

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2806號

原告 東暉資產開發有限公司

法定代理人 王正凱

訴訟代理人 林錦隆律師

複代理人 周美瑩律師

被告 戚良瑜

兼上一人

訴訟代理人 戚良善

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國108年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不堪礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。本件原告原僅列戚良瑜為被告，並基於民法第184條第1項規定，提起本件訴訟，並聲明：「1.被告應將坐落於臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號二筆土地（以下稱系爭1175-4、117地號土地）上如附圖綠色標示部分之鐵皮房屋、圍籬、軌道拉門、符咒拆除。2.被告應給付原告新臺幣（下同）27萬6000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告應自民國（下同）107年9月1日起至被告回復侵害前原有狀態止，按月給付原告1萬2000元損害賠償。」等語，嗣於本院審理中，除追加戚良善為被告外，另追加依據民法第767條、第423條（被告戚良善部分）及第185條等規定為請求權基礎，並依臺中市中正地政事務所測量（即該所複丈日期為108年9月11日土地複丈成果圖）

之結果，更正聲明為：「1.被告戚良瑜、戚良善應將坐落於系爭1175-4地號土地上，如臺中市中正地政事務所108年8月23日正土測字第139600號土地測量成果圖所示，a-b連線，長2.75公尺之鐵皮圍籬、b-c連線，長3.50公尺之鐵皮圍籬及D範圍及虛線範圍內之活動鐵門拆除。2.被告戚良瑜、戚良善應連帶給付原告27萬6000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告戚良瑜、戚良善應自107年9月1日起至被告戚良瑜、戚良善回復侵害前原有狀態止，按月連帶給付原告1萬2000元。」等語，核原告上開所為追加被告戚良善及請求權基礎部分，皆係基於兩造間就系爭1175-4地號土地上之建物（即門牌號碼：臺中市○○區○○○街○弄○○號房屋）糾紛而來，即原告起訴時所主張之基礎事實，被告2人並不須另行蒐集新訴訟資料，本院認原告所為上開訴之變更、追加並無礙於被告之防禦及本件訴訟之終結，揆諸首揭法條規定，應予准許，合先敘明。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）被告戚良瑜為系爭1175-4、1176地號土地之所有權人，而上開2筆土地與同段1175-3地號土地於84年間提供予訴外人戚良吉及被告戚良善興建門牌號碼為臺中市○○區○○○街○弄○○號、18號兩棟建物，並將系爭1175-3、1175-4、1176地號三筆土地套繪為該等建物之法定空地。嗣上開門牌號碼臺中市○○區○○○街○弄○○號建物（不包含坐落之基地，下稱系爭建物）經法院拍賣後，於100年9月28日由原告公司拍定取得系爭建物之所有權。原告取得系爭建物後，應原屋主即被告戚良善之請求，將系爭建物以每月1萬元之價格出租予被告戚良善，102年度調整租金為每月1萬2000元，租賃期限至105年9月21日止。上開租約到期後，原告本欲另行招租，詎被告戚良瑜、戚良善為妨害原告正常使用建物，竟自105年9月間，以上開三筆土地均為被告戚良瑜所有為由，於緊

貼系爭建物西側建造二層鐵皮房屋，並將原告所有系爭建物二樓之前後房間西側窗戶封死，並將原告房屋一樓客廳之窗戶以鐵皮浪版遮蔽，且將大部分法定空地以鐵皮圍起、設置活動鐵門圍地占有使用，而僅於系爭建物一樓門口留下不足1公尺之狹窄通路，致使原告所有系爭建物無法為通常之使用。

(二)其次，被告前揭設置之鐵皮浪板、圍籬及活動鐵門之行為，等同於原告系爭建物南側之面寬，僅留有該建物大門口處約不足1公尺寬之通道，從而，系爭建物一樓之採光、日照、通風及對外之通行路徑均明顯因被告前揭地上物之設置而受影響，致侵害原告對系爭建物所有權能之行使，被告顯係以背於善良風俗之方法加損害於原告，若未能排除，將造成原告之重大損害，原告自得主張被告應依民法第184條第1項後段規定負侵權行為損害賠償責任。再者，被告戚良善已自承上揭圍籬及活動鐵門為其所設置，而被告戚良瑜明知上情，卻仍默示同意被告戚良善在其所有之系爭1175-4地號土地上設置鐵皮圍籬及活動鐵門，除使原告無法完整使用系爭1175-4地號土地外，更將系爭1176地號土地圈入活動鐵門之內，完全排除原告之合法使用，又原告與被告戚良瑜間有租賃關係存在（詳後述），則被告戚良瑜就妨礙原告權利行使，應屬民法第423條租賃物保持義務之違反。而原告所有系爭建物因被告之上開行為，即處於空置之狀態，原告根本無法使用收益，故原告以其先前出租系爭建物予被告戚良善每月1萬2000元之租金計算，原告因被告2人之不法行為，至少受有相當於每月租金1萬2000元之損害，自105年10月1日起至107年8月31日，原告之租金損害高達27萬6000元（即 $12000 \times 23 = 276000$ ），自得請求被告2人賠償。另被告2人亦應自107年9月1日起至被告2人將系爭建物回復原狀前，按月應給付原告1萬2000元。並聲明：1.被告戚良瑜、戚良善應將坐落於系爭1175-4地號土地上，如臺中市中正地政事務所108年8月23日正土測字第139600號土地測量成果圖所示，a-b連

線，長2.75公尺之鐵皮圍籬、b-c連線，長3.50公尺之鐵皮圍籬及D範圍及虛線範圍內之活動鐵門拆除。2.被告戚良瑜、戚良善應連帶給付原告27萬6000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告戚良瑜、戚良善應自107年9月1日起至被告戚良瑜、戚良善回復侵害前原有狀態止，按月連帶給付原告1萬2000元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、對被告抗辯之陳述：

(一)本件原告因拍賣而合法取得系爭建物之所有權後，被告戚良瑜曾向本院另提起請求本件原告給付租金之民事訴訟，業經本院105年度中簡字第1986號民事判決本件被告戚良瑜勝訴，嗣經本件原告提起上訴，復經本院以106年度簡上字第162號民事判決駁回上訴而確定在案。而本院106年度簡上字第162號民事判決認定系爭建物對系爭土地之使用權關係原先即已存在，故其後系爭建物之所有權因拍賣而移轉予本件原告，自可類推適用民法第425條之1規定之效果，而另成立租賃關係，先予說明。

(二)前開三筆土地為興建前揭16號、18號建物時經套繪為建築基地，依該建物之使用執照所附面積計算表（詳如卷附臺中市政府都發局108年7月15日中市都建字第1080118152號函附附圖所示），其法定空地之面積共60.43平方公尺（見本院卷第103頁）。又依本院105年度中簡字第1986號民事判決附圖所載，系爭1175-4地號土地中除有系爭建物坐落之基地範圍外，尚有空地B、C部分（共19平方公尺），另依上開1176地號之土地第二類登記謄本所載，系爭1176地號土地面積為3平方公尺。由此可知，實際上系爭建物四周之法定空地，僅剩22平方公尺而已（ $19+3=22$ ），按最高法院92年度台上字第2775號判決要旨，被告戚良瑜雖係土地所有權人，然應已喪失對系爭1175-4地號及1176地號土地之排他使用之權利。詎其竟默示同意被告戚良善於上開土地上建屋、設置鐵皮圍籬、活動鐵門等，將大部分法定空地圍起來占有使用，並

01 排除原告之使用，更遮蔽原告房屋之窗戶及縮小系爭建物一
02 樓門前通道，顯已違反建築法之規定。而被告戚良善亦已自
03 承如起訴狀附圖所示鐵皮圍籬、活動鐵門等均為其所設置或
04 興建，此等行為顯然妨害原告就系爭建物所有權行使之圓滿
05 。被告戚良善雖辯稱鐵皮房屋乃其父親在40多年前所建造，
06 原告購買系爭建物時該鐵皮房屋就已存在，惟由系爭建物於
07 100年間經本院民事執行處拍賣時，鑑價人員所拍攝之現場
08 照片（見本院100年度司執字第15363號執行卷內泰境建築師
09 事務所鑑價報告勘估標的物現況照片）觀之，明顯可見系爭
10 建物二樓左側完全沒有任何建物，且系爭建物一樓正前方亦
11 無任何阻隔，足見被告戚良善上開所辯絕非事實。

12 (二)次查，被告設置之鐵皮浪板圍籬位置幾乎等同於原告房屋南
13 側之面寬，僅留有該屋大門口處約不足1公尺寬之通道，從
14 而，系爭房屋一樓之採光、日照、通風及對外之通行路徑均
15 明顯因前開地上物之設置而受影響，致侵害原告對系爭建物
16 所有權能之行使，被告顯係以背於善良風俗之方法加損害於
17 原告，若未能排除，將造成原告之重大損害，原告自得主張
18 被告應依民法第184條第1項後段規定負侵權行為損害賠償責
19 任，並依同法第213條第1項規定，請求被告將如臺中市中正
20 地政事務所108年8月23日正土測字第139600號土地測量成果
21 圖所示，a-b連線，長2.75公尺之鐵皮圍籬、b-c連線，長3.
22 50公尺之鐵皮圍籬及D範圍及虛線範圍內之活動鐵門予以拆
23 除，以回復損害發生前之原狀，此有臺灣高等法院105年度
24 上易字第1279號民事判決參照。而被告戚良瑜雖非實際設置
25 或興建前揭鐵皮圍籬、活動鐵門之行為人，然其為系爭建物
26 所坐落基地之所有權人，其既同意將系爭1175-4、1176地號
27 土地提供作為法定空地，即負有保持系爭1175-4、1176地號
28 土地合於法定空地使用之狀態，並使原告得以圓滿行使系爭
29 建物所有權，然其竟任由被告戚良善在系爭175-4地號土地
30 上設置或興建系爭鐵皮圍籬、活動鐵門，而無任何反對之表
31 示，顯有與被告戚良善共同以此方式侵害原告就系爭建物之

所有權之圓滿行使之主觀意思，自應就其行為負擔侵權行為之法律責任。

(四)末查，被告戚良瑜既為系爭1175-4、1176地號土地之所有權人即為法定租賃契約關係之出租人，依前揭本院106年度簡上字第162號民事確定判決之意旨，在系爭建物得使用期限內，自應保持系爭建物之基地合於約定使用、收益之狀態。然被告戚良瑜明知上情，卻仍默示同意被告戚良善在系爭1175-4地號土地上設置鐵皮圍籬及活動鐵門，除使原告無法完整使用系爭1175-4地號土地外，更將系爭1176地號土地圈入活動鐵門之內，完全排除原告之合法使用。而被告戚良善所設置之如臺中市中正地政事務所108年8月23日正土測字第139600號土地測量成果圖D部分及虛線部分所示之活動鐵門，除D部分坐落於系爭建物之法定空地1175-4地號土地上之外，該活動鐵門更將同屬系爭建物法定空地之1176地號土地全部圍入該活動鐵門之內，倘若不拆除上開D部分及虛線部分所示之全部活動鐵門，將使原告完全無法使用1176地號土地，嚴重妨害原告正常使用系爭建物，原告自得本於土地承租人之地位，請求拆排前揭鐵皮圍籬及活動鐵門。

三、被告則以：

(一)原告援引最高法院92年度台上字第2775號民事判決要旨，而謂被告已喪失對於系爭1175-4、1176地號土地之排他使用權利。惟系爭1175-4、1176地號土地縱屬法定空地，亦僅屬被告就系爭法定空地，依建築法第11條第3項規定，受有非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，且應保留為空地之公法上限制而已，而非指土地所有權人即因而喪失其對於法定空地之管領權限，更非由公法上主管機關或其他第三人取得系爭法定空地之管領權。從而，被告於不違背上述法定空地管制規定範圍內，對於其所有屬於法定空地之系爭1175-4、1176地號土地，本於所有權之作用，仍有自由使用、收益其所有物之權能，並不因而喪失。再者，法定空地，依建築法第11條第1項規定，固屬建築基地之一部，而其留設亦為

01 建築許可之條件。然法定空地留設之目的，依內政部72年9
02 月27日台內字第17140號函釋，係在使建築物便於日照、通
03 風、採光及防火，以增進房屋使用人之舒適、安全及衛生。
04 惟法定空地之留設及使用之限制，僅係公法上就土地使用之
05 管制，而房屋使用人即使因法令對於法定空地所有權行使之
06 限制而享受生活上之便利，亦僅屬反射之利益而已，並無私
07 法上之使用權利。如房屋使用人並未就法定空地取得共有權
08 ，並由全體共有人約定由其分管使用者，即尚難主張取得占
09 用法定空地之合法權源，在此情況下，原告能否僅憑其對於
10 系爭1175-4、1176地號土地之「公法上反射利益」即對被告
11 行使排除侵害及損害賠償請求權，實非無疑。

12 (二)其次，原告所引之上開最高法院民事判決，係以房屋所有人
13 將其「房屋及基地」全棟出售予他人，基於「主物之處分及
14 於從物」之規定，而認其法定空地之效能亦因其基地移轉而
15 受限制。核其情形與本件原告自始即僅取得系爭建物所有權
16 ，而不及於系爭建物所在範圍之基地所有權之情形截然不同
17 ，自無從比附援引，是以原告此部分主張，即非有據甚明。

18 (三)綜上所陳，本件原告之主張應無理由。並聲明：1.駁回原告
19 之訴。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)查本件原告主張其系爭建物原為被告戚良善所有，於100年9
22 月間戚良善因積欠債務致債權人聲請對其財產為強制執行，
23 系爭建物經法院拍賣後由原告拍定取得，並於100年11月3日
24 登記為所有權人，且系爭建物係坐落於系爭1175-4地號土地
25 上如如臺中市中正地政事務所108年8月23日正土測字第1396
26 00號土地測量成果圖（下稱附圖）符號A部分面積42平方公
27 尺，又系爭建物所在位置與其基地即系爭1175-4地號土地間
28 有法定租賃關係存在，原告業已依約給付106年及107年之租
29 金等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、建物登記謄
30 本及本院105年度中簡字第1986號民事判決、本院106年度簡
31 上字第162號民事判決等件在卷可稽，堪信為真實。

01 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
02 。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。又出
03 租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應
04 於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。又
05 所有人對於有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第
06 184條第1項、第423條及第767條第1項後段固分別定有明文
07 。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
08 。民事訴訟法第277條前段亦有明定。又按建築物所應留設
09 之法定空地，為建築基地之一部分得重複使用，建築法第11
10 條定有明文。又建築基地應保留一定比例之空地，其目的在
11 於使建築物有適當之空間，以供採光、通風、日照、防火等
12 以維護生活起居環境，增進使用人之舒適、安全與衛生（內
13 政部72年9月27日台內地字第177140號函釋可資參照）。又
14 應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複
15 使用，所謂不得「重複使用」係指該建築基地之法定空地不
16 得同時為其他建築基地之法定空地。足見法定空地留設之目
17 的，應僅係在於避免建築物過於密集導致原有建物採光、通
18 風不佳影響生活起居之舒適、安全、衛生之考量，且不得作
19 為私設道路。又法定空地與建築本身所占之地面關係雖然密
20 切，但法定空地之所有權人，除關於分割、移轉、重複使用
21 受有限制以及不得違反空地留設之目的外，其仍保有所有權
22 人之管理、使用、收益權限。有104年度台上字第2303號裁
23 判要旨可資參照，揆諸上開說明，查被告戚良瑜既為系爭11
24 75-4地號土地之所有權人，其除了分割、移轉、重複使用受
25 限制外，在未違反建築物之日照、通風、採光及防火目的，
26 均得本於土地所有權人之地位對於系爭土地為使用、收益及
27 管理之用。

28 (三)其次，本件原告僅為系爭建物之所有權人，而系爭建物之基
29 地即系爭1175-4地號土地所有權人為被告戚良瑜，且原告與
30 被告戚良瑜間僅就系爭建物所坐落位置土地成立法定租賃關
31 係，原告並依約給付租金，惟就系爭建物之基地以外之系爭

1175-4地號土地，原告與被告戚良瑜間並未成立租賃關係等情，已如前述，則被告戚良瑜仍為土地所有權人，依法自得行使其所有權能，至於前開建築法規性質為公法上之行政管制規定，非謂逕行給予系爭建物所有權人（指原告）私法上主觀權利，自不得以之作為其對法定空地使用權存在之請求權基礎。

(四)再者，原告固主張系爭房屋一樓之採光、日照、通風及對外之通行路徑均明顯因前開地上物之設置而受影響，致侵害原告對系爭建物所有權能之行使云云，此為被告所否認，又原告復未就其上開主張被告違反建築物之日照、通風、採光及防火目的之事實，舉證以實其說，則被告等所為乃所有權合法之行使，難謂故意以善良風俗加損害於他人。從而，原告主張被告等共同侵權，即乏憑據，自難採信。又原告另依據租賃關係主張被告未依民法第423條規定提出合於所約定使用、收益之租賃物云云，然查，就系爭1175-4地號土地之法定空地部分，原告並未向被告戚良瑜承租，即法定空地部分之土地，原告並無租賃權存在，則原告依民法第423條規定請求損害賠償，洵屬無據，自難准許。另前揭法定空地之所有權人為被告戚良瑜，已如前述，而原告僅為系爭建物之所有權人，被告戚良瑜於其所有之土地上所為權利行使，自難謂有妨害原告所有權之虞，是原告依民法第767條第1項後段規定，請求防止妨害，尚無憑據，不足採信。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第185條、第423條及第767條規定，請求：1.被告戚良瑜、戚良善應將坐落於系爭1175-4地號土地上如附圖所示，a-b連線，長2.75公尺之鐵皮圍籬、b-c連線，長3.50公尺之鐵皮圍籬及D範圍及虛線範圍內之活動鐵門拆除。2.被告戚良瑜、戚良善應連帶給付原告27萬6000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.被告戚良瑜、戚良善應自107年9月1日起至被告戚良瑜、戚良善回復侵害前原有狀態止，按月連帶給付原告1萬2000元，均為無理由，應予

駁回。其假執行之聲請因訴之駁回，無所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 3 日
民事第六庭 法官 夏一峯

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 109 年 1 月 3 日
書記官 陳建分