

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第219號

原告 張安宏
訴訟代理人 洪坤宏律師
被告 張史芳

張史祁
啟德開發股份有限公司

法定代理人 游位敏
訴訟代理人 陳建順

上列當事人間協同解除建築套繪管制事件，本院於民國113年1月30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

壹、程序事項

被告張史祈、被告啟德開發股份有限公司（下稱被告啟德公司）均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

（一）、原告、被告張史芳、張史祁為三兄弟，父親張相炎為重測前新竹縣○○鎮○○○段00000○000000○000000地號等三筆土地（下合稱重測前土地）之所有權人。父親張相炎以上開重測前土地為一宗建築基地，興建門牌號碼新竹縣○○鎮○○路00號、30號之1、30號之2三層樓建築物一棟（下稱系爭

建物），並以原告為建造人名義領得新竹縣（072）建都字第00048號使用執照（下稱第48號使用執照，卷第41頁），上開重測前土地均受第48號使用執照建築套繪管制。

(二)、父親於74年4月2日死亡，由原告一人於75年3月28日辦畢繼承登記，單獨取得上開重測前土地所有權。經83年5、6月間地籍圖重測，於83年6月20日或21日重測登記，重測後為竹東鎮重光段215、227、286、286-1、294、295地號等六筆土地，系爭建物全部坐落在重光段294地號上，系爭建物本身所占地面面積為152.30平方公尺。

(三)、原告於79年3月1日以贈與為原因將重光段294地號權利範圍移轉登記予被告張史芳、張史祁各1/3。復於103年10月9日以贈與為原因將重光段215地號權利範圍贈與被告張史芳、張史祁各1/4。嗣原告於107年4月11日將重光段295地號賣予被告啟德公司興建房屋。詎被告啟德公司申請建造執照時，因重光段295地號已受建築套繪管制，經建築師建議，原告與被告啟德公司同意將295地號分割為295、295-1地號，原告買回295地號，並將295-1地號移轉登記予被告啟德公司。是以，重光段各筆土地之現況登記情形及權利範圍如【附表】所示，並有土地登記第一類謄本可參（卷第217-233頁）。然因被告張史芳主張重光段295地號為系爭建物之法定空地而向新竹縣政府陳情，經新竹縣○○○○○○段000○○0000地號均屬第48號使用執照建築基地，須先辦理法定空地分割、申請解除建築套繪管制，否則被告啟德公司無法再申請建照。

(四)、系爭建物全部坐落在重光段294地號上，系爭建物本身所占地面面積為152.30平方公尺，茲因一樓出入口連接重光段294地號，二樓及三樓出入口連接重光段286-1地號（參見卷第83頁地籍圖），為符合法定空地分割辦法第3條規定及公平原則，原告擬將法定空地之套繪範圍調整至重光段294地號、286-1地號、215地號全部。說明如下：

1.系爭建物共三層，坐落在重光段294地號上，第一層面積15

- 0.05平方公尺、第二層面積152.30平方公尺、第三層面積152.30平方公尺、屋頂突出面積10.80平方公尺（以上總樓層面積465.45平方公尺）。
- 2.若以重光段294地號及286-1地號為建築基地，面積合計291.35平方公尺（註：291.30方為正確），則建蔽率為52%（ $152.30/291.35$ ），符合法定建蔽率60%，容積率為159.75%（ $465.45/291.35$ ）。
- 3.第48號使用執照係按當時坐落294地號之新建物即系爭建物加上原本坐落295地號之舊建物（竹東鎮民權路28巷2號）總面積277.60平方公尺，以4/6之比例計算，計算出法定空地面積為185.07平方公尺，然該舊建物現已拆除，故僅有系爭建物應留設法定空地，仍按4/6比例計算，僅需102.13平方公尺即足。
- 4.以重光段294地號及286-1地號為建築基地（合計291.35平方公尺），扣除系爭建物本身所占地面面積152.30平方公尺後，尚餘139.05平方公尺，足夠法定空地102.13平方公尺，符合法定空地分割辦法第3條規定。
- 5.退步言，若法院認為上開139.05平方公尺不符合第48號使用執照記載之「法定空地面積185.07平方公尺」，則原告同意再以重光段215地號全部面積（246.49平方公尺）亦作為系爭建物法定空地之用。經計算後，法定空地面積已廣達260.24平方公尺（計算式： $225.37+65.98$ （註：65.93方為正確） $+246.49-277.60=260.24$ ）。
- (五)、因被告張史芳拒絕出具同意書配合辦理法定空地分割，新竹縣政府亦不敢核發建造執照予被告啟德公司，原告因此遭被告啟德公司另訴請求損害賠償（本院111年度重訴字第39號），不得已提起本件訴訟。爰依民法第767條第1項中段「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。」第184條第1項「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」提起本件訴訟，請求被告就第48號使用執照之建築基

地辦理法定空地分割及解除套繪管制。並聲明：(1)被告應就新竹縣（072）建都字第00048號使用執照之建築基地為坐落新竹縣竹東鎮重光段215、227、286、286-1、294、295、295-1地號等七筆土地（重測前為竹東鎮二重埔段165-1、165-64、165-66地號等三筆土地）辦理法定空地分割，並解除對重光段227、286、295、295-1地號等四筆土地之建築套繪管制。(2)訴訟費用由被告負擔（卷第173-174頁）。

二、被告則答辯以：

(一)、被告張史芳：

- 1.系爭房屋於70年間興建，兄弟各住一層，房屋總造價約新臺幣（下同）300萬元，父親提供土地並出資60萬元，其餘工程款由三兄弟各自貸款興建，當時為方便貸款而以任職銀行之大哥即原告名義為起造人。父親於00年0月間驟逝，由原告主持分產，被告張史芳當時年紀尚輕，對兄長也沒有防備心，詎料父親所遺土地建地部分全遭原告一人繼承。76年間賣掉父親所遺台北店面，兄弟各分得約80萬元，被告張史芳、張史祁還清銀行貸款，原告方於78-79年間將系爭建物一樓、三樓及重光段294地號權利範圍各1/3過戶予被告張史芳、張史祁，但法定空地沒有一併過戶，原告據為己有。三兄弟於75年11月15日簽署及77年5月5日簽署「協議同意書」（卷第43-53頁），協議同意書明確記載「二重埔段165-73、165-64、165-66地號等三筆建地，由張安宏、張史芳、張史祁各擁有持分三分之一」，故被告張史芳、張史祁對重測後之重光段286、295地號本即有1/3所有權。又因為被告張史芳住在系爭建物一樓，當年協議時有強調要將屋後空地留一些給被告張史芳使用，結果原告卻在親友面前污衊被告張史芳肖想其土地，毫無手足親情可言。
- 2.重光段215地號土地是叔父張相爐持有權利範圍1/2，叔父張相爐過世後，由堂弟繼承，被告張史芳、張史祁各出資10萬元繳納增值稅等稅費後才向堂弟取得各1/4所有權回來，並非原告贈與。

01 3.被告張史芳事後得知原告盜賣重光段295地號土地予被告啟
02 德公司後，曾告知被告啟德公司此地是系爭建物之法定空
03 地，不要向原告買，但好像已經完成簽約。依建築法第11條
04 規定，應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並
05 不得重複使用，然新竹縣政府不察而誤發給被告啟德公司建造
06 執照，經被告張史芳向建管課舉發後才撤銷關於此筆土地之
07 建照。原告盜賣系爭建物之法定空地，還濫訴要求被告張史
08 芳配合辦理解除套繪管制，這算什麼法治國家。答辯聲明：
09 原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

10 (二)、被告張史祁：對本案沒有意見，法定空地留在哪個位置沒有
11 影響，只要留下足夠面積即可（卷第72頁）。未為答辯聲
12 明。

13 (三)、被告啟德公司：同意原告之請求。被告啟德公司向原告購買
14 重光段295地號時（含分割後之295-1地號），地上有一棟約
15 50年老房子，老房子拆除後，被告啟德公司依法申請建照，
16 當時地主即原告並未告知土地有無套繪，建築師申請建管機
17 關審核都沒有發現問題，後來發生被告張史芳申訴，在重光
18 段295-1地號發生爭議，被告啟德公司就把上面兩戶剔除，
19 其他戶數均已順利交屋。被告啟德公司向原告購買住宅用
20 地，理應可以合法興建，建築套繪管制是原告家族之糾紛，
21 被告啟德公司之立場係希望解除套繪，以避免與原告間之買
22 賣爭議（卷第72頁）。未為答辯聲明。

23 三、本院之判斷：

24 (一)、按建築法第11條規定「本法所稱建築基地，為供建築物本身
25 所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗
26 者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應
27 包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其
28 寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定
29 不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發
30 程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第
31 42條前段規定「建築基地與建築線應相連接，其接連部分之

01 最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。」
02 建築法第44條規定「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地
03 實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地
04 面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合
05 併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」由
06 上引規定可知：法定空地之留設，應考慮系爭建物與其前後
07 左右之道路或其他建築物間之距離及寬度；系爭建物之建築
08 基地應與建築線相連接並符合接連部分之最小寬度；解除套
09 繪管制之土地須達到得以建築之最小面積之寬度及深度，並
10 非原告能任意指劃。

11 (二)、依第48號使用執照存根所示內容，建造人「張安宏」即原
12 告，基地地號為「二重埔段165-1、165-64、165-66地
13 號」，「基地面積577.32平方公尺」，「法定空地面積185.
14 07平方公尺」。然原告之父親張相炎並非上開重測前土地之
15 唯一所有權人，權利範圍並非全部（詳後述），且系爭7筆
16 重光段土地之面積合計亦非僅577.32平方公尺，可見建造系
17 爭建物之時，「基地面積577.32平方公尺」應有特定位置所
18 在，然原告並未舉證「基地面積577.32平方公尺」之正確位
19 置所在。況囿於第48號使用執照已無檔案資料可考（調字卷
20 第71頁縣政府函），故系爭7筆重光段土地所受建築套繪管
21 制位置不明。

22 (二)、再者，本院細繹原告提出之人工作業登記簿謄本（調字卷第
23 17-35、39-53頁），並與113年1月19日列印之土地登記第一
24 類謄本交互核對，顯示：

25 1.重光段215地號：83年6月20日重測登記前為二重埔段165-86
26 地號，二重埔段165-86地號係於77年9月1日由165-78地號分
27 割而出（調字卷第17頁），然165-78地號及165-86地號均非
28 系爭建物之基地之一。依原告提出之人工作業登記簿謄本亦
29 無法再溯源至72年之前，故無法判斷重測後重光段215地號
30 是否屬於第48號使用執照之建築基地之一。此外，新竹縣政
31 府111年10月20日府工建字第1113611290號函說明第四點第6

01 行至第9行敘明重光段227、286、286-1、294、295、295-1
02 地號等六筆土地皆屬第48號使用執照之建築基地範圍（調字
03 卷第73頁），反面解釋即可推知受建築套繪管制之土地不包
04 括重光段215地號，原告卻欲藉本件訴訟隨意騰挪建築基
05 地，自嫌無據而無可取。

06 2.重光段227地號：重測登記前為二重埔段165-1地號，72年4
07 月14日當時面積為3,189平方公尺，顯然土地面積遠大於建
08 築基地面積，自亦無法判斷所受套繪管制位置所在。

09 3.重光段286地號：83年6月21日重測登記前為二重埔段165-66
10 地號，面積500.03平方公尺。然70年1月23日登記時面積為5
11 78平方公尺，張相炎於74年4月2日死亡，原告於75年8月28
12 日辦理繼承登記，繼承權利範圍為1765/7340。原告於76年1
13 月8日共有物分割登記，權利範圍全部。於77年11月10日與1
14 65-73、165-74地號合併，165-66面積增加為759平方公尺。
15 165-66地號又於78年11月17日分割出165-87地號，面積減為
16 529平方公尺。83年6月21日重測登記時面積又減為500.03平
17 方公尺（調字卷第25-35頁）。嗣原告又將重測後之重光段2
18 86地號分割出286-1、286-2、286-3、286-4、286-5、286-
19 6，截至108年9月6日止，重光段286地號僅餘223.01平方公
20 尺（卷第221頁）。是以，迭經上開合併、分割後，亦無法
21 判斷所受套繪管制位置所在。

22 4.重光段286-1地號：係自重光段286地號分割而出，然其實際
23 坐落位置無法判斷究係在合併前之二重埔段165-66、165-7
24 3、165-74地號何處？

25 5.重光段294地號：重測前為二重埔段165-87地號，而165-87
26 地號係於78年11月17日由165-66地號分割而出，面積230平
27 方公尺，且為系爭建物本身所占之地面所在土地，原告於79
28 年3月1日以贈與為原因將權利範圍移轉登記予被告張史芳、
29 張史祁各1/3。重光段294地號於83年6月21日重測登記時面
30 積減為225.37平方公尺（調字卷第39-45頁）。

31 6.重光段295地號：重測前為二重埔段165-64地號，83年6月21

01 日重測登記時面積為223.77平方公尺。於108年8月27日分割
02 出重光段295-1地號後，面積減為85平方公尺。

03 7.重光段295-1地號：於108年8月27日由重光段295地號分割而
04 出，面積138.77平方公尺。

05 8.綜上 1.至 7.之說明，可知系爭建物之建築基地即重測前二重
06 埔段165-1、165-64、165-66地號，並非如原告所主張即等
07 於現在之重光段215、227、286、286-1、294、295、295-1
08 地號；再者，重測前二重埔段165-1、165-64、165-66地號
09 總面積亦不等於第48號使用執照記載之「基地面積577.32平
10 方公尺」，準此，亦無法辨識使用執照記載之「法定空地
11 面積185.07平方公尺」究在何處。

12 (三)、前揭新竹縣政府111年10月20日府工建字第1113611290號函
13 亦明確揭示：如欲辦理第48號使用執照之建築基地範圍更
14 動、解除套繪管制，應先按建築法相關規定辦理使用執照
15 (基地)變更(請向工務處使用管理科申請)或法定空地分
16 割，再行申請解除套繪管制事宜(調字卷第73頁)等語，可
17 見必以符合建築法相關規定為要件。原告固稱因被告張史芳
18 不願配合申請云云，而聲請本院向新竹縣政府函詢「若將第
19 48號使用執照之建築基地之套繪範圍變更為僅重光段294、2
20 86-1地號，而解除其餘5筆土地之套繪管制，是否符合建築
21 法規？」新竹縣政府則以112年7月14日府工建字第11203650
22 97號函覆稱：應依建築法第11條、建築基地法定空地分割辦
23 法第3、4、6條規定辦理等語(卷第117、129頁)。經本院
24 通知原告提出符合建築法第11條、建築基地法定空地分割辦
25 法第3、4、6條規定之證明，原告全未證明，僅空口泛稱原
26 告已另委託建築師辦理簽證中云云(卷第136-2頁)，然迄
27 至本件言詞辯論終結前仍未提出，足徵原告本件所請於法未
28 合。

29 (四)、此外，原告所謂：第48號使用執照係按當時坐落294地號之
30 新建物即系爭建物加上原本坐落295地號之舊建物總面積27
31 7.60平方公尺，以4/6之比例計算，計算出法定空地面積為1

85.07平方公尺，然該舊建物現已拆除，故僅有系爭建物應留設法定空地，仍按4/6比例計算，僅需102.13平方公尺即足云云，並無所本，本即無可採信，況原告全然未提出證據以佐證系爭建物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離及寬度如何？建築線何在？解除套繪後是否仍然與建築線相接連？解除套繪管制之土地是否達到得以建築之最小面積之寬度及深度？等情。原告徒以空地面積為據，難認已符合前引建築法第11條、第42條、第44條之意旨。

(五)、末查原告已非重光段295-1地號之所有權人，被告啟德公司亦非第48號使用執照相關權利人或者系爭建物之所有權人，未占有或使用原告所有另外6筆重光段土地，此為兩造所不爭執，故原告對被告啟德公司主張土地所有權受侵害，顯無理由。

(六)、綜上審認結果，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項規定，請求被告3人就第48號使用執照之建築基地辦理法定空地分割及解除套繪管制，均為無理由，應予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
民事第二庭 法 官 陳麗芬

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 23 日
書記官 涂庭姍

【附表】

依113年1月19日列印之土地登記第一類謄本記載 (卷第217-233頁)	依111年9月29 日列印之人工 作業登記簿 (調字卷第17 -35 、 39-53
--	--

							頁)
編號	新竹縣 竹東鎮 重光段	面積 平方公尺	張安宏	張史芳	張史祁	啟德 公司	重測前地號 (83年6月20 日或21日重 測)
1	215地號	246.49	1/2	1/4	1/4		二重埔段 165-86地號
2	227地號	2,397.36	全部				二重埔段 165-1地號
3	286地號	223.01	全部				二重埔段 165-66地號
4	286-1地號	65.93	全部				108年6月3日 分割自重光段 286地號，故 重測前亦屬 二重埔段 165-66地號
5	294地號 (地上建 物： 重光段41建 號、307建 號、308建 號)	225.37	1/3	1/3	1/3		二重埔段 165-87地號 【註：165-87 地號係78年11 月17日自165- 66地號分割而 出】
6	295地號	85.00	全部				二重埔段 165-64地號
7	295-1地號	138.77				全部	108年8月27日 分割自重光段 295地號，故 重測前亦屬 二重埔段 165-64地號