

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第101號

上訴人 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

被上訴人 戚良瑜

兼訴訟代理

人 戚良善

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國109年1月3日臺灣臺中地方法院107年度訴字第2806號第一審判決提起上訴，本院於109年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人戚良善應將坐落於臺中市○○區○○段上如臺中市中正地政事務所民國108年8月23日正土測字第000000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範圍與虛線範圍內之活動鐵門拆除。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人戚良善負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人戚良瑜所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭0000-0、0000土地），與訴外人所有同段0000-0土地，於民國84年間提供予訴外人戚○吉及被上訴人戚良善興建門牌號碼為臺中市○○區○○○街○弄○○號、00號兩棟建物（下稱系爭2棟建物），並將系爭0000-0、0000、0000-0土地一併套繪為該等建物之法定空地。而上開00號建物（不含坐落基地，下稱系爭建物）之所有權於100年9月28日由其拍定取得後，復出租予戚良善。詎上開租約於105年9月21日屆至後，因其欲另行招租，戚良善為

妨害其正常使用系爭建物，自105年9月間起，在系爭0000-0土地上設置如原審土地測量成果圖（下稱附圖）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之違章建物（下稱系爭地上物），使其無法自由使用前開法定空地，僅能以狹窄通道進出系爭建物，並影響系爭建物之採光、日照、通風及對外通行之使用，顯係故意以違反善良方俗之方法侵害其圓滿行使系爭建物之權利；且依建築法第11條規範目的，戚良善上開設置行為違反民法第184條第2項之違反保護他人之法律，其得依民法第767條第1項中段、及同法第184條第1項後段、第2項侵權行為規定，請求戚良善拆除系爭地上物回復原狀。又其與戚良瑜間就給付租金事件業經原法院105年度中簡字第1986號、106年度簡上字第162號民事判決（下稱另案確定判決）確認雙方間有法定租賃關係存在，而戚良瑜未阻止或反對戚良善上開設置行為，已違反民法第423條規定，其得本於承租人之地位，依民法第242條規定代位戚良瑜行使民法第767條第1項中段規定，請求戚良善拆除系爭地上物。另戚良瑜雖非實際設置系爭地上物之人，然其既同意將系爭0000-0、0000土地提供系爭建物之建築基地，自應負有使系爭建物之所有權人或使用人得以使用前開法定空地，卻未加以排除，係屬共同侵權行為人，應負共同侵權行為損害賠償責任。其因被上訴人上開共同侵權行為而致其受有至少每月相當於租金1萬2000元之損害，而自105年10月1日起至107年8月31日止，租金損害高達27萬6000元（即1萬2000×23=27萬6000），自得請求被上訴人連帶賠償其所失利益27萬6000元，並自107年9月1日起至被上訴人將系爭建物回復原狀前，按月應給付上訴人1萬2000元。綜上，爰依民法第184條第1項後段、第2項、第185條、第213條、第216條、第767條第1項中段、第423條、第242條規定，請求擇一命戚良善拆除系爭地上物，且被上訴人應連帶給付其27萬6000元本息，及至回復原狀止，按月連帶給付上訴人1萬2000元之

01 判決。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴
02 ）並聲明：(一)原判決廢棄。(二)戚良善應將系爭地上物拆除。
03 (三)被上訴人應連帶給付上訴人27萬6000元，及自起訴狀繕本
04 送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(四)
05 被上訴人應自107年9月1日起至回復侵害前原有狀態止，按
06 月連帶給付上訴人1萬2000元。

07 二、被上訴人則以：戚良瑜為系爭0000-0、0000土地之所有權人
08 ，本得自由使用收益其土地。其因戚良善為防止外人入侵而
09 由戚良善於系爭0000-0、0000土地設置系爭地上物，並未逾
10 越其所有權合理使用範圍，上訴人主張戚良善設置系爭地上
11 物係以侵害上訴人權益為目的，應舉證以實其說。而上訴人
12 與戚良瑜間就前開法定空地雖經另案確定判決確認有法定租
13 賃關係存在，但法定租賃關係僅存在於系爭建物坐落之基地
14 上，不及於其餘土地部分。又縱屬法定空地，亦僅受有非依
15 規定不得分割、移轉，並不得重複使用，而應保留為空地之
16 公法上限制而已，非指土地所有權人因而喪失其對法定空地
17 之管領權限，仍得本於所有權而可自由使用、收益其所有物
18 之權能。而法定空地之留設及使用之限制，僅係公法上就土
19 地使用之管制，房屋使用人就法定空地享受生活上之便利，
20 僅屬反射利益，非有私法上之使用權利，故上訴人對其等行
21 使排除侵害及損害賠償請求權。戚良善所設置系爭地上物並
22 未將系爭建物之出入通道完全阻擋，上訴人仍得自由出入系
23 爭建物，且不影響消防救災，上訴人就系爭建物之使用權能
24 未受影響，其等行為不構成侵權行為。又臺中市政府都市發
25 展局（下稱臺中都發局）之函覆未為實地勘察，其所稱系爭
26 地上物影響系爭建物之通風、日照及採光功能，僅係推測之
27 結果，其意見不足採。系爭建物現有人居住，上訴人主張受
28 有租金損失，顯不可採。上訴人無故占用基地以外之土地，
29 拒不給付租金外，更要求無償使用屋外之空地，顯無理由等
30 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

31 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第141頁）：

- 01 (一) 戚良瑜為系爭0000-0、0000土地之所有權人。
- 02 (二) 系爭0000-0、0000、0000-0土地於84年間提供予戚良吉及戚
- 03 良善興建系爭2棟建物，並將系爭3筆土地套繪為該等建物之
- 04 法定空地。依該建物之使用執照所附面積計算表，其法定空
- 05 地之面積共60.43平方公尺。
- 06 (三) 系爭建物於100年9月28日由上訴人拍定取得所有權。
- 07 (四) 系爭地上物設置為戚良善所為，非戚良瑜所設，且系爭地上
- 08 物沒有損害系爭建物本體。
- 09 (五) 上訴人取得系爭建物所有權後，將系爭建物以每月1萬元之
- 10 價格出租予戚良善，102年度調整租金為每月1萬2000元，租
- 11 賃期限至105年9月21日止。
- 12 (六) 對系爭建物使用執照、相關圖說影本、臺中市政府消防局【
- 13 下稱臺中消防局】109年7月1日中市消救字第0000000000號
- 14 函、臺中都發局109年7月2日中市都建字第0000000000號函
- 15 、臺中都發局108年7月15日函暨所附有關系爭建物之法定空
- 16 地及面積、範圍等資料之形式上真正不爭執。
- 17 (七) 上訴人及戚良瑜間給付租金事件業經另案確定判決確認有法
- 18 定租賃關係存在。

19 四、本院得心證之理由：

20 上訴人主張戚良善設置系爭地上物之主要目的，實為阻撓其

21 等出入系爭房屋，侵害其等之人身自由，核屬權利濫用，且

22 係以背於善良風俗之方法，加損害於其權益，且戚良瑜知悉

23 後，卻未排除戚良善上開私設系爭地上物之行為等情，自屬

24 共同侵權行為人，應共同負侵權行為損害賠償責任等語，為

25 被上訴人所否認。經查：

- 26 (一) 按建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本
- 27 身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗
- 28 者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應
- 29 包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其
- 30 寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定
- 31 不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發

01 程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」是以建築
02 法第11條關於建築基地應留設法定空地之規定，旨在維護建
03 築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人
04 之舒適、安全與衛生等公共利益，故法定空地之留設，應包
05 括建築物與其前後道路或其他建築物間之距離，自不得改變
06 空地之性質而違法設置固定地上物（最高法院107年度台上
07 字第1622號判決意旨參照）。經查，系爭2棟建物領有臺中
08 都發局核發之84工建使字第2377號使用執照，且建築基地包
09 括系爭0000-0、0000、0000-0土地，及法定空地面積為60.4
10 3平方公尺等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），並
11 有上訴人所提出臺中都發局之臺中市建築執照存根查詢系統
12 、系爭0000-0、0000土地、系爭建物之建物登記第二類謄本
13 （建號全部）、地籍圖謄本、使用執照存根、及臺中都發局
14 108年7月15日中市都建字第0000000000號函及所附平面圖在
15 卷可參（見原審卷第13、14、32至35、82至89、103至106頁
16 ），顯見興建系爭2棟建物時，本即規劃以前開3筆土地作為
17 供系爭2棟建物之建築基地。再就系爭0000-0、0000土地之
18 使用現況而論，系爭建物西北側並無巷道通行、東南側則以
19 系爭0000-0土地之法定空地空間通行同段0000、0000土地之
20 巷道以至馬路等情，業據上訴人提出系爭地上物照片及原法
21 院於108年9月11日會同兩造至該地履勘時查明，有原審勘驗
22 筆錄及附圖（見原審卷第18至21、125至127、130、131頁）
23 ；又另案確定判決業已確認上訴人及戚良瑜間就系爭0000-0
24 土地有法定租賃關係存在（不爭執事項(三)、(七)），戚良瑜對
25 於系爭0000-0、0000土地所有權之行使應受該法定租賃關係
26 拘束，即提供系爭0000-0、0000土地作為上訴人法定空地使
27 用，讓上訴人得使用前開3筆土地之法定空地空間通行同段
28 0000、0000土地之巷道以至馬路之權利甚明。被上訴人徒以
29 戚良瑜為系爭0000-0、0000土地之所有權人，無視前開3筆
30 土地全部為系爭建物之建築基地，且相關法定空地長年供系
31 爭建物住戶通行巷道之事實，遽以法定空地之留設及使用之

01 限制，僅係公法上管制，系爭建物使用人之便利僅屬反射利
02 益，而否認上訴人對上開土地全部有承租、使用權利存在，
03 誠屬無理。

04 (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
05 。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，為民
06 法第184條第1項明定。又按負損害賠償責任者，除法律另有
07 規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民
08 法第213條第1項定有明文。又按建築基地指為供建築物本身
09 所占之地面及其所應留設之法定空地。應留設之法定空地，
10 非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，建築法第11條
11 第1項本文定有明文。承前所述，上訴人得使用前開3筆土地
12 之法定空地範圍通行巷道以至馬路之權利；戚良瑜雖為系爭
13 0000-0、0000土地之所有權人，然依前揭建築法規定，法定
14 空地不得設置固定物，且系爭法定空地又屬未限制特定人始
15 得行經該處之開放空間，故上訴人本無須經戚良瑜同意，即
16 得自由穿越系爭0000-0土地任一處通達人行步道、馬路，而
17 不特定之人亦得自由行經系爭0000-0土地之法定空地等情，
18 應堪認定。另系爭地上物設置之位置，幾乎等同於系爭建物
19 一樓之大門面寬，且系爭地上物之高度亦較系爭2棟建物間
20 之圍牆高度為高，僅留有約一個人通行路徑，從而，系爭建
21 物對外之通行路徑、東南側之採光均明顯因系爭地上物之設
22 置而受影響，此觀諸上訴人所提出系爭地上物照片即明。戚
23 良善以設置系爭地上物之方法，以遂行阻礙上訴人通行系爭
24 0000-0土地目的之心態，實昭然若揭。戚良善無視系爭法定
25 空地應供系爭建物之使用人或不特定之人自由通行使用，且
26 不得以經土地所有權人戚良瑜之同意為由，任意在系爭0000
27 -0土地上設置系爭地上物阻礙他人通行，此舉顯係以損害上
28 訴人為主要目的，而非基於公益之考量。從而，戚良善濫用
29 戚良瑜基於系爭0000-0土地所有權人身分之同意，致侵害上
30 訴人自由通行系爭0000-0土地之權利，且對系爭建物東南側
31 之採光、通風均生不利影響，如前述。戚良善顯係以背於善

01 良風俗之方法加損害於上訴人，上訴人主張戚良善應依民法
02 第184條第1項後段規定負侵權行為損害賠償責任，即無不合
03 。則上訴人依此規定，請求戚良善將系爭地上物拆除，以回
04 復損害發生前之原狀，即屬有據。至於上訴人依民法第184
05 條第2項、第767條第1項中段、第242條代位戚良瑜行使民法
06 第767條第1項中段規定，請求戚良善拆除系爭地上物，聲明
07 為訴之選擇合併，本院既准其依民法第184條第1項後段規定
08 請求，自無庸再就前開條文規定為論斷，併予敘明。

09 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 為民事訴訟法第277條前段所明定。次按損害賠償，除法律
11 另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所
12 失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特
13 別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條亦
14 有明文。又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因
15 之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告
16 所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有
17 損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判例意
18 旨參照）。至於相當因果關係之認定，應以行為人之行為所
19 造成之客觀存在事實為觀察之基礎，倘就該客觀存在之事實
20 ，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能
21 者，始得謂行為人之行為與被害人所受損害間，具有相當因
22 果關係。苟無此一行為，固不能發生此項損害；倘有此一行
23 為，通常亦不致發生此種損害時，自無因果關係存在（最高
24 法院97年度台上字第1627號判決意旨參照）。上訴人雖稱其
25 因戚良善不法設置系爭地上物導致受有無法出租系爭建物之
26 租金損失。然查，系爭地上物設置為戚良善所為，非戚良瑜
27 所設，且系爭地上物沒有損害系爭建物本體，為兩造所不爭
28 執（見不爭執事項(四)所示），則戚良瑜本於所有權人地位，
29 ，使用收益系爭0000-0、0000土地之法定空地，即無侵權行
30 為之不法可言，難謂其須與戚良善需負共同侵權行為損害賠
31 償責任。又戚良善辯稱系爭建物自100年9月28日由上訴人拍

01 定取得後，即由其承租至105年9月間為止，且自其遷離後，
02 系爭建物即空租迄今等情，為上訴人所不爭執，然系爭建物
03 可否順利出租，所牽涉者，除有房屋坐落位置、使用面積、
04 內外現況、租金高低等等主觀因素外，尚有景氣好壞、交通
05 建設、往來人潮等等客觀因素，上訴人未舉證說明其有如何
06 出租系爭建物之計畫及確有承租人係因系爭地上物設置情形
07 而不願承租，即主張係因戚良善不法設置系爭地上物導致系
08 爭房建物法出租而受有租金損失，自不足採。又系爭地上物
09 所坐落位置係屬法定空地範圍，如前所述，應作為系爭建物
10 之使用人或不特定人往來通行，戚良瑜不能再為使用、收益
11 ，則戚良善不法設置系爭地上物，對上訴人究無受何損害之
12 可言，自不得請求賠償。從而，上訴人主張因戚良瑜不法設
13 置系爭地上物導致無法出租系爭建物，因而請求被上訴人連
14 帶賠償無法將系爭建物出租而閒置23月之相當於租金損失27
15 萬6000元本息，及自107年9月1日起至回復原狀之日止，按
16 月給付上訴人1萬2000元，均屬無據。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項後段規定，請求戚良
18 善拆除系爭地上物部分，為有理由，應予准許；逾此部分之
19 請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分
20 ，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此
21 部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如
22 主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為
23 上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合
24 ，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
25 由，應駁回此部分之上訴。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
30 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 10 月 21 日

01		民 事 第 六 庭	審 判 長	法 官	楊 熾 光
02				法 官	莊 宇 馨
03				法 官	郭 玄 義
04	正 本 係 照 原 本 作 成 。				
05	不 得 上 訴 。				
06				書 記 官	劉 雅 玲
07	中 華 民 國	109	年	10	月 21 日