

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第226號

上訴人 李琮億
被上訴人 詹宗誌
林素珠

共同

訴訟代理人 張慶宗律師
複代理人 彭佳元律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年2月29日本院豐原簡易庭111年度豐簡字第755號第一審簡易判決提起上訴，本院於113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：

(一)上訴人、被上訴人詹宗誌及其他訴外人共有臺中市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)，被上訴人林素珠向訴外人買受未辦理保存登記房屋(門牌號碼：臺中市○○區○○路○○巷00000號，下稱系爭房屋)，係未經系爭土地全體共有人同意，即於系爭土地上建造之房屋，被上訴人林素珠買受系爭房屋後，便由被上訴人詹宗誌居住使用，系爭房屋無權占用系爭土地如臺中市豐原地政事務所(下稱豐原地政事務所)複丈日期民國111年12月22日之土地複丈成果圖(下稱附圖)所示編號A部分(面積77平方公尺)，致上訴人及其他全體共有人之所有權行使受有損害，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，提起本件訴訟，請求被上訴人將系爭房屋無權占用系爭土地之部分拆除，並將占用土地返還予上訴人及其他全體共有人等語。並聲明：被上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號A部分(面積77平方公尺)之地上物拆除，並將上開土地返還予上訴人及其他全

01 體共有人。

02 (二)對被上訴人抗辯之陳述

03 1.依臺中縣市合併前之土地登記簿所載，訴外人游禮仲係於84
04 年9月20日將系爭土地之權利範圍514/5796過戶予被上訴人
05 詹宗誌，原因發生日期為84年9月5日，顯與被上訴人林素珠
06 與訴外人張永林簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）
07 之簽約日84年8月30日不符，此可證明張永林僅有將系爭房
08 屋出售予被上訴人林素珠，從未出售系爭土地之權利範圍予
09 被上訴人林素珠及詹宗誌。另上訴人所有之門牌號碼臺中市
10 ○○區○○○路○○巷00000號房屋（下稱19-46號房屋），
11 前為訴外人李應銀所有，19-46號房屋於84年7月22日被國稅
12 局禁止處分，直至85年7月23日始塗銷查封，並過戶予保證
13 責任臺中市第一信用合作社（下稱臺中一信），上訴人則於
14 85年12月間向臺中一信購買19-46號房屋，是被上訴人自84
15 年7月22日至85年12月間根本無法取得該戶之土地同意書，
16 此亦可證被上訴林素珠向張永林購買系爭房屋時並未含系爭
17 土地之權利範圍。

18 2.系爭買賣契約內所載之支票號碼「025663」，與本院112年
19 度豐簡字第569號判決中，被上訴林素珠向訴外人張永林購
20 買臺中市○○區○○○段00000地號土地及編號B3房屋之合
21 約內所附支票號碼相同，而該支票之發票人為被上訴人上訴
22 人林素珠之配偶詹宗聖，故被上訴人林素珠應為系爭房屋之
23 最原始所有權人。又被上訴人詹宗誌自承已20多年未居住於
24 系爭房屋，顯係為本件訴訟始申請復電，況電表使用人可隨
25 時變更為任何人，是被上訴人所提電費單無法證明被上訴人
26 詹宗誌為系爭房屋之事實上處分權人。縱認系爭房屋為上訴
27 人告詹宗誌所有，被上訴人詹宗誌並未連同系爭房屋坐落之
28 土地一併購買，顯不符常情，且其對於向誰購買系爭土地之
29 權利範圍亦不知悉，更未簽訂土地購買合約書，是其所述顯
30 屬虛偽不實。

31 3.又「元鼎山莊全區圖社區住戶位置」（下稱系爭住戶位置

01 圖) 所標示之G區土地及其他區域之道路共計有14筆地號土
02 地，並未在元鼎山莊管理委員會成立申報之6筆土地內，被
03 上訴人所提出之元鼎山莊86年度第一次委員會會議紀錄，亦
04 未提及系爭住戶位置圖之議題，可證系爭住戶位置圖僅為方
05 便守衛室警衛告知訪客探訪住戶之位置而已，並無默示分管
06 契約之存在。

07 4. 被上訴人詹宗誌雖提出其委託訴外人張泰榮代辦取回建物執
08 照之同意書(參被證七)，惟該同意書並非系爭土地全體共
09 有人之土地同意書，且上訴人係於88年1月11日登記為19-46
10 號房屋之所有權人，被上訴人詹宗誌及張泰榮於93年間亦未
11 曾找過上訴人簽署任何土地同意書。被上訴人詹宗誌復提出
12 土地使用同意書(參被證八)，惟其中門牌號碼臺中市○○
13 區○○路○○巷0○○000000號、19-19號、19-26號、19-51
14 號之房屋所有權人並無系爭土地之所有權；19-49號、19-50
15 號、19-53號房屋之所有權人亦僅有系爭土地權利範圍合計
16 約54.31平方公尺，其等簽署上開同意書顯違反誠信原則及
17 民法第820條之立法精神，亦有違土地法第34條之1之立法意
18 旨，而屬權利濫用。

19 5. 依臺中市政府之元鼎山莊社區土地套繪圖顯示，系爭房屋占
20 用上訴人房屋之法定空地，已屬於違章建築，被上訴人之系
21 爭房屋無權占用系爭土地。

22 二、被上訴人則以：

23 (一) 系爭房屋雖係由被上訴人林素珠於84年8月30日與訴外人張
24 永林簽訂系爭買賣契約，以新臺幣(下同)300萬元所購
25 買，惟該300萬元均由被上訴人詹宗誌所出資，依系爭買賣
26 契約第8條約定，登記名義人由被上訴人林素珠自由指定，
27 並登記於被上訴人詹宗誌名下，系爭房屋於購買時之社區編
28 號為C18，復由元鼎山莊管理委員會自編作為收信地址，即
29 臺中市○○區○○路○○巷00000號。是系爭房地自始即係
30 被上訴人詹宗誌所支配使用，地價稅、水電費均係被上訴人
31 詹宗誌所支付，被上訴人林素珠從未居住於系爭房屋，非系

01 爭房屋之事實上處分權人。

02 (二)參酌臺中市政府發展局84工建字第821號卷宗之內容，可
03 知19-46號建物於興建時，業經系爭土地之全體共有人同意
04 後始興建，此與訴外人張永林及陳長江於本院106年度中簡
05 字第304號拆屋還地事件中之證述內容相符。且由85年6月27
06 日臺中縣政府工務局簡便行文表（見本院卷第442頁之被證
07 四）之內容係勾選「申請書件不符」、「建築設計不符」，
08 而非勾選「權利證件不符（土地使用權同意書）」，亦可知
09 悉系爭房屋坐落於系爭土地業已取得系爭土地之共有人全體
10 同意，自有合法之占有權源。另被上訴人詹宗誌於93年11月
11 12日委託訴外人張泰榮代辦系爭房屋之建築執照時，亦第二
12 次取得系爭土地之共有人全體同意；於112年8月1日再次取
13 得系爭土地之共有人過半數及應有部分合計過半數之同意。

14 (三)再依元鼎山莊社區住戶管理規約第1條之記載及該規約後附
15 之系爭住戶位置圖，可知系爭房屋所坐落之持分土地早已有
16 分管契約，且由元鼎山莊86年度第一次委員會會議紀錄之內
17 容，亦可知系爭住戶位置圖於86年間已存在，並於87年間放
18 置於元鼎山莊之管理室牆壁上，應具有公示力，上訴人於99
19 年9月2日登記為系爭土地之共有人，關於系爭土地之使用實
20 況之情形已知悉甚久，應足以拘束上訴人，是上訴人主張被
21 上訴人無權占有系爭土地，顯屬無據。況上訴人已自陳係於
22 88年1月11日登記為19-46號房屋之所有權人，卻於相隔20年
23 之久始提起本件訴訟，顯係權利濫用，有違誠信原則等語，
24 資為抗辯。

25 (四)系爭房屋若占用法定空地，應斟酌是否有阻礙系爭土地之通
26 行、影響逃生或影響住戶生命財產安全等情形判斷是否有拆
27 除之必要，而非一有占用事實即有拆除必要。

28 三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上
29 訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應
30 將系爭土地上如附圖所示編號A部分（面積77平方公尺）之
31 地上物拆除，並將上開土地返還予上訴人及其他全體共有

01 人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

02 四、得心證之理由

03 (一)上訴人主張其與被上訴人詹宗誌均為系爭土地之共有人，系
04 爭房屋坐落系爭土地如附圖編號A部分面積77平方公尺等事
05 實，業據上訴人提出系爭土地之第一類謄本為證（見本院11
06 1年度豐簡字第755號卷【下稱原審卷】第59至74頁），並經
07 原審勘驗現場及囑託豐原地政事務所測量屬實，有勘驗筆
08 錄、照片、豐原地政事務所出具之附圖在卷可佐（見原審卷
09 第141至149頁、第238頁）。此部分且為被上訴人所不爭
10 執，堪信為真實。

11 (二)就被上訴人林素珠部分，因系爭房屋為未經保存登記之建
12 物，事實上處分權人為被上訴人詹宗誌，而非被上訴人林素
13 珠，則上訴人此部分請求無理由：

14 1.按土地所有人以其土地上未經所有權第一次登記之建物係無
15 權占有土地為由，請求拆屋還地者，對於其所起訴之對象即
16 被上訴人，就該建物享有所有權或事實上處分權之事實，應
17 負舉證之責任（最高法院91年度台上字第1909號判決意旨參
18 照）。房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權
19 第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有
20 拆除之權限。而房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所
21 有人或有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或
22 占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地
23 （最高法院97年度台上字第1101號判決意旨參照）；又未辦
24 保存登記之建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟仍得讓與事
25 實上處分權，該處分權能係以物為對象，對物為占有、使
26 用、收益及事實上處分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬
27 處分行為，以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登
28 記之建物交付，受讓人因受領交付而取得事實上處分權（最
29 高法院102年度台上字第1472號民事判決意旨參照），亦即
30 不動產所有權之讓與本經登記始生效力，但未辦保存登記之
31 建築物無法登記，因此，事實上處分權的讓與係以交付為其

要件，而無須經登記。簡言之，事實上處分權之讓與係以交付作為其公示要件。

2. 經查，系爭房屋未經保存登記，而被上訴人林素珠與訴外人就系爭房屋於84年8月30日簽立買賣契約，由被上訴人林素珠為系爭房屋之買受人，然契約明訂登記名義人由被上訴人林素珠指定，有不動產買賣契約書、元鼎山莊(社區)區分所有權人門牌、房屋、土地地號狀況資料各1份在卷可稽(見原審卷第49、258至262頁)，亦即，系爭房屋屬於未經保存登記之建物，雖買受人為被上訴人林素珠，但事實上處分權可由被上訴人林素珠指定，並不可逕以買受人為被上訴人林素珠即認定其享有事實上處分權。

3. 次查，觀諸於被上訴人詹宗誌93年11月12日出具予訴外人張泰榮之同意書，載明「辦理詹宗誌土地坐落於豐原市○○○段00000000000000地號，先前由建商買賣取得建物，而無建照一案」，又元鼎山莊委員通訊錄、元鼎山莊(社區)區分所有權人門牌、房屋、土地地號狀況表所載，系爭房屋(即社區編號C18之建物)之屋主姓名均記載被上訴人詹宗誌，佐以系爭房屋電力係由被上訴人詹宗誌申請及繳納費用，此有臺灣電力公司繳費通知單、同意書、元鼎山莊委員通訊錄、元鼎山莊(社區)區分所有權人門牌、房屋、土地地號狀況表各1份在卷可稽(見原審卷第47至49頁、第553、555頁)，可知系爭房屋確由被上訴人詹宗誌支配使用甚明，被上訴人主張系爭房屋係由被上訴人詹宗誌出資、被上訴人林素珠出面購買等語則非無稽。

4. 綜上所述，系爭房屋係由被上訴人詹宗誌出資，被上訴人林素珠出面擔任買受人，又買賣契約既賦予被上訴人林素珠指定事實上處分權人之權利，且系爭房屋實際使用之人為被上訴人詹宗誌，有如前述，則系爭房屋之事實上處分權人為被上訴人詹宗誌，而非被上訴人林素珠，揆諸前開最高法院判決，被上訴人非事實上處分權人，則無從為拆除之事實上行為，故就此部分上訴人之請求應屬無理由。

01 (三)就被上訴人詹宗誌部分，系爭房屋並非無權占有系爭土地，
02 且雖有占用上訴人房屋之法定空地，但未達阻礙系爭土地之
03 通行、影響逃生或影響住戶生命財產安全，則上訴人此部分
04 請求無理由：

05 1.系爭房屋並非無權占有系爭土地：

06 (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；
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
08 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
09 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
10 前段、中段第821條分別定有明文。又按以不動產為標的之
11 債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上
12 之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登
13 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
14 得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三
15 人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定
16 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
17 使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其
18 事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具
19 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
20 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
21 人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果；
22 （最高法院97年度台上字第1729號民事判決意旨參照）；按
23 債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，固
24 僅對當事人發生效力，惟以使用土地為標的之繼續性債權契
25 約目的，倘在便利社區發展、促進社會經濟或公共利益，且
26 該社區團體成員已長期使用該土地，縱該債權關係未經以登
27 記為公示方法，如第三人於受讓該土地所有權時，明知或可
28 得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令其受該拘束無
29 致其財產權受不測損害之虞者，不妨產生「債權物權化」之
30 法律效果，以維法律秩序之安定（最高法院110年度台上字
31 第1714號民事判決意旨可參）。

01 (2)證人張永林於另案即本院106年度中簡字第304號案件中到庭
02 具結證述略以：元鼎山莊當時是我蓋的，元鼎山莊B2的房子
03 有保存登記，而B3沒有，是因為法律受限，早期買的時候
04 有，後來法律規定不能蓋，當時雖然是同一批蓋的，但是B3
05 先蓋好但還沒有賣掉，後來法律規定不能登記。當時84年蓋
06 B3的時候，751-8地號土地的所有人都有同意，B2、B3是同
07 時蓋的，當時的地主都有同意蓋房子，但是因為B3賣的時候
08 法律於85年底變更，無法登記了，...這些地主都有同意蓋B
09 3，當時地是我一塊一塊弄的...最早地主是張珀惠、謝智
10 妙，張珀惠是我姐姐，謝智妙是我前妻，他們都有同意蓋房
11 子。地是登記他們的名字，我用他們名字買的，實際上地都
12 是我在弄... (B2、B3) 是同一批規劃，整地也是同時整
13 地，確定跟我買的就先蓋... B3是84年底蓋好的等語（見
14 原審卷第424至428頁）。雖證人張永林上開證言係針對元鼎
15 山莊B2、B3房屋，但仍可得知張永林為元鼎山莊之開發建
16 商，土地部分可能係用張珀惠、謝智妙名義登記，其整地後
17 陸續興建房屋出售，但因法令變更導致部分房屋無法取得使
18 用執照等情。

19 (3)證人賴清華於原審審理時到庭具結證稱：當初還沒有成立管
20 委會之前，就是由建商管理，後來我們成立住戶委員會，建
21 商把社區住戶位置圖再交給住戶管理委員會，之後這社區住
22 戶位置圖就一直掛在管理室裡面，以這個方式公告給大家看
23 等語（見原審卷第700頁）；證人陳長江於另案即本院106年
24 度中簡字第304號案件及原審審理時亦到庭結證稱：我認識
25 張永林，因為（元鼎山莊）的房子都是他蓋的，我是第一手
26 買的，我當時應該有同意興建（元鼎山莊B2、B3的房
27 子）...我當主委時，有的住戶有權狀，有的沒有，沒有權
28 狀的人也是我們住戶，我當主委時沒有發生過有權狀的人認
29 為沒有權狀的人不能住在這裡的情形...住戶位置圖是從112
30 年開始放在社區規約裡，但在此之前，住戶位置圖就一直公
31 告在守衛室，應該是有管委會時就有，87年之前就有將住戶

01 位置圖公告在守衛室，而且建商興建房屋之前，就已經有提
02 供房屋位置示意圖給每位購買房屋的人看，目前社區房屋位
03 置圖大致就依照建商提供給我們的房屋位置示意圖來繪製等
04 語（見原審卷第430、702至703頁），證人陳長江且提出建
05 商提供之房屋位置示意圖在卷可佐（見原審卷第713頁），
06 其編號及位置與放在社區守衛室的住戶位置圖（見原審卷第
07 27頁）大致相符，且其上均已標註系爭房屋即編號C18建
08 物。

09 (4)查系爭房屋列在元鼎山莊房屋位置示意圖及住戶位置圖內，
10 係被上訴人向張永林購買，已如前述。且系爭土地一開始登
11 記在謝智妙名下，亦有系爭土地人工登記簿謄本附卷可按
12 （見原審卷第161頁）。足見確為張永林開發之元鼎山莊內之
13 一棟建物。而張永林已證稱當初係整體規劃，一起整地，再
14 看出售狀況興建房屋等語，參以土地一開始均登記在張永林
15 親人名下，興建時地主當然會同意房屋使用該位置。此後雖
16 因陸續出售土地建物，致土地之共有人增加，但證人陳長江
17 證稱在銷售時張永林會提供房屋位置示意圖等語，且被上訴
18 人林素珠與張永林簽訂之不動產買賣契約書上亦記載買賣標
19 的為「編號C18房地」（見原審卷第262頁），衡情買賣時應
20 有提供房屋位置示意圖，否則如何能特定C18之位置及面
21 積？與陳長江前揭證詞互核相符。則新購買之住戶既然已經
22 看過房屋位置示意圖並選定自己要購買的戶別，自己知悉元
23 鼎山莊所含土地範圍內會有如房屋位置示意圖所示的建物，
24 依一般社會通念，應認購買之住戶已經透過與建商間之契約
25 同意其他住戶使用各自房屋坐落的位置，否則任何分期開發
26 的建案，先購買的住戶均可對後落成的住戶請求拆屋還地，
27 顯然違反社會交易的認知，是被上訴人抗辯系爭房屋建造
28 時，系爭土地共有人（含建商及先購買的住戶）同意系爭房
29 屋使用坐落位置乙節，符合社會常情。且依原審調取臺中市
30 政府都市發展局調取建築執照檔案卷宗所示，在系爭房屋隔
31 壁即上訴人之19-46號房屋於申請建造執照、雜項執照等

01 時，確有檢附系爭土地共有人之土地使用權同意書，有建造
02 執照申請書、雜項執照申請書、系爭土地之土地使用權同意
03 書存卷可考（見原審卷第490至504頁），可見當時土地共有
04 人對於建商持續興建房屋均有同意。參以系爭房屋建造執照
05 之申請，雖經臺中縣政府（改制後為臺中市政府）公務局審
06 查後，認為申請尚有不符事項而要求補正，然該局認定申請
07 未符合規定之內容為「申請書件不符」、「建築設計不
08 符」，而非「權利證件不符（土地使用權同意書）」等情，
09 有臺中縣政府（改制後為臺中市政府）公務局簡便行文表附
10 卷可證（見原審卷第442頁）。堪認系爭房屋申請建造執照
11 時應有提出土地共有人同意書，係因欠缺其他文件導致無法
12 取得建造執照。足證被上訴人詹宗誌所辯：系爭房屋於建造
13 時，確有取得系爭土地共有人全體同意後始興建等語，堪予
14 採信。

15 (5)上訴人雖主張申請建造執照需要經過很多單位審查，可能有
16 其他單位的文件認為欠缺土地使用權同意書，被上訴人只提
17 出對自己有利的文件云云。惟臺中市都市發展局表示並未存
18 檔未核准之建築許可資料（見原審卷第462頁），故現已無
19 法調閱當初系爭房屋申請建築執照之資料。上訴人上開主張
20 並無依據，且本院綜合證人證詞及卷內相關證據顯示元鼎山
21 莊開發之過程，認為系爭房屋興建時應有取得土地共有人同
22 意，亦非僅以前揭簡便行文表為據，上訴人此部分主張，自
23 無足採。

24 2.上訴人應受其前手同意系爭房屋使用系爭土地之拘束：

25 (1)上訴人之房屋、其就系爭土地所有權之應有部分，原所有人
26 為訴外人李應銀，於84年7月22日經財政部國稅局禁止處
27 分，後於85年7月23日移轉台中一信，上訴人於87年12月向
28 台中一信取得，業據上訴人之民事答辯狀-拆屋還地(二)載
29 明(見原審卷第519至525頁)，核與臺中市豐原地政事務所11
30 1年12月30日豐地資字第1110013561號函暨人工登記簿謄本
31 及地籍異動索引相符(見原審卷第157至235頁)。

01 (2)上訴人於87年12月向台中一信購買系爭土地，而系爭房屋於
02 斯時早已存在，復觀諸上訴人之起訴狀，載明「近日得知社
03 區部分違建木屋是因未取得同意書以致無法申請建照」等
04 語，可知上訴人於購買系爭土地時應已知悉系爭土地上建有
05 其他木屋。而元鼎山莊社區之房屋坐落位置、編號等，早於
06 建商興建房屋前即已提供予房屋買受者參考，嗣後該社區亦
07 依據建商提供之房屋位置示意圖繪製系爭住戶位置圖，且公
08 告於該社區之守衛室，而系爭房屋即編號C18之建物本即標
09 示在系爭住戶位置圖上，已如前述，堪認已具備使第三人知
10 悉該狀態之公示作用甚明。上訴人雖非第一手買受者，但其
11 買受前必然會到現場看屋，亦當知悉系爭房屋屬於元鼎山莊
12 之一部分。況系爭建物興建以來，迄上訴人於111年8月29日
13 提起本件訴訟前，已歷經26餘年，此期間被上訴人詹宗誌雖
14 未實際居住系爭房屋，然上訴人與系爭房屋比鄰而居，且有
15 前開元鼎山莊委員通訊錄、元鼎山莊（社區）區分所有權人
16 門牌、房屋、土地地號狀況表可得知系爭房屋為被上訴人詹
17 宗誌所有，對系爭房屋使用之狀況，應知之甚詳，卻於26年
18 間均未向被上訴人詹宗誌提起請求拆屋還地之訴訟，反而容
19 任被上訴人詹宗誌繼續使用系爭土地，系爭房屋應有債權物
20 權化之適用，上訴人應受前手同意之拘束，自無從請求系爭
21 房屋之事實上處分權人被上訴人詹宗誌拆除系爭房屋占用系
22 爭土地之部分。

23 3.系爭房屋雖可能使用上訴人房屋之法定空地，但上訴人不因
24 此得依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定請求拆
25 除：

26 (1)按約定專用部分，依同條例第9條規定，除另有約定外，應
27 依其設置目的及通常使用方法為之；而另有約定之事項，不
28 得違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規
29 定，若有違反，依同條第4項規定，僅生管理負責人或管理
30 委員會應予制止，並得按其性質請求主管機關或訴請法院為
31 必要之處置，如有損害並得請求損害賠償之問題，非屬效力

01 之規定。是公寓大廈之法定空地，如經區分所有權人同意由
02 特定區分所有權人專用，尚非無效，該特定區分所有權人須
03 依約定方法使用，若有違反，其他區分所有權人得請求其除
04 去違反約定使用之結果，及請求返還逾越約定範圍之法定空
05 地（最高法院108年度台上字第761、2040號民事判決參
06 照）。上訴人雖主張上開判決為公寓大廈之規定，與本件事
07 實不同云云。然元鼎山莊為共同開發之社區，並有警衛室、
08 共用道路等，應屬「多數各自獨立使用之建築物、公寓大
09 廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地
10 區」，依公寓大廈管理條例第53條規定，應準用該條例之規
11 定。

12 (2)經本院函詢臺中市政府都市發展局，函復結果為「因本局尚
13 無19之47號(門牌)建物相關圖資，倘該建築物坐落上南坑段
14 751-6地號上，則佔用上開建築執照法定空地」，此有臺中
15 市政府都市發展局113年6月4日中市都建字第1130121493號
16 函在卷可稽(見本院卷第135至136頁)，可知系爭房屋固有可能
17 使用上訴人房屋之法定空地。但民法第767條第1項前段、
18 中段及第821條之規範意旨，係在維護民事法上所有權之完
19 整性，排除他人無權使用之侵害，而系爭房屋興建時既經系
20 爭土地共有人同意，依前揭最高法院判決意旨，其同意並非
21 無效，本件亦無證據證明被上訴人詹宗誌有增建、改建等情
22 事，即無逾越原本同意使用範圍或目的之情事，且上訴人受
23 前手同意系爭房屋使用土地拘束，已如前述，則被上訴人詹
24 宗誌有權使用系爭房屋坐落土地，上訴人之所有權並未受到
25 無權使用之侵害，即便系爭房屋使用法定空地，上訴人仍不
26 得依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被
27 上訴人詹宗誌拆除。至於上訴人主張系爭房屋違反建築法令
28 佔用法定空地，且腐朽損壞，可能造成火災或其他危險部
29 分，為建築法令行政管制之問題，應由主管機關依法處理，
30 非民事法院所能審究。

31 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821

01 條規定，請求被上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號A部
02 分（面積77平方公尺）之地上物拆除，並將上開土地返還予
03 上訴人及其他全體共有人，為無理由，應予駁回。原判決因
04 而駁回上訴人之全部請求，核無違誤。上訴意旨指摘原判決
05 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
07 影響，爰不逐一論斷。另被上訴人聲請向臺中市政府都市發
08 展局函詢系爭土地之建蔽率及法定空地面積等事項，以釐清
09 系爭房屋是否使用法定空地，然此部分於本件結論無影響，
10 業經本院敘明如前，自無調查必要，附此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1條第
12 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

14 民事第五庭審判長法官 陳文爵

15 法官 陳僑舫

16 法官 王奕勳

17 以上正本係照原本作成。

18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

20 書記官 張祐誠