

買賣違章建築，除了買方無法成為所有權人外，如果之後違建遭拆除，法律風險由誰承擔？

文：黃蓮瑛（認證法律人）、張祐寧（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-06

本文

臺灣地狹人稠，五顏六色的鐵皮屋加蓋形成了特殊的市容景象。然而，這些高低不一的鐵皮屋大多都是違章建築，日後都有被政府拆除的可能。因此，「違章建築」於法律上究竟如何定義？買賣違章建築又會產生什麼風險？這些問題就成了大眾關注的議題。

一、違章建築的定義

依據建築法的規定，未經主管機關審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用建築物^[1]。因此，於建築法的適用地區^[2]，無建造執照／雜項執照及使用執照^[3]卻擅自興建使用的建築物，即屬「違章建築^[4]（下稱「違建」）」，而有遭政府拆除的風險^[5]。常見的違建型態如：頂樓加蓋、陽台外推、夾層屋（俗稱「樓中樓」）、防火巷擴建等。

二、買賣違建需承擔的風險

（一）買方無法成為違建的所有權人

建築物興建完成後，需要辦理「保存登記^[6]」，出資興建者才能移轉該建築物的所有權^[7]；而建築物的買受人（即「買方」），也要經過「所有權移轉登記」的程序，才能取得建築物的所有權^[8]。然而，如前所述，違建並不具有辦理保存登記時所需要的使用執照，所以就無法向地政機關辦理保存登記。因此，若違建的所有權人日後想把違建轉售，就會發生違建的所有權人無法與買方辦理所有權移轉登記的情形（圖1）。換句話說，因違建一開始就無法辦理所有權「保存登記」，導致違建的買方也無從透過「所有權移轉登記」取得違建的所有權。

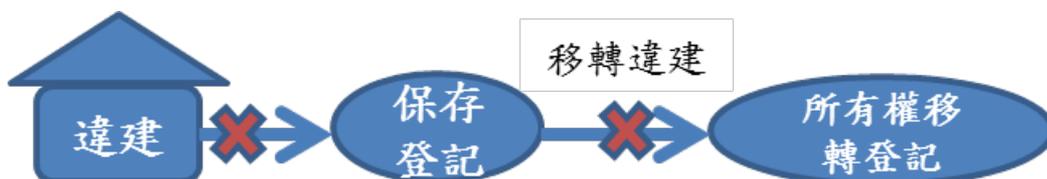


圖1：違建辦理相關登記示意圖

然而，違章建築常具有一定的經濟價值，使得民間交易情形比比皆是，法院為了因應此種社會需求，創設了「事實上處分權^[9]」的概念，使違建的受讓人於買受違建後，雖然無法取得所有權，但還是能取得違建的「事實上處分權^[10]」，進而受讓人仍然可以對違建進行占有^[11]、使用、收益^[12]或事實上處分等行為。

(二) 若違建遭拆除，買方得否請求賣方賠償？

買方得否請求賠償，需區分以下兩種情形說明：

1. 買方明知或重大過失不知違建

若買方於買受建物時明知為違建，或因重大過失而不知有違建的情形，買方需自行承擔建物被拆除的風險，賣方不須就此負擔責任^[13]。舉例而言，若買賣契約中有無增建部分已勾選「本買賣標的物包括現有已增建（含外推）之違章建築物，區域在頂樓，買方並已確實知悉並同意該權利移轉之限制及其存在被拆除之風險...」，則法院即可能認定買方屬明知的情形，而認賣方無須負擔瑕疵擔保的責任^[14]。

2. 買方不知違建，或雖重大過失不知但經賣方保證

若買方買受建物時，不知有違建的情況（如：賣方刻意隱瞞）；或雖買方因重大過失而不知，但經賣方保證非屬違建^[15]的情形，賣方即不能免除其瑕疵擔保責任。也就是說，違建日後若遭拆除，買方得向賣方請求損害賠償^[16]。

三、結語

違建的交易於社會上屢見不鮮，於買賣建物前，最保險的作法還是在買賣前，詳細了解建物是否屬於違建，避免往後可能面臨的紛爭。只是買方如果明知建物為違建仍執意購買，那麼就無法受到法律的保護，不可不慎！

註腳

[1] [建築法第25條](#)第1項：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。」；[建築法第4條](#)：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」

[2] [建築法第3條](#)第1項：「本法適用地區如左：

- 一、實施都市計畫地區。
- 二、實施區域計畫地區。
- 三、經內政部指定地區。」

[3] [建築法第28條](#)：「建築執照分左列四種：

- 一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。
- 二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。
- 三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。
- 四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」

[4] [違章建築處理辦法第2條](#)：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」

[5] [建築法第97條之2](#)：「違反本法或基於本法所發布命令規定之建築物，其處理辦法，由內政部定之。」；
[違章建築處理辦法第3條](#)第1項：「違章建築之拆除，由直轄市、縣（市）主管建築機關執行之。」

[6] 保存登記：又稱「建物所有權第一次登記」或「宣示登記」，是指建造者備齊登記申請書、使用執照、建物測量成果圖等文件後，向地政機關辦理，將興建的建物首次登記於登記簿。參閱[土地登記規則第79條](#)第1項前段：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。」

[7] [民法第759條](#)：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

[8] [民法第758條](#)第1項：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」

[9] [最高法院67年度第2次民事庭庭長會議決定（一）（1978/2/21）](#)：「違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人己將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。」

[10] 事實上處分權：因違建未辦理保存登記，所以賣方將違建轉讓予買方時，也無法辦理所有權移轉登記，導致賣方無法把違建的所有權讓予買方。然而，違建轉讓的案例在臺灣比比皆是，因此，實務上為了解決違建所有權無法移轉的問題，創造出了「事實上處分權」的概念。事實上處分權與合法建築物的所有權，都具有對特定不動產的支配權能、處分權能，例如：對標的物為占有、自由使用收益或為事實行為等，只是事實上處分權人無法辦理違建的移轉登記、設定抵押權登記等事項。換言之，事實上處分權實際上就是所有權的變形，兩者的性質相當類似。此外，值得一提者，違建雖屬違法的建築物而無法進行登記，但如果遭稅籍機關清查而發現該部分未繳稅者，仍可能要求補稅。相關判決可以參考：[臺灣高等法院臺中分院92年度上字第217號民事判決](#)、[臺灣臺南地方法院102年度訴字第1695號民事判決](#)、[臺灣基隆地方法院100年度簡上字第69號民事判決](#)。

[11] 占有：指對建物有事實上的管領力。參閱[民法第940條](#)：「對於物有事實上管領之力者，為占有人。」

[12] 收益：指利用建物而取得利益，例如：將建物出租而取得租金等。

[13] [民法第355條](#)第1項：「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」；[民法第355條](#)第2項本文：「買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。」。而違章建築日後被拆除屬於「瑕疵」之一種，若雙方交易時已經明確知悉該建物為違章建築，買方即屬明知有瑕疵，賣方因此得就日後被拆除一事免除責任。

[14]臺灣高等法院98年度上易字第532號民事判決：「就本件買賣標的物有無增建部分勾選『本買賣標的物包括現有已增建（含外推）之違章建築物，區域在頂樓，買方並已確實知悉並同意該權利移轉之限制及其存在被拆除之風險；倘若發生爭議時，買、賣雙方同意依照本約第八條第四項辦理』，而系爭買賣合約第8條第4項關於房地點交部份則載明『違章建築物部分：在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆除）者，買賣雙方同意得按估價師事務所就拆除部分辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）時，則由買方自行負擔風險』……。」

[15]民法第355條第2項：「買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。」

[16]民法第354條：「

I 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。

II 出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」；

民法第359條：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」；

民法第360條：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」

標籤

► 違章建築， 違建， 建物第一次所有權登記， 買賣， 物之瑕疵擔保