尺部分，應未計入建築基地面積計算建蔽率，亦
22 未計入法定空地面積，應予陳明。又前揭函釋另謂「有關
23 『私設通路』之認定乙節，說明如下：（一）建築基地外
24 『私設通路』部分，參照本部71年9月29日台內營字第110
25 154號函釋規定：『建築基地應與建築線相連接，其有未
26 連接者，應得以私設通路連接後建築。……』各直轄市、
27 縣（市）政府於建築管理規則（自治條例）定有明文，是
28 建築基地以私設通路連接建築線申請建築者，該通路為建
29 築基地外之『私設通路』，非屬建築基地之一部分，自非
30 屬建築法第11條所稱之『法定空地』，可知非屬建築基
31 地範圍內私設通路即非屬法定空地。則依新竹縣政府稅務

01 局函覆被告查詢曾兆宗所遺系爭土地申請地價稅減免等相
02 關資料略以「依航照圖所示，竹東鎮金福段99及99-1地號
03 土地係供本轄大矜谷名人山莊社區巷道用地使用（包括金
04 福街6巷、8巷、11巷等），另據新竹縣政府112年7月3日
05 府工建字第1120027786號函，該社區按（080）建都字第0
06 0381號使用執照所登錄，建築範圍包括竹東鎮金福段99地
07 號等101筆土地，其中金福段99號（重測前：竹東鎮三重
08 埔段327地號、宗地面積5664平方公尺）大部分面積規劃
09 作為該社區住戶通行巷道使用故不計入建築基地範圍面
10 積」等語（被證3），是依前開說明，系爭土地既非屬原
11 告社區建築基地範圍內之私設道路，自非為該社區之法定
12 空地甚明等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，
13 請准宣告供擔保免為假執行。

14 三、被告劉權賜則以：

15 （一）原告並未舉證系爭土地為原告社區之法定空地。且按建築
16 法第11條第1項、第2項規定，其於建築基地建築使用時，
17 應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日照、
18 通風、採光及防火及維護生活起居環境，屬公法上行政管
19 制規定，顯然立法目的並非「供通行用途」，法定空地作
20 為防火間隔使用，不得以之作為主要進出道路。經查，被
21 告否認有設置障礙物阻礙原告社區住戶通行，縱系爭土地
22 之全部或部分為原告社區之法定空地，亦屬建築法規核准
23 使用執照時審酌之要件，屬公法上行政管制規定，與私法
24 之法律關係無涉，原告社區提起確認之訴，確認被告二人
25 買賣關係不存在，應無確認利益。

26 （二）退步言，依建築基地法定空地分割辦法第3條規定，系爭
27 土地係私設巷道，顯屬建築基地外巷道。又建築物未面臨
28 通路者，不可建築，為建築法明定，私設巷道（即須有通
29 路）係屬核發建築執照之必要條件。系爭土地現況為供原
30 告社區通行巷道使用，非供作為「使建築物有適當之空
31 間，以供日照、通風、採光及防火及維護生活起居環境」

之法定空地，足徵，被告二人並無違反建築法第11條第3項、民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項之規定而移轉系爭土地所有權。

(三) 經比對原證10系爭土地地籍圖謄本、原證11系爭土地空拍圖，均可證明系爭土地所設之道路明顯超過35公尺，而「私設通路」長度，依內政部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函所載之建築技術規則建築設計施工編第2條之1規定，超過35公尺部分應未計入法定空地面積。再者，系爭土地源自99地號，且分割後之99-1地號土地仍屬曾兆宗所有，僅不得再做建築使用，並無禁止買賣，原告社區之建築物區分所有權人自始未擁有系爭土地所有權，99-1地號土地縱為原告社區之法定空地(被告否認)，參酌共同被告財政部國有財產署北區分署提出之實務見解，99-1地號土地之移轉，應不受民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定之限制。其餘被告劉權賜爰引用共同被告財政部國有財產署北區分署提出之實務見解等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

(一) 反訴被告固舉原證6新竹縣政府函文及原證6-1土地使用權同意書資為該社區住戶得使用系爭土地之佐證；惟依鈞院函調之新竹縣政府77年建字第1037號建造執照卷附「土地使用權同意書」，可知原地主曾兆宗出具之上開同意書，係依主管機關印製提供之同意書填寫，僅在同意起造人為申請建照執照及建築時，有權使用重測前327地號土地而已，尚難認起造人有永久使用該土地之權利，更難率認起造人得無償使用該土地。況查該重測前竹東鎮三重埔段327號地號土地重測後為金福段99地號土地，系爭土地係嗣於反訴被告社區取得79年都建字第919號使用執照後之99年9月15日自99地號土地分割而來，可見縱令重測前327地號土地部分規劃為「私設道路」或為法定空地（假設語，

反訴原告否認），系爭土地應係依「建築基地法定空地分割辦法」辦理分割，反訴被告斯時使用系爭土地業無合法權源，否則倘謂反訴被告得永久長期無償使用系爭土地，卻可免除繳納土地相關稅捐之義務，任由曾兆宗及反訴原告就無法再為使用收益之系爭土地負擔稅捐，揆諸最高法院99年度台上字第1585號判決旨意，豈能謂法情之平？是反訴原告依民法第179條請求反訴被告應返還111年8月3日由共同被告劉權賜拍定移轉系爭土地所有權回溯五年（即106年8月4日起至111年8月3日止）因無權占有系爭土地，而享有相當於租金之不當得利，自無不合。

（二）次按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」、「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。經查反訴被告占有使用系爭土地係作為私設道路供其通行之用，反訴原告主張其應返還相當於租金之不當得利應依系爭土地申報總價年息百分之5計算為宜，則依此核算，反訴原告請求反訴被告返還之不當得利即為168萬7,635元【計算式2636.93平方公尺（反證3參照） $\times$ 2560元（申報地價，反證4） $\times$ 5% $\times$ 5=0000000】。

（三）對反訴被告答辯之陳述：

1、反訴被告迄未就系爭土地為該社區建物之法定空地乙節盡其舉證之責，徒託空言指陳系爭土地必須繼續無償提供該社區建物使用，不得收回另作他用云云，已屬無據。況查反訴原告得否處分系爭土地與反訴原告是否仍保有使用收益權利及反訴被告得否據為占用之權源等節，洵屬二事，不容混淆。又系爭土地是否為法定空地尚待反訴被告舉證以實其說，反訴被告遽引臺灣高等法院108年度重上字第323號及臺灣高等法院107年度上易字第147號民事判決要旨佐為其有利之論證，已屬率斷。且本件反訴並未請求反訴被告拆屋還地，而係請求其給付相當於租金之不當得利，

更無使反訴被告社區建物及主要結構所占基地無從圓滿使用，造成社會經濟資源之徒然浪費之憾。

2、再者，縱令曾兆宗出具系爭土地使用權同意書係供建商作為申請建造執造之用，僅其得以合法建造房屋，然系爭土地使用權同意書之簽具，僅在同意建商或起造人為申請建照時有權使用5筆土地而言，能否據以認定反訴被告社區建物所有人有永久使用上開土地之權利，非無疑義（最高法院99年度台上字第1585號判決要旨參照），且重測前327地號土地並未由反訴被告社區建物所有人取得所有權或持分，遑論系爭土地於99年9月15日自重測後99地號土地分割後，亦復如此。退萬步言，縱令系爭土地為法定空地（假設語，反訴原告否認），則依建築法雖不可再作建地使用，然並未禁止買賣流通，復依前揭說明，曾兆宗應仍保有所有權人之使用收益權能，更未使其他第三人取得管領力甚明。至反訴被告另辯稱曾兆宗係建商，實際已自各買受人所支付之買賣價金直接或間接獲取提供土地之對價云云；惟查反訴被告憑空臆測，全然未就該社區建物興建時，建商與地主間如何約定其權利義務關係，舉證以實其說，即妄加推斷，應屬無據。況按使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人間之特定關係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人可言（最高法院49年度台上字第381號判例參照），是縱令將系爭土地使用權同意書解為土地所有權人間與建築起造人間之使用借貸契約（假設語，反訴原告否認），則該社區建物之承受人亦無主張無償使用系爭土地之權源可言。是反訴被告徒以曾兆宗業出具土地使用權同意書及系爭土地為法定空地為由，該社區建物所有人及其承受人即可無償使用系爭土地至建物滅失或不堪使用為止云云，委無足取。

3、反訴被告復辯稱反訴原告本件主張及請求，違反誠信原則並構成權利濫用云云。惟，所謂權利失效原則，乃權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情

01 況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其
02 權利，或不欲義務人履行其義務時，始有適用，並應由義
03 務人就該特殊情況負舉證責任。又反訴被告並未舉證反訴
04 原告有何特殊之行為，例如有何舉動足以推知其不欲行使
05 權利之情況，自不得僅因反訴原告單純、沉默或未於相當
06 期間為本件請求等情，即謂其有默示永久供其無償使用，
07 致反訴原告之所有權受到限制，反訴被告所辯應不足採
08 信。

09 4、查系爭土地並非反訴被告社區建築基地範圍內之私設道
10 路，已如前述，且縱令系爭土地分割前之99地號土地大部
11 分面積規劃為反訴被告社區住戶通行巷道，然除上開通行
12 巷道外，反訴被告社區住戶是否別無與公路適宜之聯絡途
13 徑，及其主張之通行權是否符合選擇對鄰地（即系爭土
14 地）損害最少之處所及方法之必要程度等節，咸未經反訴
15 被告舉證以實其說。則揆諸前揭判決旨意，兩造間就系爭
16 土地有否袋地通行權存在，猶未經法院審認確認，遑論細
17 究在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍。反訴被告徒託
18 空言，指陳其就系爭土地全部有通行權存在，並得依民法
19 第789條規定永久免除支付償金云云，洵屬無稽。再者，
20 袋地通行所生之償金請求權之性質，乃在填補通行地因此
21 所生之損害，並非使用通行地之對價，與租金之性質有
22 異，且償金之給付，當事人本得約定一次或定期給付，採
23 定期給付，其各期相隔期間亦非必以一年以內為限，殊與
24 民法第126條規定所稱「其他1年或不及1年之定期給付債
25 權」之性質不同，無民法第126條所定短期時效之適用。
26 是退步言，倘鈞院審認反訴被告因系爭土地經強制執行拍
27 定由劉權賜取得所有權，而得行使袋地通行權，依前揭說
28 明，此亦屬民法第787條之有償通行權，並無民法第789條
29 之適用，且其償金時效應為15年，反訴被告執詞抗辯反訴
30 原告僅得請求最遠回溯5年至107年6月28日起之償金云
31 云，委無足採。

01 (四) 為此聲明：反訴被告應給付反訴原告168萬7,635元，及自
02 本書狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
03 息。

04 二、反訴被告則以：

05 (一) 由原證10、18、19、20可知，本件建案係經原地主曾兆宗
06 出具土地使用權同意書，提供包括三重埔段327地號等5筆
07 土地「全筆」供建築大矜谷名人山莊社區之建築基地，其
08 中三重埔段327地號土地部分面積為社區建物本身所占之
09 地面，其餘非建物所占地面之部分則屬法定空地（部分為
10 建物周圍空地，或依建築技術規則建築設計施工編第2條
11 第1項第4款之規定，劃設為寬度6公尺之私設通路）；揆
12 諸臺灣高等法院108年度重上字第323號、108年度重上字
13 第323號民事判決、臺灣高等法院臺南分院107年度上易字
14 第147號民事判決意旨，應認原地主曾兆宗出具土地使用
15 權同意書之真意，係允許社區建物之所有人及其承受人可
16 繼續使用該土地至建物滅失或不堪使用為止，否則無異使
17 原屬合法興建之建物變為無權占有土地而應予拆除，或因
18 土地無法發揮法定空地之功能，而使建物及主要結構所占
19 基地無從圓滿使用。而系爭土地既係自竹東鎮金福段99地
20 號即重測前竹東鎮三重埔段327地號土地分割而來，則除
21 非當事人於辦理分割時另有相反之約定，系爭土地自仍為
22 前揭土地使用權同意書之效力所及。

23 (二) 又原地主曾兆宗同時為本建案設計人及監造人，且建商之
24 銷售廣告亦表明為「自地自建」，由此應可推知原地主曾
25 兆宗即為建商本身或與建商有相當對價關係之人，僅因節
26 稅（如營業稅、土地增值稅等）考量而逕以社區各該建物
27 之買受人為起造人，復未將建築基地法定空地之所有權實
28 際移轉予各買受人。是原地主曾兆宗既非單純無償提供土
29 地之地主，實際上應已自各買受人所支付之買賣價金中直
30 接或間接獲取提供土地之對價，當初當事人間亦無應另行
31 支付使用土地對價之約定，則本件社區建物之所有人及其

01 承受人，依原地主曾兆宗所出具之土地使用權同意書繼
02 續、長久使用系爭土地而無須另行支付對價，於情均無不
03 平。原地主曾兆宗既不得主張大矸谷名人山莊社區住戶無
04 權占用系爭土地，亦不得另行請求社區住戶支付使用系爭
05 土地之對價，則反訴原告立於曾兆宗遺產管理人之地位，
06 自亦不得為該主張或請求。

07 (三) 本件原地主曾兆宗出具土地使用權同意書，就系爭土地部
08 分係為依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款
09 規定設置私設通路俾與建築線相連接，使大矸谷名人山莊
10 社區建物得以聯絡公路對外通行。則揆諸上開法規規定及
11 參臺灣高等法院臺南分院107年度上易字第147號民事判決
12 意旨，無論系爭土地是否具有法定空地之性質，均應保持
13 私設通路範圍及供通行使用，至社區建物滅失或不堪使用
14 為止，否則將使社區建物無從對外通行而難以圓滿使用，
15 不符合當初據以核發建築執照之狀態；換言之，系爭土地
16 是否具有法定空地之性質，就本件反訴而言尚非關鍵。反
17 訴原告所引臺灣新北地方法院101年度訴字第321號、臺灣
18 高等法院101年度上字第1071號判決，地主係向建商出具
19 土地使用權同意書，從而同意書之效力僅存在於地主與建
20 商間情形，惟本案原地主曾兆宗係直接向建物之原始買受
21 人出具土地使用權同意書，是故大矸谷名人山莊社區建物
22 之所有人為自得據該同意書為占有使用系爭土地之合法權
23 源。末按民法第68條第2項規定「主物之處分及於從
24 物」，所謂「處分」包括物權行為及債權行為在內，又主
25 物從物之關係，於主物與從權利之關係，亦可適用；如前
26 所述，原地主曾兆宗出具土地使用權同意書，就系爭土地
27 部分係為依建築法規之規定設置私設通路俾與建築線相連
28 接，使社區建物得以聯絡公路、對外通行，從而系爭土地
29 之使用權，乃足以幫助發揮社區建物及共本身主要結構所
30 在建築基地合法圓滿使用之通常效用；是故，大矸谷名人
31 山莊社區建物之所有人，將其所有之房地移轉予承受人，

其效力自及於該房地之從權利即系爭土地之使用權在內，此亦使大矜谷名人山莊社區建物之承受人，得據上開同意書為占有使用系爭土地之合法權源。

(四) 反訴原告雖未請求拆屋還地而僅請求返還不當得利，惟請求返還不當得利仍以反訴被告為無權占有為前提，而有關反訴被告是否為無權占有之判斷，實不應因反訴原告就其訴訟上請求如何取捨而有二致。換言之，於反訴原告請求拆屋還地時，若認反訴被告有占有使用系爭土地之合法權源而無須拆屋還地，於反訴原告未請求拆屋還地而僅請求返還不當得利時，亦不應因此導致反訴被告喪失該合法權源而淪為無權占有。本件最初當事人間既無應另行支付使用土地對價之約定，則反訴被告繼續占有使用系爭土地，自無須另行支付對價，至於原地主（同時為設計人、監造人）曾兆宗與建商間之權利義務關係為何，對於反訴被告可繼續占有使用系爭土地而無須另行支付對價一事，應不生影響；換言之，重點在於當事人「如何」安排其權利義務關係，而非當事人「為何」如此安排其權利義務關係。末查，重測前竹東鎮三重埔段327、327之24、327之37、327之39、327之42地號等五筆土地，原為原地主曾兆宗一人所有，嗣後該五筆土地歷經合併、分割、重測、再分割，而致現況為：除系爭土地及同段99地號土地以外，由上開重測前三重埔段五筆土地之範圍分割出之各筆土地（即大矜谷名人山莊社區建物所占地面），均形成袋地，而僅能通行系爭土地及同段99地號土地以聯絡公路。是故，倘若鈞院審理後認為原地主曾兆宗所出具之同意書，尚不足據為占有使用系爭土地之合法權源，則反訴被告備位依民法第789條規定，主張大矜谷名人山莊之社區住戶（即社區建物所占地面之土地所有人），得通行系爭土地以聯絡公路且於此範圍內無須支付償金。

(五) 次查，無論原地主曾兆宗或反訴原告，長年以來均未向反訴被告為上開主張或請求，如今反訴原告臨訟方提起反訴

主張社區住戶無權占用系爭土地而請求返還不當得利，以此作為訴訟上之反制手段，顯已違反誠信原則並構成權利濫用，而不應准許。縱認（假設語氣，非自認）反訴原告本件主張及請求非無理由，惟按相當於租金之不當得利請求權消滅時效僅有五年（最高法院85年度台上字第711號民事判決意旨參照），而反訴原告於112年6月27日始提起反訴行使其請求權，向前回溯五年最遠應僅至107年6月28日，故逾此範圍之請求亦已罹於時效而不應准許等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利益判決，反訴被告願供擔保請准予宣告免為假執行。

參、本院之判斷：

一、本訴部分：

原告主張系爭土地係自新竹縣○○鎮○○段00地號（重測前為竹東鎮三重埔段327地號）土地分割而來，原為訴外人曾兆宗所有，經其同意並出具土地使用同意書，規劃為大矜谷名人山莊之私設道路。嗣原地主曾兆宗亡故，由被告財政部國有財產署北區分署任其遺產管理人，系爭土地經法務部行政執行署新竹分署105年度遺稅執特專字第11543號行政執行程序，於107年4月3日執行拍賣，由被告劉權賜拍定買受，並於111年8月3日辦理所有權移轉登記完畢等情，業據提出新竹縣政府函、法務部行政執行署新竹分署公告、聯合拍賣不動產標的清單、系爭土地第二類謄本、地籍圖謄本等件為證（見本院卷第43至47頁），並為被告所不爭，此部分事實，堪信為真實。至原告主張系爭土地為其社區建物之法定空地，依建築法第11條第3項前段、民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項等規定，不得單獨移轉所有權，是系爭土地拍賣程序之買賣契約及所有權移轉契約均屬無效而不存在，應塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復原狀云云，則為被告劉權賜、財政部國有財產署北區分署即曾兆宗之遺產管理所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）原告雖以系爭土地為大矜谷名人山莊社區之法定空地，依

01 民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、建築
02 法第11條規定不得移轉為由，主張被告如前所述就系爭土
03 地成立之買賣契約之債權行為，及以買賣為原因所為之所有
04 權移轉登記行為均因違反上開規定而無效云云。惟查：

- 05 1、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其
06 所應留設之法定空地。應留設之法定空地，非依規定不得
07 分割、移轉，並不得重複使用，為該法第11條第1、3項前
08 段所明定。是建築基地於建築使用時，應保留一定比例面
09 積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火
10 等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身
11 所占之地面關係密切（內政部72.9.27台內地字第177140
12 號函參照）；又無論係法定空地或退縮地之留設，其目的
13 均在增益房屋以及其主要結構所占建築基地之效用，俾增
14 進建物使用人之使用效益（最高法院92年度台上字第2775
15 號判決同此意旨）。是依前開函示及最高法院之見解，建
16 築法第11條之立法目的應係在確保建築基地於建築使用時
17 應保有一定比例之空地，非謂移轉乃絕對無效。又系爭規
18 定原係規定興建建物時建物本身所占之地面與應留設之法
19 定空地係屬單一土地時，非依規定不得將作為法定空地使
20 用之部分分割後移轉，尚非規範興建時即已具備獨立所有
21 權而提供作為法定空地使用之土地亦不得移轉，甚或否定
22 建築物之起造人與第三人間買賣該部分土地之法律行為效
23 力，否則原始起造人將其土地作為法定空地使用後，於出
24 售建物時即無法移轉與購屋者，反將使購屋者無法一併取
25 得法定空地之所有權，更易造成留設之法定空地再遭重複
26 使用之問題，反與建築管理之目的不符。從而，若應留設
27 之法定空地，本係以已具備單獨所有權之土地作為法定空
28 地使用時，其移轉既未再經分割，自無前開規定之適用，
29 而無須符合法定空地分割之規定即可單獨移轉，僅係取得
30 該法定空地性質土地之所有權人，仍受法定空地不得再行
31 建築使用之行政上限制而已，並不影響其得單獨取得法定

01 空地所有權之地位。是原告以上開建築法第11條之規定主
02 張被告就系爭土地所為買賣契約之債權行為，及辦理移轉
03 登記之物權行為均屬無效云云，即屬無據，應無可採。

04 2、按公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與
05 其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上
06 權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」，其立法意旨，
07 乃為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免
08 法律關係趨於複雜。準此，已登記之區分所有建築物與其
09 所屬基地所有權之權利人同一者，應受上開不得分離轉讓
10 之限制，固不待言；惟若登記之區分所有建築物與其所屬
11 基地所有權已非屬同一人者，區分所有建築物所有權人及
12 所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利，則無從適用
13 首開規定，限制區分所有建築物所有權人及基地共有人應
14 併同轉讓其等房地權利之餘地（最高法院100年度台抗字
15 第338號裁定意旨參照）。查系爭土地依卷附法務部行政
16 執行署新竹分署111年5月9日竹執孝105年遺稅執特專字第
17 00011543號函「附表-附記3.」所載：「查封之土地位於
18 竹東鎮『大砂谷名人山莊』社區內；部分為金福街6巷、6
19 巷2弄、8巷、8巷2弄之社區道路；部分為金福街8巷2弄7
20 號旁之雜竹木林。另依新竹縣政府109年12月22日府工建
21 字第1093612356號函，本件土地領有（80）字第00381號
22 使用執照及（77）字第1037號建築執照，部分面積為非計
23 入法定空地之私設通路；另部分面積為法定空地，故拍定
24 後不點交。」（見本院卷第133至135頁）。可知系爭土地
25 上部分為法定空地，部分為非計入法定空地之私設道路，
26 且系爭土地原為曾兆宗所有，並無相對應之區分所有建
27 物。自無受區分所有建築物所有權人及基地共有人應併同
28 轉讓之限制。

29 3、次按區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情
30 形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不
31 足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範

01 園內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其
02 他共有人。物權編施行法第8條之5第3項定有明文。是區
03 分所有建築物坐落之基地，本非不得單獨移轉於專有部分
04 所有人以外之人，僅該專有部分所有人於基地出賣時有優
05 先承買權而已。又按建築基地，為供建築物本身所占之地
06 面及其所應留設之法定空地。建築法第11條第1項前段定
07 有明文。法定空地既係基地之一部，如有分離出賣之情形
08 時，依前揭說明，即無不得移轉於區分所有權人以外第三
09 人之限制。又縱認法定空地依公寓大廈管理條例第58條第
10 2項規定係共用部分，並非物權編施行法第8條之5第3項所
11 稱之基地，惟基地係建築物本身所坐落土地，與區分所有
12 權人使用不可分之需求尤甚於非建築物直接坐落之法定空
13 地，依舉重明輕之法理，基地有分離出賣之情形時，依法
14 尚且不限制應買人資格，是公寓大廈法定空地出賣時，更
15 無限制應買人資格之理。系爭土地依原告主張縱為其社區
16 建物之法定空地，惟系爭土地自始為曾兆宗所有提供社區
17 通行使用，並非原告社區區分所有權人所共有，自非共用
18 部分，且依前揭說明，無論系爭土地是否為原告社區建築
19 基地，均無不得讓售於特定人規範之適用。從而，原告主
20 張依民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、
21 建築法第11條規定，被告間就系爭土地所為買賣契約之債
22 權行為，及辦理移轉登記之物權行為均屬無效云云，即屬
23 無據。

24 (二) 綜上所述，系爭土地縱屬大矜谷名人山莊社區內建築物之
25 法定空地或建築基地，惟仍不影響系爭土地所有權人本於
26 其所有權，就系爭土地所為之買賣行為及所有權移轉登記
27 之物權行為之效力，而僅係所有權人於使用系爭土地時，
28 受有不得再行供為建築相關使用之限制。從而，原告請求
29 確認被告劉權賜與被告曾兆宗之遺產管理人即財政部國有
30 財產署北區分署間，就系爭土地於法務部行政執行署新竹
31 分署105年度遺稅執特專字第11543號107年4月3日拍賣程

01 序之買賣關係，及於111年8月3日之所有權移轉登記行為
02 均不物權契約關係均不存在，並依民法第184條第2項、第
03 213條第1項，訴請被告劉權賜將系爭土地之所有權移轉登
04 記塗銷，均屬無據，應予駁回。又原告雖陳明願供擔保聲
05 請宣告假執行，惟其因訴之駁回已失所依附，應併予駁
06 回。況其訴之聲明第一項係確認之訴，本無執行力；另聲
07 明第二項塗銷所有權移轉登記訴訟，依強制執行法第130
08 條第1項規定，於判決確定時，即視為被告已為意思表示
09 示，亦無假執行之必要，附此敘明。

10 二、反訴部分：

11 反訴原告主張系爭土地原地主曾兆宗出具之土地使用同意
12 書，僅同意起造人為申請建照執照及建築時，有權使用系爭
13 土地而已，並未同意起造人或反訴被告有永久或無償使用系
14 爭土地之權利。是反訴原告依民法第179條請求反訴被告應
15 返還111年8月3日由共同被告劉權賜拍定移轉系爭土地所有
16 權回溯五年（即106年8月4日起至111年8月3日止）因無權占
17 有系爭土地，而享有相當於租金之不當得利168萬7,635元等
18 情。惟為反訴被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審
19 究者厥為：(1)反訴被告占有使用系爭土地，有無正當權源？
20 (2)反訴原告上訴人依民法第179條規定，請求反訴被告給付
21 上開金額，有無理由？述之如下：

- 22 (一) 按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
23 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
24 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
25 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
26 院85年度台上字第1120號號民事判決意旨同此見解）。次
27 按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向
28 他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權
29 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性
30 質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，
31 第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有

之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果（最高法院101年度台上字第224號民事判決要旨同此見解）。再按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號民事判決意旨同此見解）。又按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。如其約定占有標的物等法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（最高法院101年度台上字第1834號民事判決意旨同此見解）。復參酌大法官會議釋字第349號解釋意旨：「最高法院48年台上字第1065號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。」等語可知，基於維持法律秩序之安定性與公共利

01 益，及避免不動產之前手以債權相對性為由，藉由迂迴移
02 轉所有權登記之脫法行為，以達到不動產後手不受前手拘
03 束之不當結果，倘該第三人取得不動產之時或之前，已明
04 知或可得而知他人對該不動產有繼續使用、占有該不動產
05 之權源時，該第三人即應受債權契約效力之拘束。

06 (二) 次按法定空地依建築法第11條規定，係屬建築基地之一部
07 分，其於建築基地建築使用者，應留設一定比例面積之空
08 地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光、防火等，以
09 增進建築物使用人之舒適、安全、衛生等公共利益。而土
10 地所有人出具土地使用權同意書提供土地與他人作為建築
11 物法定空地，無非係為維護建築物符合上開公共利益之規
12 定及意旨，其權利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍
13 保有所有權之權能。倘該建築物所有人於法定空地上增建
14 或添設其他設施，違背留設法定空地之目的，土地所有人
15 究非不得對之行使妨害除去請求權（最高法院106年度台
16 上字第2035號、107年度台上字第1164號民事判決同此見
17 解）。是以，倘建築物所有人於法定空地上所添設施，未
18 違背留設法定空地之目的，出具土地使用權同意書提供土
19 地與他人作為建築物法定空地之土地所有人即不得對建築
20 物所有人行使妨害除去請求權，自亦不得對其主張無權占
21 有及行使不當得利返還請求權。

22 (三) 查大砂谷名人山莊為集合式透天社區，起造人為曾珍妮等
23 人，建築基地包括新竹縣○○鎮○○段00地號（重測前為
24 竹東鎮三重埔段327地號）土地在內，該社區建物於79年1
25 2月12日建築完成，並向新竹縣政府取得79年建都字第798
26 號、79年建都字第919號使用執照等情，有新竹縣政府部
27 分使用執照存根附卷可稽（見本院卷第41、42頁）。又系
28 爭99-1地號土地係於99年9月15日分割自同地段99地號，
29 而99地號土地原屬曾兆宗單獨所有，於99年12月16日經法
30 院拍賣由中華民國取得，並於100年2月21日辦理所有權移
31 轉登記完畢等情，亦有系爭土地登記第二類謄本、地籍異

動索引附卷可按（見本院卷第169、171頁、第187至195頁）。惟系爭99地號（重測前為竹東鎮三重埔段327地號）土地原所有人曾兆宗，曾於00年0月間出具土地使用權同意書，同意起造人曾珍妮等人在包含系爭土地等5筆土地興建地上3層透天房屋集合式住宅，且曾兆宗兼為本建案之設計人及監造人，亦有使用執照、土地使用同意書附卷可參（見本院卷第40至42頁、第197至227頁），足見曾兆宗應已與建商間有合建關係存在，始出具土地使用權同意書予建商。是大矜谷名人山莊之起造人曾珍妮等人於該社區住宅興建之初，已取得系爭土地當時所有權人曾兆宗同意，在地上興建集合式住宅之事實，堪以認定。準此，曾珍妮等人於建造大矜谷名人山莊建物之時，既得系爭土地之所有權人曾兆宗同意，將系爭土地作為建造大矜谷名人山莊住宅之建築基地，則不論起造人等人係將系爭土地作為大矜谷名人山莊建物本身所坐落之基地，或作為建物以外之法定空地使用，起造人曾珍妮等人均為有權占有系爭土地。且除起造人係以第一次登記之原因原始取得大矜谷名人山莊社區建物之區分所有權，而得對曾兆宗主張有權占有系爭土地外，其餘購買該社區建物之後手，均係本於買賣關係，輾轉自前手繼受取得大矜谷名人山莊社區之區分所有權，基於上述占有連鎖之原理，該社區住戶自均得對曾兆宗主張占有系爭土地之合法權源。

（四）又系爭土地原所有人曾兆宗嗣歿，由財政部國有財產局北區分署任其遺產管理人，因曾兆宗積欠遺產稅未繳，乃由法務部行政執行署新竹分署105年度遺稅執特專字第11543號行政執行程序，於107年4月3日拍賣系爭土地，由本訴被告劉權賜拍定買受，並於111年8月3日辦理所有權移轉登記完畢等情，述之如前。觀之拍賣公告附表附記事項3已載明：「查封之土地（即系爭土地）位於竹東鎮『大矜谷名人山莊』社區內；部分為金福街6巷、6巷2弄、8巷、8巷2弄之社區道路；部分為金福街8巷2弄7號旁之雜竹木

01 林。另依新竹縣政府109年12月22日府工建字第109361235
02 6號函，本件土地領有（80）字第00381號使用執照及（7
03 7）字第1037號建築執照，部分面積為非計入法定空地之
04 私設通路；另部分面積為法定空地，故拍定後不點
05 交。」，有法務部行政執行署新竹分署111年5月9日函文
06 及拍賣公告在卷可按（見本院卷第133、135頁）。再參以
07 系爭土地位於大矜谷名人山莊社區範圍內，部分作為社區
08 私設道路、部分為法定空地，有現社區現況照片附卷可按
09 （見本院卷第127、129、131頁）。則自大矜谷名人山莊
10 社區整體外觀觀之，即可知系爭土地係該社區之建築基
11 地，並作為留設之法定空地或私設道路，而為大矜谷名人
12 山莊區分所有權人共同使用，此情亦應為本訴被告劉權賜
13 所知悉。是以，基於維持法律秩序之安定性與公共利益，
14 本訴被告劉權賜取系爭土地前，既已悉系爭土地為大矜谷
15 名人山莊社區之建築基地，並作為留設之法定空地，及為
16 大矜谷名人山莊社區區分所有權人所共同使用，揆諸上開
17 說明，劉權賜自曾兆宗遺產繼承取得系土地，自應受系爭
18 同意書效力之拘束，反訴被告亦得對劉權賜主張有占有系
19 爭土地之合法權源。

20 （五）反訴原告固主張系爭同意書係為申請建築執照所書，並未
21 約定永久或無償提供他人通行使用等文字云云。惟查系爭
22 土地使用權同意書記載：茲有楊美蝶等人，擬在本人等所
23 有下列土地建築3層，RC造建築物0棟，業經本人等完全
24 同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。並於土地標示
25 及使用範圍之同意使用土地面積欄註記327地號（即重測
26 後99地號）土地全筆，且比對地籍圖謄本及大矜谷名人山
27 莊社區建築基地配置圖可知，系爭327地號（即重測後99
28 地號）土地除作為建物本身基地使用外，其餘一部分為私
29 設巷道，一部分則為法定空地，此有地籍圖謄本、建築基
30 地配置圖附卷可參（見本院卷第223至227頁）。審酌前開
31 文件均無關於通行規劃私設道路之人應給付償金之約定，

01 亦無設定通行期限之文字，足認曾兆宗簽立系爭同意書之
02 真意，應係規劃作為大矜谷名人山莊社區之建築基地及私
03 設道路為無償通行使用，並有成立未定期限使用借貸之含
04 意，亦即該建案中有通行或使用系爭土地必要之建物所有
05 權人，得繼續通行或使用系爭土地至其建物不堪使用之
06 時，返還期限始屆至。

07 (六) 末按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
08 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
09 同，民法第179條定有明文。又當事人主張有利於己之事
10 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文
11 亦有規定。反訴原告主張反訴被告未經原地主或反訴原
12 同意使用系爭土地，卻享有通行系爭通行土地之利益，為
13 不當得利，依民法第179條規定，應返還相當租金之不當
14 得利乙節，揆諸前揭法文，應由反訴原告就反訴被告無法
15 律上之原因而受利益，致反訴原告受損害之構成要件，負
16 舉證責任。然反訴被告社住戶係基於系爭土地同意書之法
17 律關係，得主張無償通行系爭土地，業經本院認定如前，
18 並非無法律上之原因。是反訴原告請求反訴被告應給付其
19 168萬7,635元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，
20 按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

21 肆、綜上所述，被告劉權賜與被告財政部國有財產署北區分署即
22 曾兆宗之遺產管理人間就系爭土地之買賣契約及所有權移轉
23 契約，均屬有效。本訴原告請求確認被告劉權賜與被告曾兆
24 宗之遺產管理人即財政部國有財產署北區分署間，就系爭土
25 地拍賣程序之買賣關係，及於111年8月3日之所有權移轉登
26 記行為均不物權契約關係均不存在，並依民法第184條第2
27 項、第213條第1項，訴請被告劉權賜將系爭土地之所有權移
28 轉登記塗銷，均無理由。另反訴被告係基於系爭同意書之法
29 律關係，得無償通行系爭通行土地，反訴原告主張依民法第
30 179條規定，請求反訴被告返還106年8月4日至111年8月3日
31 期間，因無權占有系爭土地，而享有相當於租金之不當得利

168萬7,635元，亦無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後核與判決之結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

陸、據上論結，本件原告之訴及反訴均為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
民事第二庭法 官 楊明箴

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
書記官 郭家慧