

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第363號

原告 吳歆茹

訴訟代理人 李麗君律師

被告 許素瑾

余麗妹

塗琇晴（原名李塗秀蘭）

張坤木

游春秋

陳美華

張素真

共同

訴訟代理人 吳中和律師

彭冠寧律師

被告 陳秀枝

訴訟代理人 陳奕隆

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告許素瑾應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成果圖符號754(2)、754(10)所示之噴漆A戶（面積34平方公

01 尺)、A戶水塔(面積0.5平方公尺)拆除,並將該部分土地
02 返還予原告。

03 二、被告余麗妹應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地,如
04 附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成
05 果圖符號754(3)所示之噴漆B戶(面積59平方公尺)拆除,
06 並將該部分土地返還予原告。

07 三、被告塗琇晴應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地,如
08 附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成
09 果圖符號754(5)所示之噴漆D戶(面積45平方公尺)拆除,
10 並將該部分土地返還予原告。

11 四、被告張坤木應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地,如
12 附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成
13 果圖符號754(6)所示之噴漆E戶(面積26平方公尺)拆除,
14 並將該部分土地返還予原告。

15 五、被告游春秋應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地,如
16 附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成
17 果圖符號754(7)、754(11)所示之噴漆F戶(面積27平方公
18 尺)、F戶水塔(面積1平方公尺)拆除,並將該部分土地返
19 還予原告。

20 六、被告陳美華應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地,如
21 附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成
22 果圖符號754(8)所示之噴漆G戶(面積32平方公尺)拆除,
23 並將該部分土地返還予原告。

24 七、被告張素真應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地,如
25 附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成
26 果圖符號754(9)所示之噴漆H戶(面積26平方公尺)拆除,
27 並將該部分土地返還予原告。

28 八、被告陳秀枝應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地,如
29 附圖即臺中市中正地政事務所民國113年3月11日土地複丈成
30 果圖符號754(4)所示之噴漆C戶(面積34平方公尺)拆除,
31 並將該部分土地返還予原告。

01 九、訴訟費用由被告許素瑾負擔百分之12；被告余麗姝負擔百分
02 之21；被告塗琇晴負擔百分之16；被告張坤木負擔百分之
03 9；被告游春秋負擔百分之10；被告陳美華負擔百分之11；
04 被告張素真負擔百分之9；被告陳秀枝負擔百分之12。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
08 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
09 本件原告起訴時原聲明如附表起訴聲明欄所示（見本院卷第8
10 8頁），嗣於本院囑託地政機關測量後，具狀更易聲明如附表
11 更正後聲明欄所示（見本院卷第376頁至第378頁）。核原告
12 所為僅係特定請求被告返還土地之位置及面積，屬不變更訴
13 訟標的之補充及更正事實上陳述，與前開規定相符，應予准
14 許。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系
17 爭土地）為原告所有，被告許素瑾、余麗姝、塗琇晴（原名
18 李塗秀蘭）、張坤木、游春秋、陳美華、張素真、陳秀枝未
19 經其同意，亦無任何占有權源，竟分別以如臺中市中正地政
20 事務所民國113年3月11日（複丈日期為112年11月2日、112
21 年12月11日）土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之增建物及
22 水塔，無權占用系爭土地。又原告否認系爭土地為法定空
23 地，縱為法定空地，亦僅係解除建築套繪管制前，系爭土地
24 受不得再行建築使用之限制，非謂所有權人不得為任何方式
25 之利用，且原告就系爭土地於99年9月16日之所有權移轉登
26 記行為，因物權行為無因性而有效，故被告等人以建築法第
27 11條第3項、公寓大廈管理條例第4條第2項及第58條第2項等
28 規定，抗辯原告就系爭土地所為之債權行為及物權行為均屬
29 無效，核屬無據；況原告不知悉被告等人與系爭土地之原所
30 有權人間是否存有使用借貸關係存在，自不受渠等間之使用
31 借貸契約拘束。爰依民法第767條第1項前段及中段規定，請

01 求被告拆除如附圖符號754(2)至(11)所示之增建物及水塔，
02 並返還該部分之系爭土地等語。並聲明：如附表「更正後聲
03 明」欄所示。

04 二、被告方面：

05 (一) 被告許素瑾、余麗姝、塗琇晴、張坤木、游春秋、陳美
06 華、張素真（下稱被告許素瑾等7人）則以：原告係於99
07 年8月19日，經由本院99年度執字第50866號執行事件（下
08 稱系爭執行事件）之拍賣程序，投標拍得原為訴外人林豐
09 中（原名林豐中）所有之系爭土地，並於同年9月16日辦
10 理所有權移轉登記。惟系爭土地為他筆建築基地之法定空
11 地，此經系爭執行事件之拍賣公告備註欄第3點清楚註
12 明，依建築法第11條第3項、公寓大廈管理條例第4條第2
13 項及第58條第2項規定，不得單獨移轉所有權，故系爭執
14 行事件之拍賣程序於99年8月19日拍定時，已違反上述強
15 制規定，原告與林豐中間因拍賣所成立之系爭土地所有權
16 買賣契約，係以不能之給付為契約標的，依民法第246條
17 規定應屬無效，其所有權移轉登記之物權行為，依民法第
18 71條規定亦為無效，原告既未取得系爭土地之所有權，自
19 無民法第767條第1項前段、中段所定物上請求權可資行
20 使。又縱認原告經由系爭執行事件之拍賣程序，而繼受取
21 得系爭土地之所有權，惟被告許素瑾等7人與系爭土地之
22 原所有權人即建商間，就原告主張拆除之地上物位置，已
23 成立使用借貸契約，原告於113年1月25日另案即臺灣臺中
24 地方檢察署112年度偵字第59270號竊占案件偵查中，亦自
25 承知悉上情，且原告係輾轉自建商繼受取得系爭土地所有
26 權，依債權物權化之之法律效果，應繼受建商與被告許素
27 瑾等7人間該使用借貸契約之拘束，自不得請求渠等拆除
28 如附圖符號754(2)至(3)、754(5)至(11)所示之增建物及
29 水塔，並返還上開占用土地等語資為抗辯。答辯聲明求為
30 判決：原告之訴駁回。

31 (二) 被告陳秀枝則以：系爭土地為原告之父吳家登借用原告之

名義投標，其於原告拍定取得系爭土地前，應已知悉部分土地有遭占用之情形，且系爭執行事件之拍賣公告備註欄第3點亦載明系爭土地為法定空地，依建築法第11條第3項、公寓大廈管理條例第4條第2項及第58條第2項規定，法定空地不得單獨移轉所有權，故該拍賣程序應屬無效，原告未取得系爭土地之所有權，不得請求被告陳秀枝拆除如附圖符號754(4)所示之增建物，並返還上開占用土地。至系爭土地上空地部分，被告陳秀枝僅知悉建商於興建集合住宅完成，並出售予買受人時，曾向一樓住戶表示因無資金興建停車場、休憩等設施，如個人有需求時，得自行增建供自己私人使用之設施，惟其他住戶是否亦有權使用該空地，被告陳秀枝對此並不清楚等語資為抗辯。答辯聲明求為判決：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其經由拍賣程序買受系爭土地，且辦理系爭土地之所有權移轉登記，原告為系爭土地登記之所有人，被告許素瑾、余麗妹、塗琇晴、張坤木、游春秋、陳美華、張素真、陳秀枝有各以具事實上處分權如附圖符號754(2)至(11)所示之增建物及水塔，占用系爭土地等事實，有原告提出之航照示意圖、系爭土地之土地登記第一類謄本為證（見本院卷第17頁至第19頁），並經本院會同兩造暨囑託臺中市中正地政事務所至現場履勘測量，有勘驗筆錄、照片及土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第197頁至第231頁、第239頁至第240頁），此部分事實，堪信為真。

（二）被告等人均抗辯系爭土地為法定空地，依法不得單獨移轉所有權，原告就系爭土地所有權移轉登記之物權行為，依民法第71條規定為無效，原告未取得系爭土地之所有權，自無物上請求權可資行使等語。惟查：

1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767

01 條第1項前段、中段定有明文。另以無權占有為原因，
02 請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，土地
03 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
04 人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
05 法院85年度台上字第1120號裁判要旨可參）。

06 2. 原告否認系爭土地為法定空地，被告等人則抗辯系爭土
07 地為法定空地。查建築法第11條規定：「本法所稱建築
08 基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定
09 空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一
10 宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右
11 之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則
12 中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移
13 轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事
14 項之辦法，由中央主管建築機關定之」，旨揭地號（即
15 系爭土地）為67建都營字第1513號建築執照之建築基
16 地，依建築法第11條規定套繪管制，建築執照套繪圖標
17 註範圍包含「建築物本身所占之地面及其所應留設之法
18 定空地」，有臺中市政府都市發展局113年6月26日中市
19 都建字第1130142098號函、建築套繪圖（見本院卷第30
20 2頁、第336頁至第337頁）在卷可稽；參以系爭土地原
21 為訴外人林豐中所有，系爭執行事件之歷次拍賣通知
22 中，亦均備註系爭土地為法定空地乙情，有本院民事執
23 行處通知可資為憑，堪認原告經由系爭執行事件之拍賣
24 程序，投標買受之系爭土地確為法定空地乙節，實可認
25 定。

26 3. 現行建築法第11條第1項規定建築基地，為供建築物本
27 身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為
28 數宗者，於申請建築前應合併為一宗；同條第3項則規
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；如欲分割，其分割要件及申請核發程序
31 等事項之辦法由中央主管機關定之。準此，建築基地必

01 須合併為一宗土地後，始能建築，自無單獨移轉法定空地之可能，前開第3項所稱不得「移轉」，應指分割後
02 之土地不得移轉而言，非謂已有獨立地號之法定空地亦不得移轉（臺灣高等法院110年度上字第11號判決參照）；另按公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與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權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」，其立法意旨，乃為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免法律關係趨於複雜。準此，已登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權之權利人同一者，應受上開不得分離轉讓之限制，固不待言；惟若登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權已非屬同一人者，區分所有建築物所有權人及所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利，則無從適用首開規定，限制區分所有建築物所有權人及基地共有人應併同轉讓其等房地權利之餘地（最高法院100年度台抗字第338號裁定意旨參照）。是建築法第11條之立法目的，應係在確保建築基地於建築使用時應保有一定比例之空地，非謂移轉乃絕對無效。另系爭規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定空地係屬單一土地時，非依規定不得將作為法定空地使用之部分分割後移轉，尚非規範興建時即已具備獨立所有權而提供作為法定空地使用之土地亦不得移轉，甚或否定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力，否則原始起造人將其土地作為法定空地使用後，於出售建物時即無法移轉與購屋者，反將使購屋者無法一併取得法定空地之所有權，更易造成留設之法定空地再遭重複使用之問題，反與建築管理之目的不符。從而，若應留設之法定空地，本係以已具備單獨所有權之土地作為法定空地使用時，其移轉既未再經分割，自無前開規定之適用，而無須符合法定空地分割之規定即可單獨移轉，僅係取得該法定

01 空地性質土地之所有權人，仍受法定空地不得再行建築
02 使用之行政上限制而已，並不影響其得單獨取得法定空
03 地所有權之地位。查原告於99年8月19日，經由系爭執
04 行事件之拍賣程序，投標拍得原為訴外人林豐中所有之
05 系爭土地，並於同年9月16日辦理所有權移轉登記，有
06 本院99年8月19日中院彥民執99司執十字第50866號執行
07 命令、函、系爭土地之土地登記第一類謄本可資為憑，
08 而系爭土地有單獨之所有權狀，且迄未有與其他基地合
09 併為一宗或再為分割之情形，自難謂系爭土地之移轉有
10 何違反建築法第11條第3項規定之情形可言。是原告所
11 買受之系爭土地縱屬法定空地，惟仍不影響其就系爭土
12 地所為之買賣行為及所有權移轉登記之物權行為效力，
13 僅係所有權人於使用系爭土地時，受有不得再行供為建
14 築相關使用之限制。被告等人以上開建築法第11條之規
15 定，抗辯原告就系爭土地所為買賣契約之債權行為，及
16 辦理移轉登記之物權行為均屬無效云云，即屬無據，應
17 無可採。

18 (三) 被告等人復抗辯渠等與系爭土地之原所有權人即建商間，
19 就原告主張拆除之地上物位置，已成立使用借貸契約，渠
20 等具有占有之正當權源等語。惟查：

- 21 1. 按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。
22 買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人
23 間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用
24 系爭土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之
25 意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如
26 認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公益或以損
27 害他人為主要目的，仍應駁回其請求(最高法院106台上
28 1943號民事判決參照)。
- 29 2. 被告等人固出具統來東山新城價目表（見本院卷第290
30 頁），主張原所有權人即建商確有同意渠等使用系爭土
31 地，然此屬被告等人與原所有權人間成立債之關係，基

於債之相對性，僅於當事人間有其效力，原告並不因繼受系爭土地而當然繼受該使用借貸關係，被告等人主張原告因買受取得系爭土地之所有權，即當然繼受系爭土地原所有權人與被告等人間之使用借貸關係，認被告等人係有權占用系爭土地云云，即難採憑。

（四）況按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，建築法第11條第1項前段、第3項前段定有明文。而法定空地依建築法第11條規定，係屬建築基地之一部分，其於建築基地建築使用者，應留設一定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益，非必為建物區分所有人所共有，法定空地之所有權人除與區分所有人間就法定空地之管理、使用有特別約定者外，仍保有土地之所有權，僅其管理、使用，不得違反區域計畫法、都市計畫法、建築法令等相關規定及法定空地之留設目的，非謂法定空地之所有人當然喪失所有權能（最高法院110年度台上字第2353號判決意旨參照）；又土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物法定空地，無非係為維護建築物符合上開公共利益之規定及意旨，其權利之行使於此目的範圍內固受限制，惟仍保有所有權之權能。倘該建築物所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背留設法定空地之目的，土地所有人究非不得對之行使妨害除去請求權（最高法院107年度台上字第1164號判決要旨參照）。經查，系爭土地為法定空地之事實，既經認定如上，揆諸上開說明，被告等人各以附圖符號754(2)至(11)所示之增建物及水塔占用系爭土地，供渠等自身使用，顯亦違反留設法定空地之公共目的，難認有何合法占有系爭土地之正當權源，核屬妨害原告所有權之行為，原告當可本於系爭土地之所有權人地位行使物上請求權，請求被告等人拆除附圖

符號754(2)至(11)所示之增建物及水塔。是以，被告等人以前揭情詞置辯，亦屬無據。

四、綜上所述，原告本於系爭土地所有權人之地位，依民法第767條第1項規定，請求被告9人應各自將無權占用，如附圖符號754(2)至(11)所示之增建物及水塔拆除，並各將所占用土地返還予原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
民事第一庭 法 官 簡佩琄

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（須附繕本）。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 12 月 17 日
書記官 郭盈呈

附表：

編號	起訴聲明 （見本院卷第88頁）	更正後聲明 （見本院卷第328頁至第330頁）
1	被告許素瑾應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號A所示之增建物（面積以實測後之複丈成果圖為準）拆除，並將上開土地返還原告。	被告許素瑾應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113年3月11日土地複丈成果圖符號754(2)部分所示(面積34平方公尺)之增建物、如附圖符號754(10)部分所示(面積0.5平方公尺)之水塔拆除、移除，並將該部分土地騰空返還予原告。
2	被告余麗妹應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號B、C所示之增建物（面積以實	被告余麗妹應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113年3月11日土地複丈成果圖所示符號7

	測後之複丈成果圖為準) 拆除，並將上開土地返還原告。	54(3)部分、面積59平方公尺之增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
3	被告陳秀枝應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號D所示之增建物（面積以實測後之複丈成果圖為準）拆除，並將上開土地返還原告。	被告陳秀枝應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113年3月11日土地複丈成果圖所示符號754(4)部分、面積34平方公尺之增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
4	被告塗琇晴應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號E所示之增建物（面積以實測後之複丈成果圖為準）拆除，並將上開土地返還原告。	被告塗琇晴應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113年3月11日土地複丈成果圖所示符號754(5)部分、面積45平方公尺之增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
5	被告張坤木應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號F所示之增建物（面積以實測後之複丈成果圖為準）拆除，並將上開土地返還原告。	被告張坤木應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113年3月11日土地複丈成果圖所示符號754(6)部分、面積26平方公尺之增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
6	被告游春秋應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號G所示之增建物（面積以實測後之複丈成果圖為準）拆除，並將上開土地返還原告。	被告游春秋應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113年3月11日土地複丈成果圖所示符號754(7)部分(面積27平方公尺)之增建物、如附圖符號754(11)部分所示(面積1平方公尺)之水塔拆除、移除，並將該部分土地騰空返還予原告。

7	被告陳美華應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號H、I所示之增建物（面積以實測後之複丈成果圖為準）拆除，並將上開土地返還原告。	被告陳美華應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113 年3月11日土地複丈成果圖所示符號754(8)部分、面積32平方公尺之增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。
8	被告張素真應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地，如民事起訴狀所附航照圖編號J所示之增建物（面積以實測後之複丈成果圖為準）拆除，並將上開土地返還原告。	被告張素真應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上，如附圖即臺中市中正地政事務所113 年3月11日土地複丈成果圖所示符號754(9)部分、面積26平方公尺之增建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告。