

臺灣士林地方法院民事判決

114年度建字第51號

原告 李清霖

李清新

李清棋

李清和

李清泉

李彥澄

李秀玲

李彥廷

共同

訴訟代理人 沈晉璋律師

被告 智寶建設股份有限公司

法定代理人 楊國志

上列當事人間請求撤銷建造執照等事件，經臺灣新北地方法院移送前來，本院於民國114年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應向新北市政府申請撤銷以其為起造人名義之新北市政府工務局於111年7月22日核發之111八建字第00297號建造執照並返還土地使用權同意書予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告李清霖、李清新、李清棋、李清和、李清泉

01 及訴外人李清陽原為坐落新北市○里區○○段00地號土地
02 (下稱系爭土地)之所有人，其等於109年2月與被告簽訂合
03 建契約書(下稱系爭合建契約)，約定由其等提供系爭土
04 地，被告則出資興建地下3層、地上14層之集合住宅，合建
05 分屋(下稱系爭建案)，其等依系爭合建契約第4條第3項、
06 第17條第4款約定，簽署土地使用權同意書(下稱系爭同意
07 書)予被告，供被告向新北市政府工務局申請建造執照，新
08 北市政府並於111年7月22日核發111八建字第00297號建造執
09 照(下稱系爭建造執照)。嗣李清陽於112年1月26日身故，
10 由原告李彥澄、李秀玲、李彥廷繼承其系爭合建契約之權利
11 義務。惟被告取得系爭建造執照後，仍遲不動工，兩造乃於
12 112年10月4日簽立終止合建契約書(下稱系爭終止契約)，
13 約定被告應返還系爭同意書等件。詎被告未依約返還系爭同
14 意書等件，且其系爭建造執照之存在，顯然妨害原告對系爭
15 土地之所有權行使，迭經原告催告，均置之不理，爰依民法
16 第767條規定、系爭合建契約、系爭終止契約之法律關係提
17 起本訴等語。並聲明：如主文第一項。

18 二、被告抗辯：被告先前有與系爭土地之地主協調，協商由地主
19 另尋建商合作，而由被告把系爭建造執照轉予新建商使用，
20 抑或由被告自行找他建商合作蓋完系爭建案，惟此二方案後
21 續皆未達成協議。今被告已找到建商合作，希望可以與地主
22 當面調解等語。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷

24 (一)原告主張之上揭事實，業據原告提出系爭土地所有權狀影
25 本、系爭合建契約影本、系爭建造執照影本、系爭終止合約
26 影本、郵局存證信函影本、新北市政府公告之建造執照申請
27 案件文件一覽表(見新北院卷第17-42、55-66頁)為證，且
28 為被告所不爭執，堪信為真實。又被告雖抗辯：系爭建案可
29 再行協商完成興建等語，惟其自陳雙方並未再達成協議等語
30 (見本院卷第41頁)，並未舉證有何新約取代舊約之情事，
31 故仍應以系爭合建契約終止後之法律關係為據，其前開所辯

01 並不影響本院前揭認定。

02 (二)按系爭終止契約第4條約定：「.....並請乙方（即被告）
03 返還合建契約第17條第3項授權之印章及第17條第4項之土地
04 所有權同意書、土地所有權狀影本、身分證影本。」（見新
05 北院第55頁）。被告依前開約定，自應返還原告系爭同意
06 書。原告依前開約定請求被告返還系爭同意書，為有理由，
07 應予准許。

08 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
10 段、中段定有明文。原告為系爭土地之所有權人，被告執有
11 得在系爭土地上興建房屋之系爭建造執照，顯然足以妨害原
12 告對系爭土地之自由使用、收益、處分權能，故原告依前開
13 規定，請求被告向新北市政府申請撤銷系爭建造執照，亦為
14 有理由，應予准許。

15 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
16 斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁，附此敘
17 明。

18 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

20 民事第五庭 法官 張新楣

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
23 附繕本）。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，
24 否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

26 書記官 施怡愷