臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2618號

原告 陳妙如

○○○街00號

訴訟代理人 陳浩華律師

被告 楊瑞斌

訴訟代理人 宋範翔律師

上列當事人間請求解除套繪事件，本院於民國113年10月28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、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件原告起訴時，原起訴被告為泰順工業股份有限公司、鍾碩機械工業有限公司與楊瑞斌(下稱被告三人)，並聲明為被告三人應協同原告就被告三人所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭141地號土地)上台中市政府所核發67年度建字第72號使用執照所套繪之建築基地，辦理有關臺中市○○區○○段000地號(下稱系爭114地號土地)及系爭141地號土地之法定空地分割及解除套繪之申請等語。嗣原告於民國113年10月23日於本院行言詞辯論程序時具狀撤回對於被告泰順工業股份有限公司、鍾碩機械工業有限公司之訴、系爭114地號土地法定空地分割、系爭141地號土地之法定空地分割及解除套繪等請求，並變更聲明為：被告應偕同原告就系爭141地號土地上就改制前台中縣政府所核發67年度建字第72號使用執照所套繪之建築基地，辦理有關系爭114地號土地解除套繪之申請等語。上述撤回經泰順工業股份有限公司、鍾碩機械工業有限公司與楊瑞斌三人之

01 共同訴訟代理人當庭表示無意見（見本院卷第70、73頁），
02 則揆諸首揭規定，原告撤回對楊瑞斌部分請求及泰順工業股
03 份有限公司、鍾碩機械工業有限公司全部之訴，生撤回效
04 力。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 原告原規劃在自有系爭114地號土地上興建建物，始發覺系
08 爭114地號土地已遭他人列入法定空地並為套繪管制，而依
09 建築法第11條規定，法定空地不得重複使用，原告因而無法
10 以系爭114地號土地作為建築基地申請建築執照。經查證後
11 始知悉訴外人陳色於67年間，取得系爭114地號土地原地主
12 出具之土地使用同意書，以系爭114地號土地供訴外人立有
13 化學工業有限公司開設工廠。嗣陳色以系爭141地號土地，
14 向臺中市(縣)政府申請建築執照，獲發67建字第72號建造執
15 照及67建都營使字第72號使用執照，建築臺中市○○區○○
16 路00號建物（下稱系爭建物）並辦理保存登記，並以系爭11
17 4地號土地作為法定空地。被告於111年4月2日因買賣取得系
18 爭建物及系爭141地號土地之所有權並登記為所有權人。然
19 系爭建物所坐落系爭141地號土地面積為1956.25平方公尺，
20 原地主出具使用同意書之面積為800平方公尺，已足夠建築
21 基地所需使用面積，亦即已符合建築法所規範之建蔽率及法
22 定空地面積，應無庸再以原告所有系爭114地號土地留設為
23 系爭建物之法定空地。復因原告若欲辦理法定空地分割及解
24 除套繪管制，應由建築基地所在之土地所有權人向臺中市都
25 發局申請，原告無法自行為之，足認被告已妨礙原告對系爭
26 土地所有權之行使。故原告依民法第767條第1項中段之規
27 定，請求被告協同原告就系爭114地號土地及141地號土地，
28 向臺中市都發局申請解除建築套繪管制。並聲明：被告應偕
29 同原告就系爭141地號土地上就改制前台中縣政府所核發67
30 年度建字第72號使用執照所套繪之建築基地，辦理有關係爭
31 114地號土地解除套繪之申請。

01 二、被告方面：

02 (一)系爭建物係於67年獲臺中市(原臺中縣)政府核發使用執照，
03 系爭141地號土地，面積為1956.25平方公尺，雖大於原告所
04 稱原地主同意使用之800平方公尺面積，惟系爭141地號土地
05 為農牧用地(原告所有之系爭114地號土地亦屬之)，如依變
06 更使用執照程序申請解除套繪管制後，並未達0.25公頃以上
07 (僅0.195625公頃)，依農業用地興建農舍辦法第12條第3
08 項之規定，不得解除套繪管制。套繪管制行政行為屬行政處
09 分，亦為司法院大法官釋字第776號解釋所明揭。如准許原
10 告請求被告應協同向臺中市政府辦理解除系爭114地號土地
11 作為系爭建物建築基地使用之限制，無異剝奪主管機關審核
12 是否分割及解除套繪管制之權限。

13 (二)再者，原告稱系爭建物面積為800平方公尺，坐落在面積為1
14 956.25平方公尺之系爭141地號土地上，顯不符合1比9之比
15 例(即建蔽率百分之十)之農舍辦法第9條第2項第3款規定，
16 原告此部分之請求於法無據。基此，原告主張系爭建物坐落
17 於系爭141地號土地面積已符合相關法令建蔽率之規定，原
18 告應舉證證明之。況且，如原告所稱符合規定，即得依農舍
19 辦法第12條第4項規定，毋須經被告之同意，逕依變更使用
20 執照程序解除套繪管制，而無提起本件訴訟之必要。

21 (三)從而，原告依民法第767條第1項中段規定請求，自無理由。
22 並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 (一)經查：原告於111年4月26日因買賣取得系爭114地號土地所
25 有權，被告於102年4月24日因買賣取得系爭141地號土地及
26 系爭建物。訴外人陳色原為系爭建物之所有權人，因系爭11
27 4地號土地之原所有人於66年10月17日出具系爭114地號土地
28 之「土地使用權同意書」予陳色，同意於系爭114地號土地
29 開設工廠，陳色則持上開「土地使用權同意書」申請系爭建
30 物之使用執照，致系爭114地號土地遭臺中市(縣)政府套繪
31 管制，供系爭建物使用，成為系爭建物之法定空地之一部

01 分，因系爭114地號土地仍遭臺中市政府套繪管制，導致原
02 告無法將系爭114地號土地作為建築基地申請建築執照等
03 情，業據原告提出土地登記謄本、土地使用權同意書、建物
04 登記謄本及67建字第72號建造執照及臺中縣政府建設局67建
05 都營使字第72號使用執照等為證(見本院卷第15-28頁)，自
06 堪信為真實。

07 (二)按「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
08 分其所有物，並排除他人之干涉。」，民法第765條固定有
09 明文。惟所稱「法令限制」，係指該法令，對所有人之自由
10 使用、收益、處分其所有物及排除他人之干涉，設有限制者
11 而言(最高法院87年度台抗字第382號裁定要旨參照)。次
12 按，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76
13 7條中段定有明文。所謂妨害者，係指以占有以外方法，客
14 觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行
15 為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之
16 妨害，於法令上並無容忍之義務為已足(最高法院88年度台
17 上字第2420號判決要旨參照)。再按建築法第11條規定：
18 「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應
19 留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合
20 併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左
21 右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中
22 定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不
23 得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由
24 中央主管建築機關定之。」。故法定空地之留設包括「建築
25 物與道路間」及「建築物與建築物間」之空間，其目的自有
26 安全(如防火)、環境舒適(景觀、日照、通風)等考量。
27 又建築基地法定空地分割辦法第2條第1項規定：「直轄市或
28 縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照暨附圖內標註
29 土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位
30 置等，同時辦理空地地籍套繪圖」。經查：原告之系爭114
31 地號土地迄仍遭臺中市(縣)政府套繪管制中，致原告無法以

01 系爭114地號土地作為建築基地申請建照，前已認定，故原
02 告就系爭114地號土地確有因而難以圓滿行使其所有權之情
03 事甚明，惟依前述，系爭114地號土地之原所有人係於66年1
04 0月17日出具「土地使用權同意書」予陳色，同意陳色於系
05 爭114地號土地開設工廠，系爭114地號土地始遭臺中市(縣)
06 政府套繪管制，供系爭建物作為法定空地，而原告於事後受
07 讓取得系爭114地號土地，被告事後取得系爭建物所有權，
08 原告行使所有權係因受建築法、建築基地法定空地分割辦法
09 等規定之限制，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使
10 用，仍難遽認系爭114地號土地遭套繪管制係被告行為所
11 致。且系爭114地號土地由原告因買賣而來，雖系爭114地號
12 土地建築房屋遭到限制，惟若需用地與被套繪土地間之套繪
13 目的仍繼續存在，或套繪之過程亦未有違法不當等情形存
14 在，即應認並無解除套繪之情事發生，故兩者之套繪關係仍
15 繼續存在，原告應承繼因套繪關係而造成之土地限制，雖實
16 務上常見有兩造願意配合協同解除情形，惟是否以此即認原
17 告可以訴請求，尚屬有疑。又系爭114地號土地納為系爭建
18 物之法定空間，並經套繪管制，即發生相關建築法令之規制
19 效力，原告得依建築法之相關規定，取得建築物變更使用同
20 意書及檢附相關書件，據以申請變更鄰地建物之使用執照，
21 解除套繪管制。惟該規定乃規範申請變更使用執照之程序及
22 所需文件，與被告有無出具變更使用同意書予原告協同辦理
23 解除套繪之義務無關(參見臺灣高等法院臺中分院105年度上
24 字第21號判決、最高法院106年度台上字第3020號裁定意旨
25)。甚者，原告僅係就行政上之申請程序訴請被告協同辦
26 理，並非就系爭114地號土地為特定位置之分割，至於原告
27 提出何種分割方案以申請、申請結果是否能獲得核准，及原
28 告能否單獨申請建築房屋等節，蓋屬建築行政管理所審核事
29 項，尚非本院得以審究，更難謂被告得自由處分者。從而原
30 告依民法第767條第1項中段妨害除去請求權規定，請求被告
31 應偕同辦理解除套繪管制之登記，顯無所據。

01 四、據此，原告依民法第767項第1項中段，請求被告應偕同其就
02 系爭141地號土地上就改制前台中縣政府所核發67年度建字
03 第72號使用執照所套繪之建築基地，辦理有關係爭114地號
04 土地解除套繪之申請，為無理由，應予駁回。

05 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
07 民事第六庭 法 官 莊毓宸

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
12 書記官 丁文宏