

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上易字第510號

上訴人 陳振成

兼上列一人

訴訟代理人 陳淑珠

視同上訴人 陳賴秀麗

訴訟代理人 陳淑珠

視同上訴人 陳淑惠

陳文和

被上訴人 豐泰開發資產有限公司

法定代理人 黃俊騰

訴訟代理人 許博堯律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國107年8月22日臺灣臺中地方法院107年度訴字第386號第一審判決提起上訴，本院於108年1月2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

甲、程序事項：

一、本件被上訴人於原審以陳淑珠、陳振成及陳賴秀麗（下稱陳淑珠等3人）、陳淑惠、陳文和等5人（下稱陳振成等5人）為訴外人陳○○之全體繼承人，如原判決附圖即臺中市豐原地政事務所複丈日期民國107年5月3日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、面積19.77平方公尺之建物（下稱系爭建物）為陳振成等5人所公同共有，系爭建物無權占用其所有臺中市○○區○○段○○號土地（重測○○○區○○段○○○號，下稱系爭土地），本於物上請求權之法律關係，請求陳振成等5人拆除系爭建物，返還占用之土地等情，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，上訴人陳振成、陳淑珠不服原審判決提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於原審其他共同被告陳賴秀麗、陳淑

01 惠、陳文和，爰將陳賴秀麗、陳淑惠、陳文和列為視同上訴
02 人。

03 二、視同上訴人陳淑惠、陳文和經合法通知，未於言詞辯論期日
04 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴
05 人之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 乙、實體事項：

07 一、被上訴人主張：伊為系爭土地之所有權人，相鄰之門牌號碼
08 臺中市○○區○○路○○○號房屋○○○區○○段557建號建物
09 ，坐落於同段5地號土地上，下稱125號房屋）登記在陳○○
10 名下，系爭建物則為125號房屋之增建部分，陳○○已死亡
11 ，陳振成等5人為陳○○之全體繼承人，系爭建物為其等公
12 同共有。系爭土地早於伊購買前即已經分割為單獨地號之土
13 地，伊並未有向臺中市政府都市發展局就系爭土地申請建築
14 執照之行為，即無須依建築基地法定空地分割辦法之規定，
15 向該局申請辦理法定空地之分割。況系爭土地為他筆建築基
16 地之法定空地，與上訴人有無占有系爭土地之合法權源，二
17 者並無牽連，不容混為一談。陳淑珠等3人雖辯稱陳○○曾
18 向前地主廖○○購買系爭建物所坐落之土地，然其等提出之
19 相關資料無法證明。系爭建物無合法權源占有系爭土地，爰
20 依民法第767條第1項之規定，請求陳振成等5人拆除系爭建
21 物，並將該部分土地返還予伊等語。（原審為陳振成等5人
22 敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；原審判決原審被告李
23 金郎應拆除地上物返還土地部分，未據聲明不服，此部分不
24 在本院審理範圍。）於本院答辯聲明：上訴駁回。

25 二、上訴人及視同上訴人部分

26 （一）陳淑珠等3人抗辯：系爭土地係於67年間，分割自重測前
27 ○○段169-1地號土地（重測○○○區○○段○○號），與
28 重測前○○段171-10地號（重測後○○段5地號土地）毗
29 鄰，陳○○於48年間向廖○○購買重測前○○段171-10地
30 號暨其上房屋，因房屋未設置廚房及廁所，子女陸續出生
31 後，生活極為不便，故陳○○並就廖○○所承租之重測前

○○段169-1地號土地系爭建物所坐落之部分一併買受，以供興建廚房及廁所。嗣陳○○隨即僱工在系爭建物坐落之土地上興建廚房、廁所，全家人始得以居住及生活。67年3月間，廖○○自其出租人即重測前○○段169-1地號土地之前手祭祀公業林慶春買受該土地及○○段169地號等土地，其為與建商即訴外人宏牘建設有限公司（下稱宏牘公司）在上開土地上合建房屋，乃於同年7月間，先將該土地同時分別讓與訴外人張○○、鄭標、黃萬枝及其子廖○○，應有部分各4分之1，再由其等於同年12月間，自○○段169-1地號土地分割出系爭土地、169-4、169-5等地號土地，並同時以宏牘公司、張○○、廖盧○○（即廖○○之妻）及其他買受人莊○○等人名義，為各房屋之起造人，以申請建築執照，於69年10月間建築完成1排地上3層及地下1層共9戶之透天厝。系爭土地屬於改制前臺中縣政府（67）建都字第2808號建築執照、（67）建都使字第2808號使用執照，應留設之法定空地，嗣雖經起造人就原建築物申請增建，但仍為臺中縣政府（70）建都字第00484號建造執照、（70）建都使字第00484號使用執照之法定空地。依建築法第11條、建築基地法定空地分割辦法第4條、民法第246條第1項前段、第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項等規定，其需檢附建築管理機關准予分割之證明文件，並辦竣分割登記，而成為分割後新增非屬建築基地之土地，始得單獨移轉，否則其移轉無效。則被上訴人未經建築管理機關准予分割系爭土地，並辦竣分割登記，即受讓該土地所有權之單獨移轉，其受讓行為依法無效，自不得取得系爭土地之所有權，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求陳振成等5人拆屋還地，顯屬無據。另被上訴人非善意第三人，不受土地法第43條規定保護，且其請求拆屋還地為權利濫用等語。於本院上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.前項廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回。

01 (二) 視同上訴人陳淑惠、陳文和未於原審及本院言詞辯論期日
02 到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

03 三、本院之判斷：

04 (一) 查系爭土地現登記為被上訴人所有，系爭建物（即125號
05 房屋之部分建物），原登記在陳○○名下，陳○○死亡後
06 ，由陳振成等5人繼承而公同共有等情，業據被上訴人提
07 出系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、125號房屋登記謄本
08 、陳○○繼承系統表、戶籍謄本及其全體繼承人戶籍謄本
09 等件為證（見原審卷第11至21頁）。又系爭建物為125號
10 房屋之廁所與廚房，占用系爭土地之位置面積如附圖所示
11 編號A、面積19.77平方公尺等情，經原審會同兩造及臺中
12 市豐原地政事務所測量人員至現場履勘明確，製有勘驗筆
13 錄及現場照片，復有臺中市豐原地政事務所107年5月21日
14 函文暨檢附之土地複丈成果圖（即附圖）在卷可稽（見原
15 審卷第190、191、193至195頁），並為兩造所不爭執，堪
16 信為真實。

17 (二) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
18 。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
19 項前段、中段定有明文。查陳淑珠等3人抗辯：系爭土地
20 係屬於改制前臺中縣政府（67）建都字第2808號建築執照
21 、（67）建都使字第2808號使用執照，所應留設之法定空
22 地，嗣雖經起造人就原建築物申請增建，但仍為臺中縣政
23 府（70）建都字第00484號建造執照、（70）建都使字第0
24 0484號使用執照之法定空地，其需檢附建築管理機關准予
25 分割之證明文件，並辦竣分割登記，而成為分割後新增非
26 屬建築基地之土地，始得單獨移轉，否則其移轉無效。被
27 上訴人未經建築管理機關准予分割系爭土地，並辦竣分割
28 登記，即受讓該土地所有權之單獨移轉，該移轉行為因違
29 反建築法第11條第3項、建築基地法定空地分割辦法第4條
30 及民法第246條第1項前段等規定而無效。另參諸民法第79
31 9條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項等規定，本件系

01 爭土地之所有權依法不能單獨移轉予被上訴人，其移轉者
02 係以不能之給付為契約標的而無效，被上訴人自不得據
03 此無效之移轉行為，主張取得任何權利，故被上訴人並非
04 系爭土地之所有權人，自不得依民法第767條規定請求伊
05 拆屋還地等語，固據提出臺中市建築執照存根查詢系統、
06 臺灣省臺中縣土地登記簿等件為證（見原審卷第74至82、
07 136至168頁）。經查：

08 1.原審依陳淑珠等3人之聲請，向臺中市政府都市發展局
09 函查系爭土地是否屬於上開建造執照及使用執照所載之
10 法定空地，以及系爭土地於移轉予被上訴人之前，有無
11 取得該局准予分割之證明文件，並辦理分割，而成為新
12 增非屬建築基地之土地？該局函覆：本市○○區○○段
13 ○○號（重測前○○段169-3地號）土地範圍，係領有本
14 府核發（67）建都字第2808號（如後附竣工圖，新建編
15 號1-9號等9戶）及（70）建都字第484號（如後附竣工
16 圖，增建原編號6-9號等4戶4樓）建築執照套繪管制在
17 案，另調閱上開號建築執照案卷資料，係屬上開2案建
18 築執照建築基地之法定空地範圍並領有使用執照在案。
19 另本市○○區○○段○○號（重測前○○段169-3地號）
20 土地，於重測前申請（67）建都字第2808號及（70）建
21 都字第484號建築執照時，即已分割完成並納入一宗建
22 築基地申請範圍，另查閱本局套繪圖說，上開2案建築
23 執照建築套繪範圍內容，尚無法定空地分割套繪註記紀
24 錄，倘該筆地號單獨申請建築，仍應先依「法定空地分
25 割辦法」規定，向本局辦理法定空地分割後，再依建築
26 法相關規定檢討單獨申請建築執照等語，有該局107年7
27 月16日函文暨檢附之使用執照存根、竣工圖、臺灣省臺
28 中縣土地登記簿及地籍圖謄本等件附卷可稽（見原審卷
29 第219至236頁）。又被上訴人係於106年12月8日以買賣
30 為原因登記為系爭土地所有權人，系爭土地於88年間辦
31 理地籍圖重測自○○段169-3地號重測為○○段4地號後

，並無辦理土地分割等情，有系爭土地登記謄本及臺中市豐原地政事務所107年7月10日函文在卷可憑（見原審卷第11、218頁）。足見系爭土地雖為上開建案之法定空地，然於申請上開建築執照時，即已分割完成，此由上開建照存根所附地號資料已載有「○○段169-3」，陳淑珠等3人復自承系爭土地於67年間分割自其母地○○段169-1地號土地後，未再分割新增任何土地，提出系爭土地土地登記簿等件為證（見原審卷第134頁反面、139至141頁），益為明瞭。系爭土地既為單一地號，依建築法雖不可重複使用，但建築法並未禁止買賣流通，被上訴人向其前手買受系爭土地，並移轉登記，如無其他無效原因，應已合法取得所有權。至於系爭土地雖為上開建案之法定空地，如要單獨申請建築，仍應先依「法定空地分割辦法」規定，向臺中市政府都市發展局辦理法定空地分割後，再依建築法相關規定檢討單獨申請建築執照，與被上訴人取得法定空地本身是否無效無關。

2. 專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，民法第799條第5項定有明文。公寓大廈管理條例第4條第2項亦規定：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。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號裁定要旨參照）。從而，已

登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權之權利人若非屬同一人，其各自得獨立處分其權利，即無從適用民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項不得分離移轉之規定，無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（臺灣高等法院暨所屬法院102年法律座談會民執類提案第18號參照）。本件系爭土地雖為上開建案之法定空地，然於67年間即已分割成單獨一筆土地，陳淑珠等3人復無法證明被上訴人之前手於上開建案尚有其他依法應隨同移轉之專有部分區分所有權或土地所有權應有部分，尚難認系爭土地之移轉違反民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定而無效。

3. 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力（最高法院102年度台上字第1577號裁判要旨參照）。本件依系爭土地登記謄本之記載，系爭土地既登記為被上訴人所有，則縱其登記有如陳淑珠等3人所指無效之原因，陳淑珠等3人並非被上訴人之直接前手，此為其等所不爭執（見本院卷第54頁反面），在其等未依法塗銷此項登記以前，難謂被上訴人非所有人，被上訴人本於所有人地位，主張權利，並無不合（最高法院82年度第2次民事庭會議（一）參照）。至最高法院81年度台上字第277號裁判係認當事人本於買賣契約請求將法定空地分割後再移轉所有權登記，應視是否符合建築基地法定空地分割辦法之規定等；最高法院86年度台上字第2669號裁判係認當事人請求分割法定空地，違反建築法第11條第3項、建築基地法定空地分割辦法之規定，故不得分割等；最高法

01 院103年度台再字第45號裁判係認拍賣之土地為法定空
02 地，依建築法第11條第3項、民法第799條第5項及公寓
03 大廈管理條例第4條第2項規定，不得單獨移轉所有權，
04 當事人本於該拍賣之買賣契約請求移轉法定空地，不應
05 准許等；本院101年度上更(一)字第7號判決暨上訴後之
06 最高法院103年度台上字第764號判決係認訟爭土地為法
07 定空地，依法已無法辦理建築基地法定空地分割，依建
08 築法第11條第3項、民法第799條第5項及公寓大廈管理
09 條例第4條第2項規定，不得單獨移轉所有權，執行法院
10 拍賣訟爭土地係以不能之給付為標的，依民法第246條
11 規定，應屬無效，債權人自拍定人給付之價金受領之分
12 配款為不當得利，應返還予拍定人等，均與本件被上訴
13 人係本於系爭土地所有權人之地位，請求無權占用之陳
14 振成等5人拆屋還地之基本事實不同，尚不得比附援引
15 。況本院101年度上更(一)字第7號判決暨上訴後之最高
16 法院103年度台上字第764號判決同認：依最高法院88年
17 度台上字第3162號判決，當事人經法院之拍賣取得土地
18 之所有權並完成登記，依土地法第43條規定，有絕對效
19 力，登記所有權人對外得主張其所有權之權能，在未依
20 法判決其無效並塗銷其所有權登記前，對無權占有者，
21 即得行使其所有權訴請拆除無權占用之地上物等語，有
22 上訴人提出之上開判決在卷可憑（見本院卷第65、70頁
23 反面）。是陳淑珠等3人抗辯：系爭土地未經建築管理
24 機關准予分割，並辦竣分割登記，被上訴人即受讓該土
25 地所有權之單獨移轉，係以不能之給付為契約標的而無
26 效，被上訴人不得據此無效之移轉行為，主張取得任何
27 權利，故被上訴人並非系爭土地之所有權人，自不得依
28 民法第767條規定請求伊拆屋還地云云，並非可採。

29 (三) 以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，苟被告對於原
30 告就其物有所有權之事實，已無爭執，或原告就其物有所有
31 權之事實，業已證明，被告如以非無權占有為抗辯者，

原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其抗辯有如何權源占有之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為正當（最高法院72年度台上字第1552號、第2516號、79年度台上字第2805號裁判參照）。經查：

1. 陳淑珠等3人抗辯：系爭土○○○區○○段○○號土地，原均為廖○○所承租使用，系爭土地係分割自重測○○○區○○段○○○○○○號土○○○區○○段○○號則分割自重測○○○區○○段○○○○○○號土地，該○○段171-1地號土地，於42年8月1日經政府依實施耕者有其田條例徵收，並同時放領登記予廖○○，而○○○區○○段5地號土○○○區○○段557建號建物（即125號房屋），於39年之前即由地主提供廖○○使用，廖○○則轉租予陳○○，該建物於同一時間，亦由政府依實施耕者有其田條例第13條規定附帶徵收，並依同條例第19條規定放領予廖阿鑽，經廖○○於47年2月12日分割出重○○○區○○段○○○○○○號土地（重測○○○區○○段○○號）後，於48年間將房地一併出賣予陳○○，且因上開建物未設置廚房及廁所，生活極為不便，故陳○○、廖○○並就廖○○所承租而含系爭土地在內之重○○○區○○段○○○○○○號土地，如附圖所示編號A部分一併買賣，以供興建廚房及廁所，惟依當時法令，土地買賣須向主管機關申報契價，因上開建物未辦保存登記及稅籍，且當時該重測○○○區○○段○○○○○○號土地並非廖○○所有，故雙方僅簽立乙紙關於上開重○○○區○○段○○○○○○號土地之「杜賣證書」等情，固據其等提出臺灣省臺中縣○○○○○○段0地號土地登記謄本、臺中市○○○○○○區○○段○○號土地登記謄本、重○○○區○○段○○○○○○號土地登記謄本、重○○○區○○段○○○○○○號土地登記謄本及杜賣證書等件為證（見原審卷第61至70頁）。然被上訴人否認陳○○曾向廖○○購買系爭建物所坐落之土地。查依該陳○○、廖○○

○於48年10月27日所簽訂之杜賣證書，載明其買賣之土地，係重測○○○區○○段○○○○○○號土地（即125號房屋所坐落之重○○○區○○段○○號，見原審卷第65頁反面、69頁反面），○○○區○○段○○○○○○號土地登記簿載明廖○○以48年10月27日之買賣為原因，於49年4月4日將該號土地移轉登記予陳○○（見原審卷第70頁反面）之情相符。而系爭土地重測○○○區○○段○○○○○○號土地，係67年12月5日分割自○○段169-1地號土地，此有169-1地號土地及系爭土地土地登記簿在卷可憑（見原審卷第61、139至143頁），是由陳淑珠等3人提出之杜賣證書等證據，並無法證明陳○○於48年間有向廖○○購買系爭建物所坐落之土地之事實。再者，依陳淑珠等3人提出之重○○○區○○段○○○○○○號土地登記謄本記載，廖○○係於67年3月27日始取得該土地之所有權（見原審卷第61頁反面），衡情焉有可能在48年10月27日即將系爭建物所坐落之土地出售予陳○○，且若廖○○確有出售上開土地予陳○○，衡情廖○○已於67年3月27日取得○○段169-1地號土地所有權，陳○○理當要求廖○○移轉登記其買受之系爭建物坐落之土地之所有權。惟依○○段169-1地號及系爭土地土地登記簿之記載（見原審卷第61、139至143頁），系爭土地於67年12月5日分割自○○段169-1地號後，即登記在張○○、鄭標、黃萬枝、廖○○名下，再於80年12月12日登記應有部分4分之1至廖盧○○名下，並未登記至陳○○名下，益見陳淑珠等3人上開抗辯並不足採，難信為真實。

2.陳淑珠等3人復抗辯：廖○○於67年3月間，自其出租人即重○○○區○○段○○○○○○號土地之前手祭祀公業林慶春買受該土地及重○○○區○○段○○○○號等土地，為與建商宏牘公司，在上開土地上合建一排地上3層及地下1層之透天厝，共計9戶，門牌整編前為臺中市○○

01 區○○路○○○○○號至123之13號)。於同年7月間，先將
02 該土地同時分別讓與張○○、鄭標、黃萬枝及其子廖○
03 ○，應有部分各4分之1，再由其等於同年12月間，○○
04 ○區○○段○○○○○號土地，分割出169-3(即系爭土地
05)、169-4、169-5等地號土地，並同時以宏牘公司、張
06 ○○、廖盧○○(即廖○○之子媳《廖○○之妻》)及
07 其他買受人莊○○等人名義，為各戶之起造人，申請(67)
08 建都字第2808號建築執照，嗣於69年10月間建築完
09 成，申請(67)建都使字第2808號使用執照，且因系爭
10 土地之前共有人張○○等4人及宏牘公司，均知悉陳○
11 ○與廖○○間之上開買賣關係，及陳○○使用系爭土地
12 之原因，遂於興建上開透天厝之屋後及屋旁排水溝時，
13 在系爭土地部分，除沿著門牌整編後之圓環西路75號透
14 天厝之北側外，並沿著如起訴狀附圖所示編號A、B等部
15 分之東側牆址構築之。再者，其等在系爭土地之北側臨
16 豐社路，建築鐵網圍牆時，其圍牆及混凝土基座亦僅構
17 築至該水溝處止，而該處並立有一柱電線桿等情，固據
18 提出○○段169-3地號、系爭土地土地登記簿、臺中市
19 建築執照存根查詢系統及現場照片等件為證(見原審卷
20 第61、62、74至88、139至143頁)。然廖○○於67年3
21 月間既取得○○段169-1地號土地之所有權，並於同年1
22 2月間自該土地分割出系爭土地等地號土地，卻始終未
23 將陳○○買受之系爭建物坐落在系爭土地之部分分割移
24 轉予陳○○，核與常情不符，已如前述。至上開透天厝
25 屋後及屋旁排水溝興建狀況的考量原因，何止一端，是
26 該興建狀況為何，與陳○○有無向廖○○購買系爭建物
27 所坐落土地，或有無使用上開土地之合法權源，並無必
28 然關係，陳淑珠等3人以此抗辯有權使用上開土地，並
29 不可採。況陳○○縱有於48年間向廖○○買受系爭建物
30 坐落之土地，其買賣契約之當事人為陳○○與廖○○，
31 依債權之相對效力，陳淑珠等3人繼承陳○○之權利，

01 亦不得執此對非買賣契約當事人之被上訴人主張有權占
02 用。陳淑珠等3人以陳○○與廖○○就系爭建物坐落之
03 土地有買賣契約為由，抗辯其等有權占用該土地，洵非
04 可採。

05 (四) 陳淑珠等3人另抗辯：系爭建物為125號房屋作為廚房及廁
06 所使用部分，而該房屋屬土造建築物，該部分若經拆除，
07 不僅影響現代生活機能，甚至造成該房屋之整體結構動搖
08 而毀損。反之，被上訴人取得系爭土地後，依法不能重複
09 使用，是其權利行使之所得利益極少，而其等所受之損失
10 甚大，非不得視為以損害其等為主要目的，依民法第148
11 條規定，不應准許。按權利之行使，不得違反公共利益，
12 或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠
13 實及信用方法，民法第148條定有明文。查系爭建物係屬1
14 25號房屋之增建部分之廁所及廚房，此由該建物（建號為
15 臺中市○○區○○段○○○○號）之建物登記第一類謄本，
16 明載該建物○○○區○○段○○號土地（見原審卷第14頁
17 ），且經原審會同兩造及臺中市豐原地政事務所測量人員
18 至現場履勘及測量，其○○○區○○段○○號土地的部分
19 ，屬原建物增建部分廁所及廚房即明。該部分既屬原建物
20 之增建部分，即無建物結構上之關聯性，陳淑珠等3人復
21 未舉證證明該部分建物若經拆除，將造成125號房屋整體
22 結構動搖而毀損，此部分抗辯即難採信。又建築法第11條
23 第3項規定，應留設之法定空地，非依規定不得分割、移
24 轉，並不得重複使用。立法意旨在於建築物之法定空地係
25 屬建築基地之一部分，於建築基地建築使用時，應留設一
26 定比例面積之空地，旨在維護建築物便於日照、通風、採
27 光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等
28 公共利益，是就此而言，法定空地立法目的之重點應在於
29 不得重複使用。系爭土地既為法定空地，如要單獨申請建
30 築使用，需依「法定空地分割辦法」規定，向臺中市政府
31 都市發展局辦理法定空地分割後，再依建築法相關規定檢

01 討單獨申請建築執照。則被上訴人單純買受系爭土地，在
02 合於上開規定之情況下始能重複使用，並不違反上開建築
03 法第11條第3項規定之立法目的。且其訴請陳振成等5人拆
04 除系爭建物返還土地，某程度在維護系爭土地作為法定空
05 地不得重複使用之立法目的。反觀陳振成等5人共同共有
06 之系爭建物長期占用系爭土地，有違上開建築法第11條第
07 3項規定之立法目的，並無值得保護之利益存在，兩者相
08 較，難認被上訴人合法行使所有物返還請求權，有民法第
09 148條規定權利濫用之情事。是陳淑珠等3人就此部分之抗
10 辯，亦不足採。

11 四、綜上所述，被上訴人為系爭土地之所有權人，陳振成等5人
12 未能舉證證明其等共同共有之系爭建物占用系爭土地具有合
13 法正當之權源，從而被上訴人依民法第767條第1項前段及中
14 段之規定，請求陳振成等5人將坐落於系爭土地上，如附圖
15 所示編號A、面積19.77平方公尺之系爭建物拆除，並將該部
16 分土地返還被上訴人，為有理由，應予准許。從而原審所為
17 陳振成等5人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
18 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

19 五、本件事證已臻明確，陳淑珠等3人請求向臺中市政府都市發
20 展局函查被上訴人受讓系爭土地，是否合於建築法第11條第
21 3項之規定，已無必要。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用
22 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
23 爰不逐一論列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
25 、第78條、第85條第1項前段、第463條、第385條第1項前段
26 ，判決如主文。

27 中 華 民 國 108 年 1 月 23 日
28 民 事 第 八 庭 審 判 長 法 官 蔡 秉 宸
29 法 官 張 恩 賜
30 法 官 黃 渙 文

31 以上正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02

書記官 蔡芬芬

03 中 華 民 國 108 年

1 月 23 日