

臺灣高等法院民事判決

106年度重上更(一)字第159號

上訴人 新北市鶯歌區鳳鳴自辦市地重劃區重劃會

法定代理人 簡金盛

訴訟代理人 陳萬發律師

林蓓玲律師

被上訴人 石山實業股份有限公司

法定代理人 羅有志

被上訴人 羅景耀

共同

訴訟代理人 蔡志揚律師

上列當事人間請求撤銷土地分配決議等事件，上訴人對於中華民國103年4月17日臺灣新北地方法院102年度重訴字第100號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於108年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為「確認上訴人所屬理事會於民國九十五年十二月二十五日第六次理監事會議所為關於重劃前羅景耀所有新北市○○區○○段○○○段0000000000地號部分土地，於重劃後作為羅景耀折價抵付共同負擔土地之決議無效」。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人石山實業股份有限公司（下稱石山公司）之法定代理人於民國107年2月12日變更為羅有志，有股份有限公司變更登記表可稽（見本院(一)卷第155頁），其聲明承受訴訟，於法並無不合。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：被上訴人羅景耀所有如附表所示土地，於64年間供為石山公司興建新北市○○區○○段○○○段000000000000號等建物（以下合稱為系爭建物），嗣因鄰近

土地所有權人發起自辦市地重劃，而同意將該土地納入重劃。重劃區內全體所有權人成立上訴人，辦理市地重劃事宜，並訂定章程，授權其所屬理事會代為執行重劃分配結果之認可。該理事會於95年12月25日決議認可重劃分配結果（下稱系爭決議），並於96年5月10日公告，其中關於將已供建築使用之法定空地，即如原審判決附圖1所示A部分（面積為442.3平方公尺，下稱系爭土地），規劃為羅景耀折價抵付重劃負擔之土地（下稱系爭抵費地），係違反建築法第11條第3項、平均地權條例第60條第1項規定而無效。羅景耀於公告期間內提出異議，惟協調不成，上訴人於101年11月8日作成協調會議紀錄送達羅景耀等情。爰類推適用民法第56條規定，求為確認系爭決議關於系爭土地重劃後作為系爭抵費地部分無效之判決（未繫屬本院者，不予論述）。

二、上訴人則以：石山公司非系爭重劃區內之土地所有權人，亦非伊會員，其提起本件訴訟，當事人不適格。系爭土地非屬建築法第11條規定之法定空地，而為平均地權條例第60條第1項規定之未建築土地，系爭決議關於系爭抵費地部分，於法無違。縱認違法，亦非無效等語，資為抗辯。其上訴聲明為：（一）原判決第1項廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、羅景耀將其所有如附表所示土地供為石山公司建築系爭建物後，同意該土地納入自辦市地重劃；重劃區內全體土地所有權人成立上訴人，並訂定章程，授權上訴人所屬理事會代為執行重劃分配結果之認可；該理事會作成系爭決議，將系爭土地規劃為系爭抵費地等事實，為兩造所不爭執（見本院（一）卷第305至306頁），堪信為真正。被上訴人主張系爭決議關於將系爭土地規劃為系爭抵費地部分，違反建築法第11條第3項、平均地權條例第60條第1項規定而無效等節，為上訴人所否認，並以上開情詞置辯。經查：

（一）石山公司提起本件訴訟之當事人適格。

1、民法第56條第2項規定：總會決議之內容違反法令或章程

者，無效。揆其立法理由揭示：「總會決議之內容違反法令或章程者，其決議當然無效，無待請求法院宣告，爰修正增列第二項，以防不法之徒假藉社團名義，作成違法決議，危害公眾利益。」等詞以考，可知該條項規範保護之對象，不限於社員，尚及於受該總會決議影響之其他利害關係人。又確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段復有明定。

2、石山公司主張系爭決議關於將系爭土地規劃為系爭抵費地部分，因涉及系爭建物之法定空地不足問題，其雖非上訴人之會員，但仍屬利害關係人，因請求確認該部分決議無效，為上訴人所否認，則石山公司之法律上地位不安狀態，得以確認判決除去，自有即受確認判決之法律上利益。依上開規定及說明意旨，其提起本件訴訟，當事人適格並無欠缺。

(二) 系爭決議關於將系爭土地作為系爭抵費地之規劃部分，因違反建築法第11條第3項、平均地權條例第60條第1項之規定而無效。

1、系爭土地屬建築法第11條第1項前段所指之法定空地，即為該法所稱之建築基地。

① 本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築法第11條第1項前段定有明文。由是而論，建築物所應留設之法定空地，係建築法所稱之建築基地，應屬明灼。

② 依新北市政府工務局104年5月8日新北工建字第1040825549號函所載：經調閱該局核發之64鶯使字第1606號使用執照（63鶯建字第2760號建造執照），與卷內其原核准配置圖核對結果，311地號土地屬於該使用執照申請範圍內建築物坐落位置及法定空地等詞，及該函所附之面積計算表、配置圖、竣工圖（分見本院前審卷第234、238、240頁），參互以觀，堪認系爭土地位於系爭建物之法定空地範

01 圍。而系爭抵費地與系爭建物之建築基地及附表所示311
02 地號土地，係同一筆地號土地，復為兩造所不爭執（見本
03 院（一）卷第306頁），則系爭抵費地即系爭土地坐落位置，
04 原屬系爭建物之法定空地，即為建築法第11條第1項前段
05 所稱之建築基地，堪予確定。

06 2、平均地權條例第60條第1項所指之未建築土地，不包括法
07 定空地之內。

08 ①依平均地權條例第60條第1項規定之立法說明敘及「公共
09 設施用地、工程費用及重劃費用等共同負擔之給付方式，
10 …應以參加重劃之土地劃出部分抵付之。此一方式，土地
11 所有權人只須分出部分土地，而無另須籌現金，政府亦可
12 免除另行購買公共設施用地之困擾。就政策而言，復可以
13 其抵付工程費用、重劃費用等之土地，售與需用土地人，
14 建築使用，兼收地權平均之效。…其共同負擔之費用，應
15 以未建築之土地抵付，但已無未建築土地者，則規定得改
16 繳現金，以適應實際需要。」等內容（見原審（一）卷第424
17 、425頁），可知是項規定，旨在謀求重劃費用負擔之方
18 便性。

19 ②然「土地折抵重劃費用」之優點，遇有「無未建築土地」
20 情形，應為讓步，轉而保護合法建物權利，以避免建物存
21 於抵費地所衍生之問題。至平均地權之目標，仍得藉由繳
22 納現金達成。考諸建築法所稱建築基地，除供建築物本身
23 所占之地面外，尚包括依法留設之法定空地。蓋法定空地
24 之留設，攸關建造執照合法與否，其規範目的，除確保健
25 物本身使用安全便利外，亦涉及保護鄰舍、鄰地之考量。
26 以故，平均地權條例第60條第1項之抵費方便性，遇有建
27 物權益保護時，其所為之妥協讓步，應及於與建物密不可
28 分之法定空地。

29 ③佐諸內政部65年4月29日台內地字第673645號函所稱：「
30 為避免重劃區原有建築物因實施重劃而致法定空地不足…
31 凡重劃前原有建築物之法定空地，於辦理重劃時，均『應

01 』按照重劃原則調整其坵形後，仍分配與所有權人，作為
02 原建築物之法定空地…」等節（見本院前審卷第252頁）
03 以察，益徵平均地權條例第60條第1項所謂未建築土地，
04 應不包括建物垂直投影占用之土地及法定空地，以保護建
05 物及鄰舍之安全使用與便利。

06 3、系爭土地，並非平均地權條例第60條第1項所指之未建築
07 土地。

08 ①建築物所留設之法定空地，應包括建築物與其前後左右之
09 道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定
10 之，此觀建築法第11條第2項規定即明。又法定空地係由
11 建蔽率而來，建蔽率之目的，係為使都市保留相當之戶外
12 空間，防止建築用地之使用過於稠密，故建造建築物依建
13 築法令規定，均應留設一定比例之空地。是以當建築面積
14 低於法定建蔽率面積之部分，該空地仍屬建築物其所應留
15 設之法定空地。另依內政部75年6月4日台內營字第398154
16 號函所示：建築法第11條第1項所謂建築基地應留設之法
17 定空地，係屬下限規定，對申請建築之基地範圍內，建築
18 完成後所留設之空地，縱令其面積超出應留設之法定空地
19 ，仍視為法定空地管理，其分割應依建築基地法定空地分
20 割辦法第4條辦理等語（見本院前審卷第79頁）以考，可
21 見建築物所占基地範圍，均為已建築土地，並非超出一定
22 比例之法定空地，即得視為未建築土地。

23 ②應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重
24 複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中
25 央主管建築機關定之。建築法第11條第3項定有明文。而
26 內政部依建築法第11條第3項、建築基地法定空地分割辦
27 法第7條第2項所訂定之「建築基地法定空地分割證明申請
28 核發程序」載明：法定空地分割證明之申請人，應以土地
29 所有權人名義為之（見本院前審卷第230、231頁）。石山
30 公司右側廠房之出入口，將會被系爭抵費地阻擋等情，業
31 經本院履勘現場查明屬實，並有照片可稽（見本院（一）卷第

328、331、332、334至335、342至345、415、417頁；(二)卷第57、59頁)。基此，被上訴人所稱：系爭抵費地位於右側系爭建物之出入口，係供石山公司車輛進出及通行之用等節，應可採信。又被上訴人陳稱：伊不同意將屬於法定空地之系爭土地，分割出作為系爭抵費地云云（見本院(二)卷第151頁）。職是，系爭土地既屬法定空地，但未依建築法第11條第3項規定辦理分割，自不得重複使用，堪予確定。

③平均地權條例第60條第1項規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。…」。承上所述，系爭土地屬系爭建物之法定空地，為建築法第11條第1項前段所稱之建築基地，且未依規定辦理分割，尚不得重複使用，非屬平均地權條例第60條第1項所指之未建築土地，不能作為重劃區內供公共使用之用地，至為明顯。

4、系爭決議將系爭土地作為系爭抵費地之規劃部分，違反建築法第11條第3項「法定空地」、平均地權條例第60條第1項「未建築土地」規定，應屬無效。

①上訴人之團體性質，與法人無殊，關於其權利義務、組織運作之相關事項，於法律未規定部分，自可類推適用民法法人或公司法有關之規定。而總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項亦有明定。

②系爭決議未顧及系爭土地係法定空地性質，逕將之規劃為系爭抵費地，因違反建築法第11條第3項、平均地權條例第60條第1項之規定而無效，堪予認定。又系爭土地既非平均地權條例第60條第1項所指之未建築土地，系爭決議

01 將之規劃為系爭抵費地部分為無效，則其屬非平均地權條
02 例第62條之1第1項所稱「重劃區內應行拆遷之土地改良物
03 」所坐落之基地。據此，上訴人援引該條項及市地重劃實
04 施辦法第38條第1項規定，謂應拆遷之土地改良物所坐落
05 基地，於拆遷後即回復為未建築土地云云，亦非可採。

06 四、綜上所述，被上訴人依類推適用民法第56條規定，求為確認
07 系爭決議關於系爭土地重劃後作為系爭抵費地部分無效，自
08 屬正當，應予准許。從而，原審就此為上訴人敗訴之判決，
09 並無不合。上訴論旨指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄
10 改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院將起訴
11 聲明更正為「確認上訴人所屬理事會於九十五年十二月二十
12 五日第六次理監事會議所為關於重劃前羅景耀所有新北市○
13 ○區○○段○○○段000000000地號部分土地，於
14 重劃後作為羅景耀折價抵付共同負擔土地之決議無效。」（
15 見本院前審卷第114頁背面、第145至第146頁；本院(一)卷第
16 304頁），係屬補充、更正其聲明，爰依其聲明諭知如主文
17 第3項所示。

18 五、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列；另就「得否類推適用民法第56條規定，以認定系
21 爭決議之效力」、「羅景耀是否因與上訴人就土地分配異議
22 達成協議，而不得再為爭執？」之爭點，業經兩造協議簡化
23 （見本院(一)卷第306頁、(二)卷第151頁），均附此敘明。

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，判決如主文。

26 中 華 民 國 108 年 1 月 23 日

27 民 事 第 十 六 庭

28 審 判 長 法 官 鍾 任 賜

29 法 官 黃 明 發

30 法 官 邱 育 佩

31 正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 108 年 1 月 23 日

書記官 賴以真

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	縣（市○○區○段、小段	地號	備 註
01	新北市 ○○○區○○段 大湖小段	310-1	
02		310-12	
03		310-18	
04		310-24	
05		311	嗣分割出311-4
06		311-2	
07		311-3	

