

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第495號

原告 富耕家有限公司

法定代理人 張葉青 同上

訴訟代理人 楊承彬律師

被告 全國大別墅管理委員會

法定代理人 王素芳

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 廖泉勝律師

上列當事人間返還土地事件，本院於民國109年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時請求被告應將原告所有坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○號土地上之地上物拆除後，將上開土地騰空返還予原告。嗣經地政人員實地測量後，於民國109年5月5日具狀變更聲明為：被告應將原告所有坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○號土地上，如臺中市中正地政事務所109年4月8日複丈成果圖所示符號「22-154(1)」之駁坎暨其上之樹木、符號「22-154(2)」之花台、符號「22-154(3)」之鐵門等地上物拆除後，將上開土地面積146平方公尺，騰空返還予原告（見本院卷第277頁）。核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)、原告前於102年7月3日向訴外人亞田實業有限公司（下稱亞田公司）購得坐落臺中市○區○○○段○○○號土地，暨坐落

其上门牌號碼為臺中市○區○○路0段000號之區分所有建物乙棟（下稱系爭579號大樓）；嗣經原告向主管機關調閱上開建物之使用執照後乃發現，訴外人亞田公司竟未將毗鄰而作為系爭579號大樓「法定空地」使用之同段22-145地號土地（下稱系爭土地），一併移轉所有權予原告。為此，原告乃立即要求訴外人亞田公司應將系爭土地之所有權一併移轉予原告，以免導致原告日後對於上開建物之所有權及使用權，遭受不必要之妨礙；然因訴外人亞田公司早已將系爭土地另無償借予被告作為停車場使用，故訴外人亞田公司雖同意將系爭土地之所有權移轉予原告，惟乃附帶要求原告承受訴外人亞田公司與被告間之使用借貸契約法律關係；而原告為先保全上開建物所有權及使用權之完整，無奈之下亦僅得與訴外人亞田公司簽立如原證五所示「協議書」（下稱協議書乙），同意將系爭土地繼續無償借予被告使用。惟近來，幾經原告考量之結果，認為若將系爭土地繼續無償借予被告使用，不僅將來必定衍生不要之糾紛，且系爭土地既得做為停車場用地使用，原告亦應將系爭土地供做上開原告所購得區分所有建物之停車場使用，方符公平正義原則，為此，原告以起訴狀繕本之送達對被告為終止使用借貸契約，並依民法第767條之規定請求被告返還系爭土地，謹請鈞院准予判命被告將其所占用系爭土地上之物上物拆除後，將系爭土地騰空返還予原告，以維權益。

(二)、本件原告所有之系爭土地，與毗鄰同屬原告所有之同段22地號土地，原均屬原告所有臺中市○區○○○段○○○○○○○○○○號「區分所有建物」（下稱系爭建物）之「建築基地」，其中，系爭土地更屬系爭建物之「法定空地」，要為兩造所不爭執；又所謂之「法定空地」本應供系爭建物所有權人做為通行、停車空間、避難空地等使用，然而，系爭土地之原所有權人吳和田，除將系爭土地供做系爭建物之「法定空地」外，同時又將系爭土地約定無償且未定期限地供「不屬於」系爭建物區分所有權人之一之被告全國大別墅管理委員會使用

，明顯業已違反建築法第11條所揭不得「重複使用」法定空地之強制規定，是本件關於訴外人吳和田與被告全國大別墅管理委員會間所成立之使用借貸契約，應屬無效。又本件訴外人吳和田上開將屬於原告所有系爭建物之「法定空地」即系爭土地，約定交予被告無償使用之行為，乃等同於將系爭土地，設定專用使用權予系爭建物區分所有權人之外之人，亦明顯違反上開公寓大廈管理條例第58條第2項之規定，而屬無效。

(三)、退步言之，就本件而言，如原證四所示之協議書（下稱協議書甲），係由系爭土地之原所有權人吳和田與被告間所簽立，而原告雖以協議書乙承諾「承受」如協議書甲所示由訴外人吳和田所應負之義務，然因如協議書乙係由原告與訴外人亞田公司所簽立，而訴外人亞田公司既非協議書甲之使用借貸契約之「債權人」或「債務人」，故縱使原告確與訴外人亞田公司簽訂協議書乙，亦不生直接「承擔」上開訴外人吳和田與被告間所成立使用借貸契約之法律效果，從而，本件原告仍得本於系爭土地所有權人之法律地位，依據民法第767條之規定，請求被告返還系爭土地。至於，原告因此而或可能有違反協議書乙之疑慮，其亦屬原告與訴外人亞田公司間之問題，核屬被告無涉。

(四)、再退步言之，縱認本件原告仍應承擔訴外人吳和田與被告間就系爭土地所成立之使用借貸契約，然因該使用借貸契約係屬一「無償」且「未定期限」之契約（被告雖抗辯期限為「永久」，然所謂之「永久」，實質上當即等同於「未定期限」），又就其約定之使用目的為「停車場」乙事而言，無異即等同於將系爭土地持續保留做為「空地」使用而已，顯然不能依「使用目的」而定其期限，是權衡兩造利益關係之情形下，自應容許原告依據民法第470條第2項之規定，終止上開使用借貸契約，將屬於原告所有之系爭土地收歸原告使用，方符公平正義原則。

(五)、並聲明：被告應將原告所有坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○

○號土地上，如附圖所示符號「22-154(1)」之駁坎暨其上之樹木、符號「22-154(2)」之花台、符號「22-154(3)」之鐵門等地上物拆除後，將上開土地面積146平方公尺，騰空返還予原告。

二、被告主張：

(一)、於77年6月10日，被告與訴外人吳和田約定，訴外人吳和田同意將其名下所有系爭土地無償供被告作永久停車場空地使用，惟被告須負擔系爭土地之稅捐，被告亦負擔系爭土地之地價稅至今。於103年12月31日，訴外人亞田公司（法定代理人吳和田）與原告簽立協議書乙，其上明顯載有「買方（即原告）已明白知悉，系爭土地前業經賣方無償提供予全國大別墅住戶作為停車使用，並由原所有權人吳和田名義簽立如附件所示之協議書，買方（即原告）同意承受該協議書之所有義務」等語。自103年12月31日以來，原告並未就被告使用系爭土地為不同意之意思表示；且以諸如系爭土地地價稅等稅單，直至106年、107年間，亦尚係由原告將該稅單及其稅額告知被告，並請被告將該揭款項匯至渠帳戶。依民法第773條後段所定者，於無礙所有權之行使之情形下，民法第767條之權利行使係受有其一定限制而不能無限上綱。本件自上揭證物觀之，足以證明原告有容許被告使用之約定，自不容原告得以片面改變、解除其約定或否認其應承擔之義務。次查系爭土地固係為法定空地，惟揆諸法定空地設置本質，係為採光、通風、維護生活起居環境品質；而被告並未於系爭土地上有任何影響原告採光、通風或危害渠生活起居環境品質之情事，自屬並未礙於渠所有權行使。

(二)、被告與訴外人吳和田間所簽立協議書甲明定借用期限為永久，此亦為原告與訴外人亞田公司簽立協議書乙時所明知，是以目前使用借貸契約期限既尚未屆至，則原告泛謂渠得終止云云，實屬誤會。退步言之，縱認本件使用借貸契約屬未定期限者，惟本件之使用目的係將系爭土地供被告作為停車使用，而現被告亦將之作為停車使用，顯見目前尚未使用完畢

，被告自無負返還之義務，且原告亦無片面終止權能。原告明知渠業繼受訴外人吳和田與被告間之使用借貸契約，不惟該使用借貸期限為永久，且以系爭土地目前被告亦仍維持符合使用借貸目的而為停車使用，顯見本件使用借貸尚未完畢；而今原告竟泛謂以「將來必定衍伸糾紛」之空泛理由，泛謂渠得終止使用借貸契約並要求被告返還土地云云，應認渠之行使權利顯屬以損害被告為主要目的，且以渠之行使權利顯與誠實信用方法有違，自不應准許。

(三)、公寓大廈管理條例係於84年6月30日始公布施行，而本件原證四係於77年即已簽訂，是以揆諸法律不溯及既往之基本原則，本件殊無以嗣後公布施行之法令以否定該法律行為，原告所論據者，顯不足採。次查揆諸最高法院103年台上字第976號民事判決可知，民法第71條前段所稱之禁止規定，倘權衡該規定之立法精神、規範目的及法規之實效性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，暨當事人間之誠信及公平，足認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，而非否認該行為之私法效力者，性質上應僅屬取締規定而非效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違反該項禁止規定，亦仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護。依公寓大廈管理條例第49條第1項第8款可知，該條例第58條第2項，僅係為取締規定而非效力規定，縱認有所違犯亦非當然地評價該私法行為屬無效，而至多係主管機關可因之向起造人或建築業者予以裁罰爾爾。

(四)、自協議書乙第三條已清楚表明協議書甲僅係利用吳和田之名義所簽立，實質權利義務關係歸屬效力仍及於訴外人亞田實業有限公司；再以如觀察該條違反時之效果亦可知，係將法人及自然人部分皆列入原告所應負損害賠償之列，綜上，本件契約於解釋上，應通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求

當事人締約時之真意，而認為原告顯係業承擔訴外人亞田公司及吳和田對被告之使用借貸契約，原告現臨訟置辯，顯不足採。

(五)、土地以使用借貸方式供他人為停車場所用，於實務上比比皆是，本件被告行使權利既有信賴外觀，復無權利濫用情事，且直至今日亦就系爭土地為停車場使用而未作他用，故本件顯屬使用目的尚未完畢之典型，原告泛謂渠得請求返還云云，顯屬無據。

(六)、並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造同意爭執及不爭執事項如下：

(一)、不爭執事項

- 1.系爭土地原為訴外人吳和田所有，與亞田公司所有同段22地號土地，為以亞田公司為起造人興建系爭579號大樓之用地，該大樓於78年12月間取得使用執照，系爭土地嗣並移轉予亞田公司。
- 2.吳和田在77年6月10日與全國大別墅住戶授權之當時被告管委會主委李哲雄簽立協議書甲（本院卷第27至41頁），約定由吳和田將系爭土地供全國大別墅住戶永久停車空地使用。
- 3.原告於103年12月31日向亞田公司購買系爭土地，並於104年1月22日完成移轉所有權登記。
- 4.原告於103年12月31日與亞田公司簽立協議書乙（本院卷第43至45頁），於協議書第三條記載原告知悉並同意承受協議書甲之所有義務。
- 5.系爭土地之地價稅均由被告繳納（於103年以後，係匯入原告指定帳戶，再由原告向稅捐機關繳納）。
- 6.系爭土地現供全國大別墅社區停車場使用，土地邊緣設花台、駁坎，及鐵門占有之情形如臺中市中正地政事務所109年4月8日土地複丈成果圖【下稱附圖】所示。

(二)、爭點

- 1.原告主張協議書甲無效，有無理由？
- 2.原告主張其未因協議書乙之簽立而承擔協議書甲之使用借貸

關係，有無理由？

3. 原告主張如其應承擔協議書甲之使用借貸關係，原告依民法第470條第2項終止使用借貸，並依原告依據民法第767條第1項，請求被告應將地上物拆除，並將土地返還原告，有無理由？

四、得心證之理由

(一)、原告主張系爭土地原為訴外人吳和田所有，與亞田公司所有同段22地號土地，為以亞田公司為起造人興建系爭579號大樓之用地，該大樓於78年12月間取得使用執照；嗣原告在102年間向亞田公司買受系爭579號大樓（包括同段22地號土地），再於103年12月31日向亞田公司購買系爭土地，並於104年1月22日移轉所有權登記；又系爭土地為系爭579號大樓建築物所在之法定空地等節，均為兩造所不爭，並有使用執照、土地登記謄本等在卷可稽，堪認為真實。原告主張其所有系爭579號大樓坐落之基地中，系爭土地為法定空地，依建築法第11條之規定不得重覆使用，訴外人吳和田與被告簽立之協議書甲，約定系爭土地提供予非系爭579號大樓區分所有人以外之人使用，並違反公寓大廈管理條例第58條第2項之規定，應為無效等語，而為被告所否認。查：

- (1)、按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。民法第71條定有明文。依據建築法第11條第3項規定：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。所謂不得重複使用，除不得為非法定空地之目的例如建築或另供他基地之法定空地使用等情外，是否包括提供非建築基地上之建築使用？審之法定空地屬於建築基地之一部分，建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全及衛生，與建築本身所占地面關係密切，是法定空地原則上既伴隨建築物之目的為使用，如排除建築物本身之目的使用，似應認屬建築法第11條第3項之重覆使用。然將法定空地重複利用之法律效

01 果，建築法尚無明文規定。建築法之立法目的雖為維護公共
02 安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻等公共利益，然
03 並非所有牴觸建築法規之行為均屬無效，以無照建築為例，
04 違反建築法第25條之法律效果依同法第86條，為罰鍰、補辦
05 手續、拆除，尚不及於法律行為之無效。法定空地之重複使
06 用，其雖牴觸建築法第11條第3項前段規定，然考量建築法
07 對違反此規定之法律效果未設有規範，並基於私法自治之考
08 量，如法律對於違反強制或禁止規定之法律效果，未為明文
09 規範為無效者，則應將此法規範解釋為取締規定，而非效力
10 規定。從而，違反建築法第11條第3項前段之法律效果，法
11 律既無明文規範為無效，則應將本條解釋為取締規定，而非
12 效力規定。是原告主張協議書甲違反建築法第11條第3項，
13 應為無效等語，尚屬無據。再者，被告社區在74年即取得使
14 用執照，依據被告提出之空照圖等相關資料（見本院卷第
15 287至332頁），再參酌協議書甲之內容，系爭土地應在74、
16 5年間即提供被告社區使用，而簽立協議書甲，應係系爭土
17 地在77、78年間興建原告系爭579號大樓時有以系爭土地做
18 為法定空地之必要，方由吳和田與被告簽立協議書甲，約定
19 被告須配合系爭土地為法定空地性質，僅得做停車空地使用
20 等語。顯見，系爭土地於興建系爭579號大樓前，實際已有
21 借予被告使用之事實，並非係在系爭土地成為法定空地後方
22 借予被告，是協議書甲僅係將借用關係書面化，並確保系爭
23 土地以停車空地之目的為前提，供被告永久使用。是自難認
24 被告與吳和田間之借用契約有何違背強制或禁止規定而無效
25 之情形。

26 (2)、又公寓大廈管理條例第58條固規定：公寓大廈起造人或建築
27 業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。公寓大廈之起造
28 人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車
29 空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人
30 以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人
31 權益之行為。惟該條例在84年6月30日公布施行，而協議書

01 甲則在77年6月10日簽立，系爭579號大樓是在78年間取得使
02 用執照，是在協議書甲簽立時，無從適用公寓大廈條例上開
03 之規定。況且，觀之公寓大廈管理條例第49條第1項第8款，
04 如違反第58條之規定，亦屬取締規定，非效力規定，尚難
05 逕認使區分所有權人以外之特定人專用使用法定空地之行為
06 為無效。

07 (二)、另原告主張協議書甲之當事人為吳和田及被告，而協議書乙
08 則係原告及亞田公司，當事人不同，無從生原告承擔協議書
09 甲之法律關係等語。惟查，系爭土地原為吳和田所有，而吳
10 和田為亞田公司之負責人，吳和田在77年6月1日與被告簽立
11 協議書甲，同意將系爭土地借予被告住戶作為永久停車場使
12 用，嗣吳和田將系爭土地移轉予亞田公司，嗣亞田公司再將
13 系爭土地移轉予原告時，同時簽立協議書乙，且於協議書乙
14 第三條約明：「買方已明白知悉，系爭土地前業經賣方承護
15 無償提供予被告住戶作為停車使用，並由原所有權人吳和田
16 名義簽立如附件所示之協議書，買方同意承受該協議書之所
17 有義務，並承諾將來繼受人亦應同意承受讓協議書所示之義
18 務．．．」，足見亞田公司取得系爭土地後，亦承擔協議書
19 甲所示提供被告住戶永久停車使用等義務，原告再與亞田公
20 司簽立協議書乙時，亦已明白承諾繼受亞田公司所承擔之上
21 開協議內容，顯見原告確有承受系爭土地借用人之地位；再
22 者，系爭土地於移轉於原告前，地價稅係由被告將稅款交予
23 亞田公司繳納，於原告取得土地後，自103年起即由被告將
24 稅款匯入原告帳戶，再由原告向稅捐機關繳納乙節，亦有被
25 告提出之付款簽收簿、現金支出傳票、存款憑條、存摺內頁
26 等為證（見本院卷第169至172頁、181至189頁），且為兩造
27 所不爭，益徵，兩造已依借用契約之當事人地位履行權利義
28 務。是原告主張其不直接承擔協議書甲之法律效果，並依據
29 民法第767條請求被告返還系爭土地，洵屬無據。

30 (三)、協議書甲既無無效之理由，且原告亦承諾承受將系爭土地借
31 予被告作為停車使用，自應受與被告間使用借貸契約之拘束

。又原告主張與被告間之使用借貸契約乃無償且未定期限之契約，依據民法第470條第2項規定，終止使用借貸契約，而為被告所否認，並以前詞置辯。查：

(1)、按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第470條定有明文。而所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言；如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上字第1952號判決意旨參照）。而依協議書甲約定，系爭土地係供被告社區住戶做永久停車空地使用，則其使用目的為停車空地，解釋上應於被告社區住戶不再使用做為停車空地時，則借貸目的使用完畢，方負返還義務。原告主張與被告間之使用借貸契約為不能依借貸之目的而定期限，得隨時請求返還云云，應屬無據。

(2)、而系爭土地目前仍做停車場使用乙節為兩造所不爭，並有本院會同兩造現場勘驗，做成勘驗筆錄、現場照片及囑託臺中市中正地政事務所做成如附圖所示之複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第227至243頁、267頁），又如附圖所示現場之花台、鐵門部分乃區隔系爭土地與相鄰道路，駁坎部分亦助於停車使用，亦難認逾兩造借貸契約使用目的範圍。是本件系爭土地依其目的尚未使用完畢，原告主張依據民法第470條第2項，終止借貸契約，請求被告應拆除如附圖所示符號22-154（1）之駁坎及其上樹木、22-154（2）之花台、22-154（3）之鐵門，並返還系爭土地，為屬無據。

五、綜上所述，原告依據民法第470條第2項、第767條之規定，請求被告應將原告所有系爭土地上，如附圖所示符號「22-154(1)」之駁坎暨其上之樹木、符號「22-154(2)」之花台

、符號「22-154(3)」之鐵門等地上物拆除後，將上開土地面積146平方公尺，騰空返還予原告，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生影響，爰不一一論列，亦併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
民 事 第 五 庭 法 官 李 慧 瑜

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日之不變期間內，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 7 月 30 日
書 記 官 張 雅 如